

**KOMPARASI PELAKSANAAN *TAKE OVER* PADA BANK  
NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT  
INDONESIA DI PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**KOMPARASI PELAKSANAAN *TAKE OVER* PADA BANK  
NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT  
INDONESIA DI PAREPARE**



Oleh

**ZULFHAIDS HUSAIN**

**NIM 14.2300.045**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar ( S.E.) pada Program  
Studi Perbankan Syariah, Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Intitut Agama  
Islam Negeri Parepare (IAIN PAREPARE)

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**KOMPARASI PELAKSANAAN *TAKE OVER* PADA BANK  
NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT  
INDONESIA DI PAREPARE**

**Skripsi**

**Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Sarjana ( S.E.)**

**Program Studi  
Perbankan Syariah**

**Disusun dan diajukan oleh**

**ZULFHAIDS HUSAIN**

**NIM 14.2300.045**

**PAREPARE**

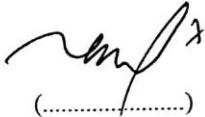
**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**

**PAREPARE**

**2018**

### PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare  
Nama Mahasiswa : Zulfhaid Husain  
Nomor Induk Mahasiswa : 14.2300.045  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Prodi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare No. B.3023/Sti.08/PP.00.01/10/2017

Disetujui oleh  
Pembimbing Utama : **Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.**   
NIP : 19730129 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : **Dr. Damirah, S.E., M.M.**   
NIP : 19760604 200604 2 001

Mengetahui,

Ketua Jurusan  
Syariah dan Ekonomi Islam



**Budiman, M.HI.**  
NIP. 19730627 200312 1 004

**SKRIPSI**  
**KOMPARASI PELAKSANAAN TAKE OVER PADA BANK**  
**NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT**  
**INDONESIA DI PAREPAR**

Disusun dan diajukan oleh

**ZULFHAIDS HUSAIN**  
NIM 14.2300.045

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Munaqasyah  
Pada tanggal 15 Agustus 2018  
Dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

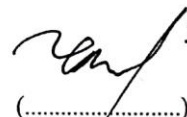
Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : **Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.**

NIP : 19730129 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : **Dr. Damirah, S.E., M.M.**

NIP : 19760604 200604 2 001



Institut Agama Islam Negeri Parepare  
Rektor







Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam  
Ketua Jurusan



### PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare  
Nama Mahasiswa : Zulfhaid Husain  
Nomor Induk Mahasiswa : 14.2300.045  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Prodi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare B.3023/Sti.08/PP.00.01/10/2017  
Tanggal Kelulusan : 15 Agustus 2018

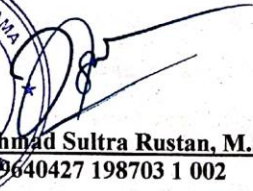
Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (Ketua)   
Dr. Damirah, S.E., M.M. (Sekertaris)   
Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag. (Anggota)   
Dr. Agus Muchsin, M. Ag. (Anggota) 

Mengetahui,

Intitut Agama Islam Negeri Parepare  
Rektor



  
Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si  
NIP. 19640427 198703 1 002

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillahirobbil'alamin*, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Swt, yang telah memberikan limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya kepada kita semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare** dengan lancar dan tepat waktu.

Penyusunan skripsi ini dilaksanakan guna memenuhi salah satu syarat mata kuliah dan agar dapat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) pada program studi Perbankan Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare (IAIN PAREPARE)

Dalam penyusunan skripsi ini sekiranya penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berpartisipasi dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini, tentunya penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tepat waktu tanpa bantuan dari pihak-pihak tersebut. Sebagai rasa syukur yang tiada tara penulis juga haturkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada sanak keluarga kakak dan adik serta kepada ibunda tercinta Adenna'e dan almarhum ayanda tercinta Husain Hafid karena dengan tempaan, didikan, motivasi, doa dan kasih sayang mereka sehingga penulis bisa dengan optimis menjalani segala kegiatan mulai dari awal masuk sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

Selanjutnya penulis juga sampaikan rasa terima kasih kepada ;

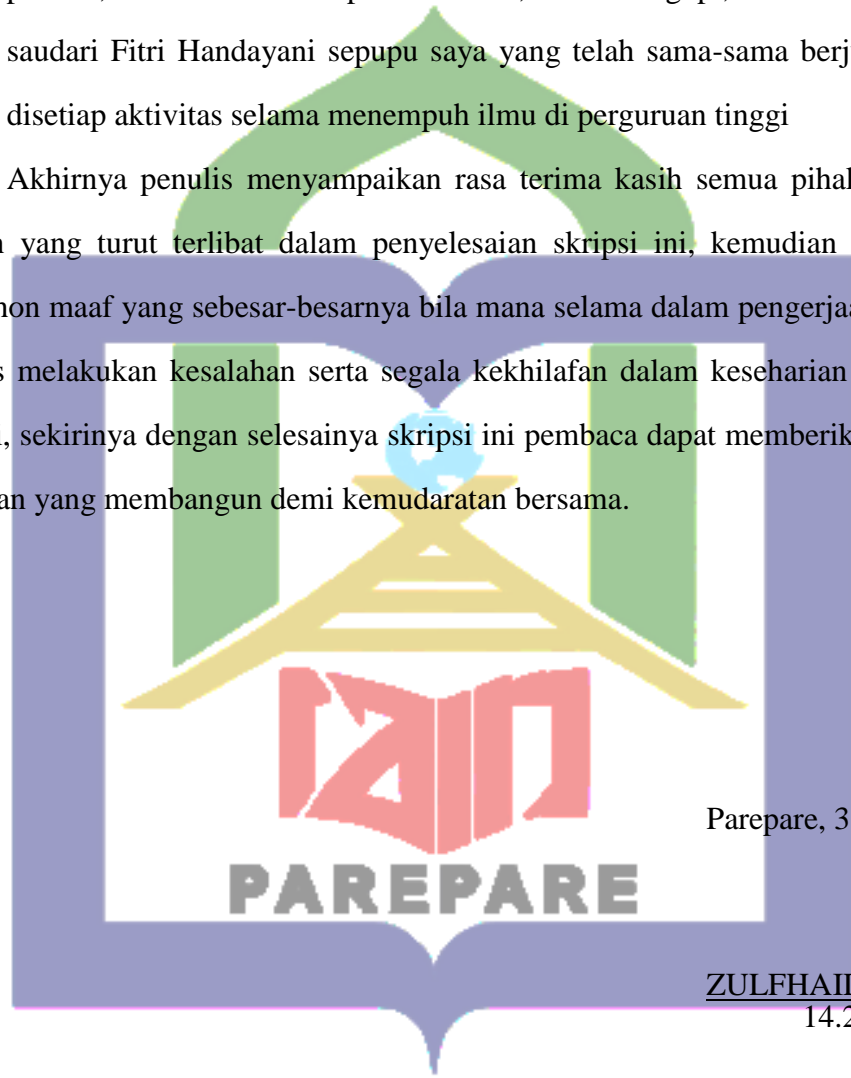
1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. selaku Rektor IAIN Parepare yang telah yang telah bekerja keras bersama dengan *civitas* akademik yang telah mengelola pendidikan di STAIN Parepare sehingga STAIN Parepare mampu beralih menjadi IAIN Parepare.

2. Ayahanda Ustd. Budiman, M.Hi. selaku ketua jurusan Syariah dan Ekonomi Islam atas pengabdianya memimpin jurusan, menjadi teladan yang baik serta menciptakan suasana yang nyaman dan kondusif bagi mahasiswa dalam menuntut ilmu di perguruan tinggi.
3. Bapak Dr, Muhammad Kamal Zubair, M,Ag. Selaku ketua Program studi Perbankan Syariah dan selaku pembimbing I atau pembimbing utama yang telah bekerja keras mendidik dan memperkenalkan dunia perbankan syariah kepada mahasiswa dan penulis juga ucapka banyak terima kasih kepada beliau atas masukan saran, bimbingan dan kritik beliau semasa awal penyusunan samapai selesainya skripsi ini.
4. Ibu Damirah, selaku pembimbing kedua atau pembimbing pendamping yang telah memberikan saran, kritik yang membangun serta membimbing dengan sangat baik dalam penyelesaian proposal skripsi sampai dengan penyelesaian proposal skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu namanya yang telah meluangkan waktu untuk membangun insan yang cerdas dan berbudi luhur dan untuk membagi ilmu yang mereka miliki selama penulis menempah ilmu di perguruan tinggi.
6. Bapak Sutoyo, selaku pimpinan Bank BNI Syariah KC Mikro Parepare serta jajaran karyawan Bank BNI Syariah KC Mikro Parepare yang telah meluangkan waktunya dalam aktivitas penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Muin, selaku Pimpinan cabang bank BRI KCP Parepare Unit Hasanuddin dan Bapak Fahmi Farid Hidayat selaku Mantri di bank BRI KCP Parepare Unit Hasanuddin yang telah sangat banyak



8. Musdalifah yang selalu memberikan saran, dan kritik serta motivasi yang sangat berarti sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya
9. Teman-teman Perbankan 014 yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, teman-teman dari pondok Ckck, Sahabat Ngopi, sahabat KOPAS serta saudari Fitri Handayani sepupu saya yang telah sama-sama berjuang hampir disetiap aktivitas selama menempuh ilmu di perguruan tinggi

Akhirnya penulis menyampaikan rasa terima kasih semua pihak dan segala elemen yang turut terlibat dalam penyelesaian skripsi ini, kemudian penulis juga memohon maaf yang sebesar-besarnya bila mana selama dalam pengerjaan skripsi ini penulis melakukan kesalahan serta segala kekhilafan dalam keseharian dari penulis pribadi, sekiranya dengan selesainya skripsi ini pembaca dapat memberikan saran serta masukan yang membangun demi kemudahan bersama.



Parepare, 31 Juli 2018

ZULFHAIDS HUSAIN  
14.2300.045

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Zulfhaid Husain  
NIM : 14.2300.045  
Tempat/Tgl Lahir : Makassar, 03 Desember 1993  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Judul Skripsi : Komparasi Pelaksanaa *Take Over* pada Bank Negara

Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikasi, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Paerepare, 31 Juli 2018

Penyusun,-

ZULFHAIDS HUSAIN

NIM. 14.2300.045

## ABSTRAK

**ZULFHAIDS HUSAIN, 2018**, *Komparasi Pelaksanaa Take Over pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare*, dibimbing oleh Muhammad Kamal Zubair dan Damirah.

*Take Over* merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh pengguna jasa perbankan guna memindahkan pembayaran atau angsuran yang dianggap lebih menguntungkan oleh pengguna jasa perbankan, dimana dalam hal ini adalah Nasabah, pemindahan yang dilakukan berupa pemindahan jasa, pembyararan, serta angsuran yang nasabah anggap lebih menguntungkan untuk mereka gunakan. Pemindahan pembyaran itu sendiri melibatkan dua lembaga perbankan yang berbeda dimana angsuran atau pembiayaan yang berjalan dari bank satu ke bank lainnya dipindah alihkan sesuai dengan ketentuan masing-masing lembaga perbankan yang terlibat didalamnya.

Pelaksanaa *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare penelitian ini akan mencoba membandingkan segala instrument terkait antara sistem take over yang ada pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan lapangan (*field research*) pendekatan tersebut digunakan agar lebih mudah mendeskripsikan bentuk dari take over masing-masing lembaga perbankan yaitu Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan terdapat beberapa perbedaan sistem *take over* yang dilaksanakan oleh Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia, diantaranya adalah sistem akad perjanjian yang ada pada kedua lembaga perbankan ini, dimana Bank Negara Indonesia Syariah menggunakan sistem dengan akad syariah yaitu pada akad tersebut adalah akad bagi hasil, yang mereka terapkan adalah akad **Murabahah** serta pedoman untuk aturan dan prosedur yang dijalankan pada saat Take Over adalah landasan dari **Fatwa DSN-MUI** serta segala ketentuan yang terdapat didalamnya, kemudian pada Bank Rakyat Indonesia akad yang digunakan adalah sesuai dengan ketentuan pihak perbankan itu sendiri suku bunga yang diterapkan pada Akad adalah suku bunga **Flat (fixed and Floating)** Atau suku bungan tetap dengan ketentuan tabel angsuran sesuai dengan ketetapan pihak Bank Rakyat Indonesia.

**DAFTAR ISI**

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAM PENGAJUAN .....	ii
HALAM PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PENGESHAN KOMISI PENGUJI.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	
1.1 Latar Balakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4

1.4 Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II. PENADHULUAN .....</b>	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	6
2.2 Tinjauan Teori.....	8
2.2.1 Pengertian Bank .....	9
2.2.2 Bank Konvensional .....	9
2.2.3 Bank Syariah .....	10
2.2.4 Perkembangan Bank Syariah di Indonesia.....	11
2.2.5 Produk-Produk Bank Syariah.....	13
2.2.6 Teori <i>Take Over</i> .....	17
2.2.7 Aplikasi akad <i>Take Over</i> syariah pada Bank dan Lembaga Keuangan Syariah .....	20
2.2.8 Aplikasi akad <i>Take Over</i> syariah pada Bank dan Lembaga Keuangan Syariah .....	21
2.3 Tinjauan Konseptual (Penjelasan Judul).....	22
2.4 Kerangka Pikir / Landasan Teori .....	23
<b>BAB III. METODELOGI PENELITIAN .....</b>	
3.1 Jenis Penelitian.....	26
3.2 Lokasi dan waktu penelitian.....	27
3.3 Fokus Penelitian .....	27

3.4 Jenis dan Sumber Data yang digunakan.....	27
3.5 Teknik dan Istrumen Pengumpulan Data.....	28
3.6 Teknik Analisis Data .....	30
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	
4.1 Standar Operastioanal (SOP) Pelaksanaa dan Penerapan Sistem <i>Take Over</i> pada BNI Syariah Mikro KC Parepare .....	32
4.2 Faktor yang mempengaruhi <i>Take Over</i> pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank BRI KCP Parepare .....	63
4.2.1 Faktor yang mempengaruhi <i>Take Over</i> pada Bank Negara Indonesia Syariah.....	63
4.2.2 Faktor yang mempengaruhi <i>Take Over</i> pada Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin).....	68
4.2.3 Perbedaan System <i>Take Over</i> BNI Syariah Mikro KC Parepare dan BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin) .....	72
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	
5.1 Kesimpulan.....	77
5.2 Saran .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>80</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS .....</b>	

**DAFTAR GAMBAR**

No.	Judul Tabel	Halaman
1	Kerangka Pikir	24

**DAFTAR TABEL**

No.	Judul Tabel	Halaman
1	Tabel Persyaratan Dokumen Take Over Bank BNI Syariah KC Mikro Parepre	33
2	Tabel Pembiayaan BRI	47
3	Tabel Angsuran KUR Mikro 2018	48

**DAFTAR LAMPIRAN**

No	Judul Lampiran	Halaman
1.	Daftar Wawancara	Terlampir
2.	Wawancara Penelitian	Terlampir
3.	Surat Keterangan Wawancara	Terlampir
4.	Surat Izin Penelitian STAIN PAREPARE	Terlampir
5.	Surat Izin Penelitian BAPPEDA Parepare	Terlampir
6.	Surat Izin Penelitian Bank BNI Syariah KC Mikro Parepare	Terlampir
7.	Surat Izin Penelitian Bank BRI KCP Unit Hasanuddin	Terlampir
8.	Dokumentasi	Terlampir
9.	Riwayat Hidup Penulis	Terlampir



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Lalu lintas keuangan di Indonesia semakin berkembang dengan berkembangnya zaman, sistem keuangan yang dulunya menggunakan metode standar kini semakin berkembang dengan adanya sistem terpadu, terutama diperbankan yang dimana pengertian perbankan adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman<sup>1</sup>. Sedangkan perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua sistem yakni sistem perbankan yang selama ini kita kenal secara umum yaitu sistem konvensional dan sistem perbankan yang berbasis Islam yaitu perbankan syariah yang dimana bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip Syariah<sup>2</sup>.

Krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1997 menunjukkan bahwa bank yang beroperasi dengan prinsip syariah relatif dapat bertahan dan memiliki kinerja lebih baik di tengah gejolak nilai tukar dan tingkat suku bunga yang tinggi. Hal ini terjadi pada angka NPFs (*Non-performing Financings*) yang lebih rendah dibandingkan dengan sistem konvensional dalam menjalankan fungsi Intermediasi. Karena dalam Perbankan Syariah melarang adanya bunga (*riba*), transaksi yang bersifat tidak transparan (*gharar*), dan spekulatif (*maysir*)<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Ahmad Zainal, *Mengenal Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank* (Jakarta: Akasara Pertama Pena, 2013), h. 34.

<sup>2</sup>Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah: Berbasis PSAK Syariah* (Jakarta: Akademia Pertama, 2014), h. 69.

<sup>3</sup>Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 42.

Dalam perbankan di Indonesia segala bentuk aktifitas kerja keuangan perbankan diatur dan dipantau langsung oleh BI (Bank Indonesia) yang dimana BI menjadi regulator perbankan di Indonesia termasuk juga bank-bank syariah untuk semua kegiatan serta pelaporan dan pengawasannya. Segala bentuk dari kegiatan transaksi dalam perbankan syariah berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah yang di Indonesia yang disebut Dewan Syariah Nasional (DSN) yakni, dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan tugas dan wewenang antara lain, mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan serta produk-produk dan jasa keuangan syariah<sup>4</sup>. Melihat adanya perbedaan karakteristik antara bisnis keuangan syariah dan konvensional maka persaingan dalam pemasaran produk-produknya juga semakin ramai. Salah satu kemudahan yang ditawarkan dalam bisnis perbankan yakni adanya pemindahan pembayaran yang bisa dilakukan antara sesama bank dengan menggunakan sistem pembayaran dan transaksi sesuai dengan bank yang telah dipindahkan tersebut, hal ini disebut *take over (sistem take over)*<sup>5</sup>

Istilah ini di dunia bisnis perbankan dinamakan dengan istilah *take over*. *Take over* merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal ini pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal, peristiwa peralihan hutang ini identik dengan peristiwa SUBROGASI sesuai pasal 1400 KUHPerdata. Yang

---

<sup>4</sup>Veithzal Rivai Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi* (Jakarta, PT Bumi Aksara, 2010), h. 375.

<sup>5</sup>Rizal Yaya, *Moderenisasi jasa perbankan Indonesia Teori Dan Praktik Kontemporer* ( Jakarta: Salemba Empat, 2012), h. 80.

menyatakan bahwa *subrogasi* adalah pemindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. *Subrogasi* ini bisa dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung<sup>6</sup>

Dalam praktek pelaksanaannya sendiri *take over* digunakan nasabah sebagai alternatif pemindahan pembiayaan dan kredit angsuran. Dengan adanya *take over* nasabah dapat memindahkan angsuran pembayaran suatu barang ke bank yang diinginkan sesuai dengan spesifikasi bank berjalan, yang dimana dinilai lebih menguntungkan dan mampu menawarkan suatu keuntungan untuk nasabah. *Take over* ini juga membuka peluang untuk perbankan melakukan persaingan secara luas dengan bank lainnya karena adanya persaingan dalam pembayaran dan fitur-fitur yang dianggap dapat dipasarkan dan bertujuan mendorong nasabah bank lain untuk melakukan pemindahan pembayaran atau *take over* ke bank yang lebih mampu memberi keuntungan.

Dalam memasarkan produknya masing-masing lembaga perbankan mempunyai strategi yang berbeda untuk mendapatkan nasabah baru atau untuk lebih memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya masing-masing maka dari itu penelitian ini akan membandingkan sistem *take over* pada dua lembaga perbankan yakni PT. BNI Syariah KCP Parepare dan PT. BRI KCP Parepare.

## 1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan pembahasan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan dua masalah yang akan dikaji melalui penelitian ini, yaitu;

---

<sup>6</sup>Liesti Yowati, *Indahnya Belajar Akuntansi*, ([Akuntan-si.si.blogspot.co.id/2013/definisi-dan-mekanisme-take-over.html?m=1](http://Akuntan-si.si.blogspot.co.id/2013/definisi-dan-mekanisme-take-over.html?m=1)).

- 1.2.1 Bagaimana prosedur Pelaksanaan *Take Over* Di Bank Negara Indonesia Syariah kcp Parepare dan Bank Rakyat Indonesia kcp Parepare ?
- 1.2.2 Faktor apa saja yang mempengaruhi *Take Over* Bank Negara Indonesia Syariah kcp Parepare dan Bank Rakyat Indonesai kcp Parepare ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah diatas, maka dapat ditemukan tujuan dalam penelitian ini yaitu;

- 1.3.1 Untuk mengetahui *Standar Operasional* (SOP) pelaksanaan dan penerapan sistem *take over* pada BNI syariah kcp Parepare dan BRI kcp Parepare
- 1.3.2 Untuk mengetahui perbedaan sistem *take over* di BNI Syariah kcp Parepare dan BRI kcp Parepare

### 1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan mengenai sistem *take over* ini diharapkan akan membawa beberapa manfaat. Adapun manfaat yang akan diperoleh adalah sebagai berikut:

#### 1.4.1 Kegunaan Teoritis

Kegunaan ini dalam penelitian nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangsi berupa butir-butir pertanyaan dan wacana sebagai sumber informasi tentang produk perbankan konvensional dan perbankan syariah yang dimana produk tersebut dirangkum berupa poin-poin dalam penelitian ini, serta menjelaskan tentang sistem *take over* yang dilakukan oleh perbankan dalam beberapa produk dan jasa pembiayaan.

#### 1.4.2 Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis yang dapat diambil dari penelitian ini, salah satunya berorientasi pada lingkungan masyarakat kota Parepare pada umumnya, serta sumber referensi pada lingkungan Kampus STAIN Parepare pada khususnya dibidang perbankan Syariah dan Ekonomi Islam. Selain itu, manfaat praktis yang dapat diperoleh dari hasil penelitian bagi peneliti sendiri yaitu dapat mengetahui dan membagikan penelitian tersebut kepada pihak lain mengenai mekanisme *take over* serta bagian-bagiannya



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dari hasil survei dan dari semua referensi dan hasil penelitian yang penulis telusuri, pada hasil penelusuran tersebut penulis hanya menjumpai sedikit sumber referensi yang membahas dan yang berkenaan dari Penelitian yang penulis ajukan ini. Salah satunya adalah penelitian yang berjudul “Desain Akad Pembiayaan *Take Over* KPR Syariah Di Bank Muamalat Indonesia” Oleh Faridah Sutarsih, yang didalam hasil penilitiannya mengemukakan bahwa akad pembiayaan *take over* syariah di bank Muamalat indonesia menggunakan akad qard dan murabahah, bank muamalah memberikan atau menjual secara murabahah aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.<sup>7</sup> Penelitian tersebut mempunyai dasar masalah yang sama yang akan penulis teliti tetapi yang menjadi fokus penelitian sangat berbeda dimana fokus penelitian tersebut adalah berfokus pada *take over* pada produk KPR serta unsur birokrasi dalam melakukan *take over* dan analisis fatwa yang terkandung di dalamnya, sedangkan penelitian yang akan peneliti teliti adalah berfokus pada perbedaan sistem *take over* Bank Negara Indonesia syariah dan Bank Rakyat Indonesia serta memuat secara umum produk-produk yang ada di dalamnya tidak hanya mengacu pada satu produk saja.

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Furqan Hamka UIN Alauddin Makassar pada tahun 2011 dengan judul “*Analisis Suku Bunga Berjalan, Pinalty dan*

---

<sup>7</sup>Faridah Sutarsih, “*Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah Di Bank Muamalat Indonesia*” (Skripsi Sarjana; Jurusan Muamalah Ekonomi Perbankan Islam (MEPI) Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam:Cirebon,2015), h. 102.

*Write Off pada Sistem Take Over Kendaraan di Bank Mandiri Syariah Cab Makassar*” yang membahas bagaimana mengenai sistem yang berada di dalam *take over* salah satunya adalah suku bunga berjalan yakni membahas tentang suku bunga yang dikenakan pada saat melakukan *take over* pinalti yakni pembayaran yang dilakukan pada saat ingin melunasi cicilan yang sedang berjalan atau belum mencapai bulan lunas atau akhir bulan pelunasan barang tersebut serta membahas mengenai *write off* yakni masa dibekukannya rekening nasabah selama masa peralihan *take over* sedang berlangsung serta keamanann yang ditawarkan untuk nasabah.<sup>8</sup>

Penelitian tersebut memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan peneliti teliti yaitu membahas tentang prosedur serta bagian-bagian dari *take over* itu sendiri, yang dimana peneliti akan membahas segala prosedur dalam *take over* kemudian dari pembahasan tersebut peneliti akan mencoba membandingkan hasil dari data yang ada yang menjadi bahan perbandingan yaitu *take over* yang dilaksanakan oleh BNI syariah kcp Parepare dan BRI KCP Parepare yang akan peneliti sajikan menggunakan metodologi yang berbeda.

Pembahasan *take over* juga dilakukan oleh Ade Pangeran Anom dan Destri Budi Nugraheni (2015), dimana penelitian ini membahas pelaksanaan peralihan hutang (*Take Over*) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Penelitian ini mengkaji alasan yang menyebabkan nasabah melakukan pengalihan hutang dari bank konvensional ke BRI syariah cabang Yogyakarta dan untuk mengetahui serta mengkaji syarat yang diperlukan dalam pembiayaan pengalihan hutang (*Take Over*) serta pelaksanaanya. Dari penelitian ini dihasilkan kesimpulan bahwa pengalihan hutang (*Take Over*) dari

---

<sup>8</sup>Muhammad Furqan Hamka, “*Analisis Suku Bunga Berjalan, Pinalti Dan Write Off Pada Sistem Take Over Kendaraan di Bank Mandiri Syariah cab Makassar*” (Skripsi Sarjana; Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2011), h. 108.

bank konvensional ke BRI syariah ada berbagai Faktor yaitu, faktor prinsip idealisme kesyariahan dalam bertransaksi, faktor BMPK ( Batas Maksimum Pemberian Kredit ), faktor kolektibilitas, faktor margin / keuntungan dan bagi hasil, faktor produk-produk PT. Bank BRI Syariah lebih beragam dan menarik<sup>9</sup>.

Penelitian tersebut juga mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang akan peneliti teliti dimana penelitian tersebut membahas tentang peralihan akan yang terjadi ketika pengalihan hutang yang disebut juga *mentake over* dilakukan oleh nasabah dari bank konvensional ke BRI syariah cabang Yogyakarta, tetapi perbedaan antara penelitian yang akan peneliti teliti adalah penelitian akan mengkaji serta meneliti dari segi *write off*, pinalti serta suku bunga berjalannya sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ade Pangeran Anom dan Destri Budi Nugraheni ini menghususkan kepada *Take Over* dari bank konvensional ke BRI syariah ada berbagai Faktor yaitu, faktor prinsip idealisme kesyariahan dalam bertransaksi, faktor BMPK ( Batas Maksimum Pemberian Kredit ), faktor kolektibilitas, faktor margin / keuntungan dan bagi hasil, faktor produk-produk PT. Bank BRI Syariah lebih beragam dan menarik.

## 2.2 Tinjauan Teori

Penelitian ini akan menggunakan kerangka teoritis atau konsep-konsep yang akan menjadi teori dasar dalam menganalisis ketentuan-ketentuan dan permasalahan yang akan diteliti. Teori yang akan diangkat adalah teori-teori umum mengenai perbankan baik perbankan konvensional maupun perbankan syariah.

---

<sup>9</sup> Ade Pangeran Anom dan Destri Budi Nugraheni, *The Implementation Transfer Of Debt ( Take Over ) in PT. BRI Syariah Bank Yogyakarta*, [etd.ugm.ac.id/downloadfile/77393/.../S2-2015-277296-abstract.pdf](http://etd.ugm.ac.id/downloadfile/77393/.../S2-2015-277296-abstract.pdf).



### 2.2.1 Pengertian Bank

Dalam Pasal 1 Undang-Undang No.21 Tahun 2008, disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>10</sup> Dari pengertian tersebut bank dapat dipahami sebagai lembaga yang mempunyai dua unsur utama yaitu menghimpun dan menyalurkan dana dalam perputaran ekonomi yang dilakukannya sedangkan, menurut Undang-Undang RI No.10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak<sup>11</sup>

Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat adalah seperti : giro, tabungan, sertifikat deposito dan deposito berjangka.

### 2.2.2 Bank Konvensional

Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional yang terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.

---

<sup>10</sup> Undang-Undang no.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan

<sup>11</sup>Rizal Yaya, *Moderenisasi jasa perbankan Indonesia Teori Dan Praktik Kontenporer* , h. 30

### 2.2.2.1 Bank Umum Konvensional

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Pasal 1 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>12</sup>

### 2.2.2.2 Bank Perkreditan Rakyat

Menurut Undang- Undang No.10 Tahun 1998 Pasal 1 perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) adalah Bank yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa. Bank devisa adalah bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan seperti transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan *letter of credit*, dan sebagainya<sup>13</sup>.

### 2.2.3 Bank Syariah

Pengertian Bank Syariah menurut Undang-undang No.10 tahun 1998, bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran<sup>14</sup>

Dalam konsepnya perbankan syariah hadir menjawab permasalahan masyarakat tentang ekonomi yang diharapkan bukan hanya mampu diterapkan dalam

<sup>12</sup>Rizal Yaya, *Moderenisasi jas perbankan Indonesia Teori Dan Praktik Kontenporer*, h. 38.

<sup>13</sup> Veithzal Rivai Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*, h. 18.

<sup>14</sup> Veithzal Rivai Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*, h, 32

kehidupan masyarakat, tetapi juga mampu menunjang perekonomian, serta mampu mendorong asas-asas kemanusiaan untuk mencapai "falah" sesuai ajaran syariah. Sistem ekonomi Islam yang menjadi pedoman umat Islam pada khususnya dikemas dalam suatu sistem yaitu sistem perbankan yang akad-akad didalamnya diterapkan sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku dalam Islam hukum fiqh, dan fatwa Ulama (DSN-MUI).

Konsep dasar yang diterapkan oleh perbankan Syariah adalah akad bagi hasil yang dinamakan akad ini juga dibagi menjadi 2 dasar yaitu akad yang berifat *Tabarru* dan akad *Tijarah* dinamakan asas-asas akad perjanjian tersebut adalah; Kebebasan (*Al-Hurriyah*), Permasalahan atau kesetaraan (*Al-Musawah*), Keadilan (*Al-Adalah*), Kerelaan/konsisualisme (*Al-Ridhaiyyah*), Kejujuran dan kebebasan (*Ash-Shidiq*), Kemanfaatan (*Al-Manfaat*) dan Tertulis (*Al-Kitabah*)<sup>15</sup>.

#### 2.2.4 Perkembangan Bank Syariah di Indonesia

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Bank muamalat sebagai bank syariah pertama dan menjadi pioneer bagi bank syariah lainnya yang telah lebih dahulu menerapkan sistem ini ditengah menjamurnya bank-bank konvensional. Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 telah menenggelamkan bank-bank konvensional dan banyak yang dilikuidasi karena kegagalan sistem bunganya. Sementara perbankan yang menerapkan sistem Syariah dapat tetap eksis dan mampu bertahan.

Tidak hanya itu, di tengah-tengah krisis keuangan global yang melanda dunia pada penghujung akhir tahun 2008, lembaga keuangan syariah kembali membuktikan

---

<sup>15</sup>Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta : PT Adhitya Adrebina Agung, 2015), h. 26.

daya tahannya dari terpaan krisis. Lembaga-lembaga keuangan syariah tetap stabil dan memberikan keuntungan, kenyamanan serta keamanan bagi para pemegang sahamnya, pemegang surat berharga, peminjam dan para penyimpan dana di bank-bank syariah.

Hal ini dapat dibuktikan dari keberhasilan bank Muamalat melewati krisis yang terjadi pada tahun 1998 dengan menunjukkan kinerja yang semakin meningkat dan tidak menerima sepeser pun bantuan dari pemerintah dan pada krisis keuangan tahun 2008, bank Muamalat bahkan mampu memperoleh laba Rp. 300 miliar lebih<sup>16</sup>. Perbankan syariah sebenarnya dapat menggunakan momentum ini untuk menunjukkan bahwa perbankan syariah benar-benar tahan dan kebal krisis dan mampu tumbuh dengan signifikan. Oleh karena itu perlu langkah-langkah strategis untuk merealisasikannya.

Langkah strategis pengembangan perbankan syariah yang telah di upayakan adalah pemberian izin kepada bank umum konvensional untuk membuka kantor cabang Unit Usaha Syariah (UUS) atau konversi sebuah bank konvensional menjadi bank syariah. Langkah strategis ini merupakan respon dan inisiatif dari perubahan Undang-Undang perbankan no. 10 tahun 1998. Undang-undang pengganti UU no.7 tahun 1992 tersebut mengatur dengan jelas landasan hukum dan jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan di implementasikan oleh bank syariah<sup>17</sup>.

Secara kuantitas, pencapaian perbankan syariah sungguh membanggakan dan terus mengalami peningkatan dalam jumlah bank. Jika pada tahun 1998 hanya ada satu Bank Umum Syariah dan 76 Bank Perkreditan Rakyat Syariah, maka pada Desember 2009 (berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah yang dipublikasikan oleh Bank

---

<sup>16</sup> Sudrajat Kardi, *Perbankan Syariah History*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 67.

<sup>17</sup>Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h. 31.

Indonesia) jumlah bank syariah telah mencapai 31 unit yang terdiri atas 6 Bank Umum Syariah dan 25 Unit Usaha Syariah. Selain itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) telah mencapai 139 unit pada periode yang sama<sup>18</sup>.

## 2.2.5 Produk-Produk Bank Syariah

Secara garis besar produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 yaitu *Produk penyaluran dana*, *produk penghimpunan dana*, dan *produk jasa* yang diberikan bank kepada nasabahnya.

### 2.2.5.1 Produk Penyaluran Dana

2.2.5.1.1 Prinsip Jual beli (*Ba'i*) Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Keuntungan bank disebutkan di depan dan termasuk harga dari harga yang dijual. Terdapat 3 jenis jual beli dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam bank syariah yaitu:

2.2.5.1.2 *Ba'i Al Murabahah*. Jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian *Murabahah* merupakan akad jual beli dengan modal pokok ditambah dengan keuntungan. Dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang (modal) kepada pembeli.<sup>19</sup>

2.2.5.1.3 *Ba'i Assalam*. Dalam jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya di tempat akad sesuai dengan harga barang yg dipesan

<sup>18</sup>Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Data (Annual Report) Manual Statistik Perbankan Syariah*, [www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/syariah/default.aspx](http://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/syariah/default.aspx), (Pada Tanggal 24 April 2017, Pukul 00.00).

<sup>19</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, ed. 1, cet. 2, (Jakarta, Rajawali Pers, 2017). h, 84.

dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang tadi diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.

2.2.5.1.4 *Ba'i Al Istishna*. Merupakan bagian dari Ba'i Asslam namun ba'i Al Istishna biasa digunakan dalam bidang manufaktur. Seluruh ketentuan Ba'i Al Istishna mengikuti Ba'i Assalam namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

2.2.5.1.5 Prinsip Sewa

Prinsip sewa (*Ijarah*). *Ijarah* adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa. Dalam hal ini bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.

2.2.5.1.6 Prinsip Bagi Hasil

(*Syirkah*). Dalam prinsip bagi hasil terdapat 2 macam produk, yaitu:

2.2.5.1.6.1 *Musyarakah* Adalah salah satu produk bank syariah yang mana terdapat dua pihak atau lebih yang bekerjasama untuk meningkatkan aset yang dimiliki bersama, dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Dalam hal ini seluruh pihak yang bekerjasama memberikan kontribusi yang dimiliki baik itu dana, barang, skill, ataupun aset-aset lainnya. Yang menjadi ketentuan dalam musyarakah adalah pemilik modal berhak dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan pelaksana proyek.

2.2.5.1.6.2 *Mudharabah* adalah kerjasama 2 orang atau lebih dimana pemilik modal memberikan mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan

perjanjian pembagian keuntungan. Perbedaan yang mendasar antara musyarakah dengan mudharabah adalah kontribusi atas manajemen dan keuangan, pada musyarakah diberikan dan dimiliki 2 orang atau lebih, sedangkan pada mudharabah modal hanya dimiliki satu pihak saja.

#### 2.2.5.2 Produk Penghimpun Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan, dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah:

2.2.5.2.2.1 Prinsip Wadiah: Penerapan prinsip wadiah yang dilakukan adalah wadiah yad-dhamanah yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan wadiah amanah, dimana pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut. Sedangkan pada wadiah amanah harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi. Dari pemaknaan diatas, maka dapat dipahami pula bahwa *Wadiah* itu pada hakikatnya adalah amanat yang diberikan kepada pemilik harta kepada pihak yang dititipi dana wajib mengembalikan kepada pemiliknya pada saat pemiliknya menghendaknya, hal ini disebabkan karena *wadiah* dan amanah merupakan dua kata yang hampir sama (sinonim), meskipun tidak persis sama. *Wadiah* merupakan permintaan secara sengaja untuk menjaga. sedangkan amanah adalah sesuatu yang diserahkan kepada seseorang, baik dalam maksud *wadiah* atau bukan.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Yadi Janwari, *Lembaga keuangan Syariah*, (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2015), h. 3.

2.2.5.2.2.2 Prinsip Mudharabah: Dalam prinsip mudharabah, penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Dana yang tersimpan kemudian oleh bank digunakan untuk melakukan pembiayaan, dalam hal ini apabila bank menggunakannya untuk pembiayaan mudharabah, maka bank bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin terjadi.

#### 2.2.5.2.3 Produk Jasa Perbankan

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain:

2.2.5.2.3.1 Sharf (Jual Beli Valuta Asing): Adalah jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (spot). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.

2.2.5.2.3.2 Ijarah (Sewa): Kegiatan ijarah ini adalah menyewakan *simpanan (safe deposit box)* dan jasa tata-laksana administrasi dokumen (*custodian*), simpanan ini yang akan dititipkan di Bank, simpanan tersebut menjadi tanggungan loeh bank kemudian, dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.

#### 2.2.6 Teori Take Over

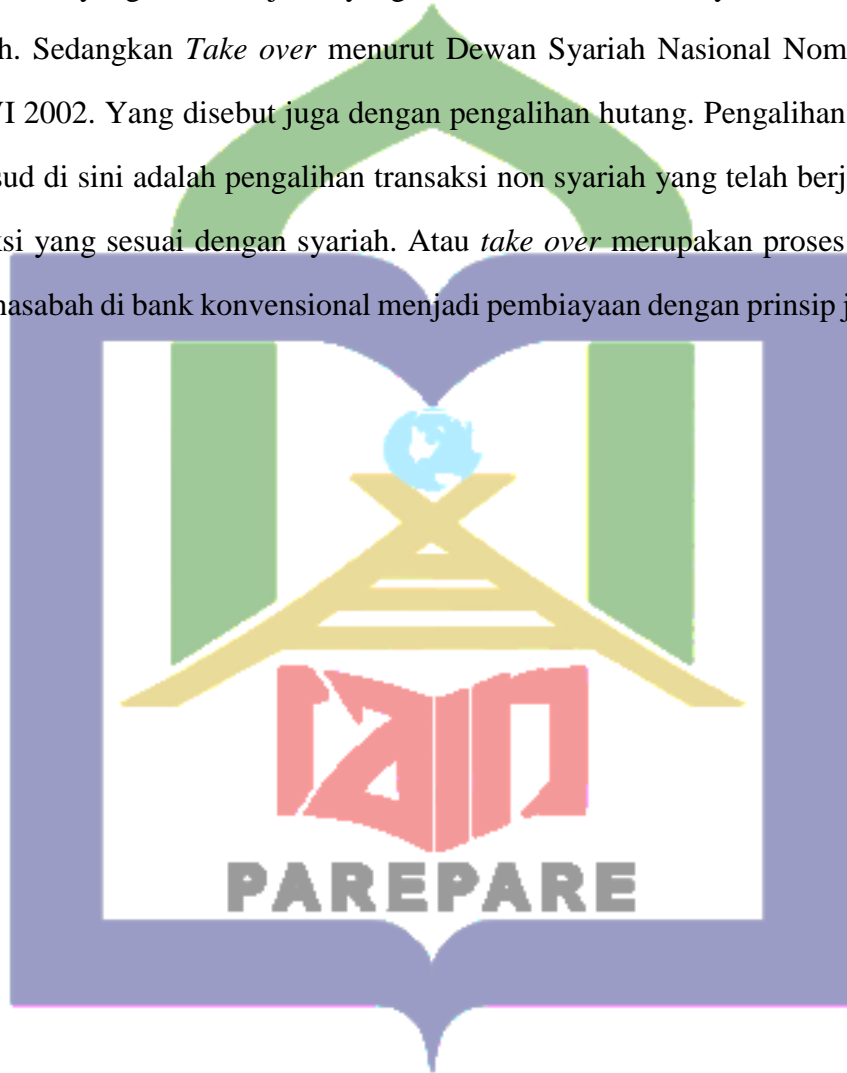
*Take over* dalam kamus bahasa inggris-indonesia berarti mengambil alih<sup>21</sup> Sedangkan menurut DSN-MUI, yang dimaksud dengan pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga

---

<sup>21</sup> Jhon M Echolas dan Hasan sadily, *Kamus Inggris Indonesia* (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2000), hal. 578



keuangan syariah.<sup>22</sup> *Take Over* adalah pengambil alihan atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan. *Take over* syariah adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non-Syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah. Sedangkan *Take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 31/ DSN-MUI/VI 2002. Yang disebut juga dengan pengalihan hutang. Pengalihan hutang yang dimaksud di sini adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Atau *take over* merupakan proses perpindahan kredit nasabah di bank konvensional menjadi pembiayaan dengan prinsip jual beli yang



---

<sup>22</sup> DSN-MUI, Himpunan Fatwah DSN-MUI, Cet. Ke-3, Edisi Revisi, ( Ciptat: CV.Gaung Persada, 2000), h, 185.

berdasarkan syariah<sup>23</sup>.

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, sehingga barang ( yang dikreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh. Kemudian untuk melunasi hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut menjual kembali (barang yang dikreditkan) tersebut kepada bank syariah. Kemudian bank syariah akan menjual rumah tersebut lagi kepada nasabah dengan pilihan kombinasi akad yang tertera dalam fatwa DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang seperti *qardh* dan *murabahah*, *syirkah almilik* dan *murabahah*, *qardh* dan *ijarah* serta *qardh* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Apabila diperhatikan *take over* disini dapat digolongkan sebagai akad *Hiwalah muthlaqah*, yaitu seseorang memindahkan hutangnya kepada pihak lain, tanpa mengaitkannya pada hutang muhal 'alaih padanya. *Hiwalah* jenis ini, tidak semua ahli fiqh membolehkannya.

### **2.2.6.1 Prinsip *Take Over* Syariah**

2.2.6.1.1 Tolong-menolong

2.2.6.1.2 Tidak boleh menimbulkan *riba*

2.2.6.1.3 Tidak digunakan untuk transaksi objek yang haram atau *maksiat*.

### **2.2.6.2 Manfaat *Take Over* Syariah**

Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran kredit menjadi tidak menentu. Dan kondisi ini sangat terasa apabila terjadi krisis ekonomi.

---

<sup>23</sup>Adiwarmana Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan* (jakarta:Gramedia Press,2003), hal. 331.

Tetapi akan terasa sangat menguntungkan nasabah bank syariah karena sistem yang dipakai adalah sistem jual-beli dimana keuntungan bank telah ditetapkan di awal perjanjian.

Kekecewaan nasabah terkait dengan laporan pembayaran angsuran yang diberikan bank konvensional yang ternyata setiap membayar angsuran kredit pada awal-awal tahun perjanjian sebagian besar hanya untuk membayar bunganya saja dan untuk pembayaran pokoknya hanya sedikit sekali sehingga *outstanding* pokok kredit turunnya tidak signifikan. Sedangkan di bank syariah setiap pembayaran angsuran antara pembayaran pokok dengan pembayaran margin hampir berimbang, sehingga penurunan *outstanding* pokok kredit signifikan.

Bebas dari unsur riba, karena pembiayaan tidak didasarkan bunga. Dengan demikian nasabah akan merasa lebih aman terutama akan adanya Riba karena salah satu yang menjadi ketertarikan nasabah untuk menggunakan jasa perbankan yang berbasis syariah yakni perbankan syariah adalah bebasnya sistem tersebut dari riba.

#### **2.2.6.3 Tujuan *Take Over***

Seiring dengan semakin pesatnya perkembangan bank syariah di Indonesia, semakin besar pula keinginan dan kesadaran masyarakat untuk menjalankan roda perekonomian berdasarkan prinsip al-Qur'an dan as-Sunnah. Bank sebagai salah satu lembaga yang berbisnis dibidang perekonomian tentu lebih cepat tanggap dengan hal ini. Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah *take over*. Disini bank syariah berusaha untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin memindahkan transaksinya agar dapat berjalan sesuai dengan syariah. *Take over* juga bertujuan untuk membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

### 2.2.6.4 Dasar Hukum dan Landasan *Take Over*

2.2.6.4.1 Allah SWT berfirman dalam Q.S. Al-Maidah/5:1<sup>24</sup>

حَلَىٰ غَيْرِ عَلَيْكُمْ يُتَلَىٰ مَا إِلَّا أَلَّا نَعْمَ بِهَيْمَةً لَكُمْ أُحِلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءِ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأَيُّهَا  
 ﴿يُرِيدُ مَا حَكَّمَ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ م﴾

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.

2.2.6.4.2 Hadits Nabi SAW<sup>25</sup>

Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

عن ابي هريرة رضي الله عنه : أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : مطل الغني ظلم فإذا أتبع احدكم على  
 ملئ فليتبعت (رواه البخارى)

Artinya :

“Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Menunda-nunda pembayaran hutang oleh orang yang mampu adalah suatu kezhaliman. Maka jika seseorang diantara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihiwalahkan) kepada pihak yang mampu terimalah”. (HR. Bukhari)

2.2.6.4.3 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pengalihan hutang<sup>26</sup>

### 2.2.7 Klasifikasi Hutang Nasabah kepada Bank Konvensional dalam Pembiayaan *Take Over Syariah*

2.2.7.1 Hutang pokok plus bunga,

<sup>24</sup>AR-Riyad, *Al-Qur'an Perkata Warna* (Bandung:Cordoba International Indonesia, 2015), h. 106.

<sup>25</sup>Anngun dineey, *take over syariah* (Aggundineey17.blogspot.co.id/2012/12/bab-i-pendahuluan-a.html?m=?, pada tanggal 19 juni 2017, pukul 11.43

<sup>26</sup> Anggun Dineey, *Take Over Syariah*

Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa qardh karena alokasi penggunaan qardh tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga

#### 2.2.7.2 Hutang pokok saja

Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa hiwalah atau pengalihan hutang karena hiwalah tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

### 2.2.8 Aplikasi akad *Take Over* syariah pada Bank dan Lembaga Keuangan Syariah

2.2.8.1 Bank Syariah memberikan qardh kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada bank konvensional. Dengan demikian, aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada bank syariah. Dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qardhnya kepada bank syariah. Lalu bank syariah menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran. Dalam hal ini, skema tersebut berdasarkan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang qardh dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

2.2.8.2 Bank Syariah membeli sebagian aset nasabah dengan seizin bank konvensional, sehingga dengan demikian terjadilah syirkah al-milk antara bank syariah dengan nasabah atas aset tersebut. Aset yang telah dibeli nasabah ini adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa angsuran) nasabah kepada Bank konvensional. Kemudian Bank Syariah menjual secara murabahah bagian aset

yang menjadi miliknya kepada nasabah, dengan pembayaran angsuran. Dalam hal ini, skema tersebut berdasarkan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

2.2.8.3 Bank Syariah memberikan qardh kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada Bank konvensional, dan dengan demikian aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada Bank Syariah. Lalu Bank Syariah menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan akad ijarah muntahiyah bittamlik. Dalam hal ini, skema tersebut berdasarkan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang qardh dan Fatwa DSN Nomor 27/DSN MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bittamlik berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

2.2.8.4 Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan Bank syariah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 09/ MUI/IV/2002. Dan apabila diperlukan Bank syariah dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan akad qardh sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001. Kemudian akad ijarah yang digunakan oleh bank harus terpisah dari pemberian talangan yang berdasarkan akad qardh tersebut. Besarnya imbalan jasa ijarah tidak boleh berdasarkan pada jumlah talangan yang diberikan Bank syariah kepada nasabah<sup>27</sup>.

### 2.3 Tinjauan Konseptual (Penjelasan Judul)

---

<sup>27</sup>Anngun dineey, *take over syariah*

Judul penelitian yang akan peneliti teliti disini mengkhususkan tentang *take over* yakni *take over* antara dua lembaga perbankan yaitu Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia dimana kedua lembaga perbankan tersebutlah yang peneliti akan lakukan perbandingan dia antaranya dengan menggunakan data-data acuan-acuan dalam instrumen penelitian serta informasi-informasi penunjang yang ada.

Perbandingan tersebut akan membandingkan tentang sistem yakni prosedur, tatacara, serta instrumen-instrumen yang ada dalam *take over*, kemudian *take over* dari masing-masing lembaga perbanka yang diteliti yakni *take over* yang diartikan sebagai instrumen atau suatu produk untuk mengalihkan pembayaran suatu produk ke lembaga perbankan lain, *take over* yang dibahas disini adalah perpindahan pembayaran dari bank A ke bank B yang dianggap oleh nasabah lebih baik atau lebih menguntungkan

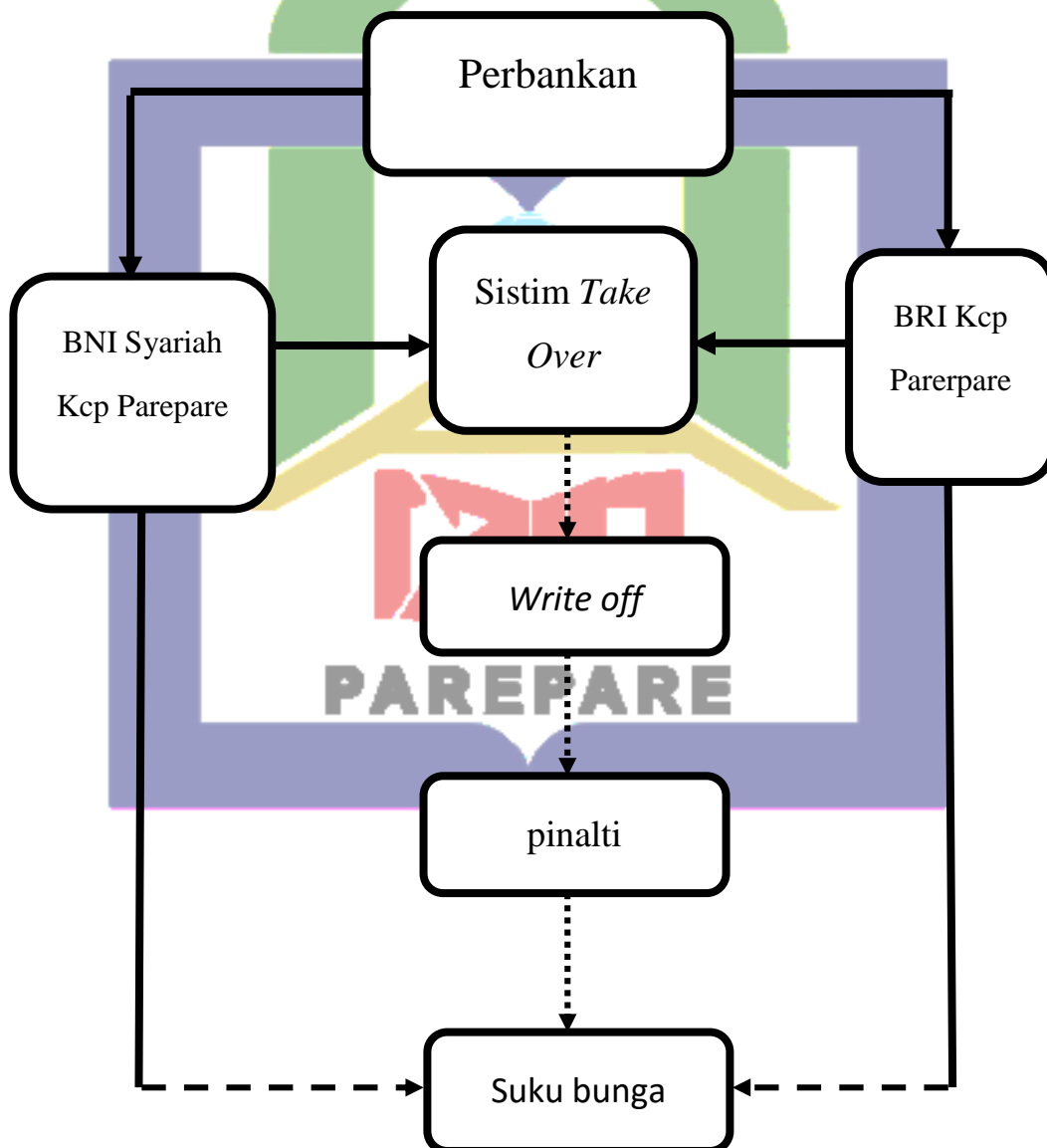
Sementara lokasi atau objek penelitian yang peneliti angkat sebagai penelitian adalah Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia dimana penelitian bertujuan untuk mengetahui sistem *take over* kedua lembaga tersebut kemudian dilakukan perbandingan diantaranya

#### **2.4 Kerangka Pikir/ Landasan Teori**

Dengan uraian yang telah di jelaskan pada sub bagian sebelumnya, maka dapat dibuat kerangka pikir atau konstruk yakni abstraksi dari fenomena-fenomena kehidupan nyata yang akan peneliti sajikan dan akan memeberikan penjelasan kepada para pembaca tentang tujuan yang di rencanakan oleh peneliti, Kemudian kerangka fikir ini akan kan menjelaskan alur penelitian yang akan peneliti teliti dimana bagian-bagian dari kerangka pikir tersebut didapatkan dari observasi awal yang telah dilakukan

oleh peneliti kemudian diperoleh acuan-acuan atau point-point yang menjadi podasi untuk terbentuknya konstruk kerangka pikir dalam penelitian ini. Dari hasil tersebut yang peneliti coba bandingkan diantaranya tersusun dari penelitian ini dimana bagian-bagian yang ada di dalamnya merupakan pondasi inti dalam penelitian tersebut. Berikut ini adalah kerangka berfikir serta landasan teori dalam penelian ini;

Gambar 2.1 Kerangka Pikir





Dalam penyusunan penelitian ini penulis memberikan kerangka pemahaman yang mengkhusus untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam memahami skripsi ini, yang dimana variabel-variabel judul penelitian ini sebagai berikut:

- 2.4.1 *Sistim Take Over* : Mengkhusus pada penerapan sistim yang ada di dalamnya yakni dengan membandingkan masin-masing dari kedua bank terkait yakni: *write off*, pinalti, dan suku bunga berjalan.
- 2.4.2 *Write off* (pembekuan rekening) : Dimana yang dimaksudkan disini adalah masa jeda atau masa pembekuan rekening nasabah selama masa pra *take over* yakni masa menunggu sampai permintaan take over disetujui oleh pihak ke dua
- 2.4.3 *Pinalti* : Adalah biaya yang harus dibayarkan ketika nasabah ingin melakukan pelunasan diawal yakni sebelum masa atau bulan pembayaran habis
- 2.4.4 *Suku bunga berjalan* : Adalah suku bunga yang pada saat itu dikenakan, yang menjadi dasar dari perhitungan pembayaran yang menjadi fokus disini diberlakukan atau tidaknya suku bunga berjalan tersebut.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metodelogi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penilitian yang penulis akan gunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode peneliatian analisis Deskriptif kualitatif, yaitu menggunakan analisis data secara mendalam yang tidak dapat diukur dalam bentuk angkaatau bersifat eksak.<sup>28</sup>Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### 3.1.1 Pendekatan Deskriptif Kualitatif

Pendekatan deskriptif kualitatif digunakan untuk menjelaskan hasil dari pengolahan data yang tidak berdasar pada angka-angka melainkan menggambarkan suatu kejadian atau suatu objek penelitian yang disiratkan melalui data-data yang dikumpulkandari hasil wawancara serata data-data yang di dapatkan, kemudian hasiltersebut diperoleh suatu kesimpulan yang dimana kesimpulan tersebut yang kemudian peneliti susun dengan sebuah kalimat yang menjelaskan tentang arti dari data tersebut sehingga dapat menjadi satu arti dan dapt dipahami kemudian menajdi suatu kesimpulan.

##### 3.1.2 Pendekatan Komparasi

Dalam penelitian ini pendekatan komparasi yang digunakan bertujuan untuk memberikan perbandingan antara *take over* yang digunakan oleh BNI Syariah dengan yang digunakan oleh BRI, yang dimana hasil dari penedekatan tersebut yang akan menjadi informasi inti dari susunan isi penelitian ini.

---

<sup>28</sup>Istijanto, *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran* (Jakarta:Gramedia, 2005), h. 93

### 3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kota Parepare tepatnya dilingkungan BNI Syariah kcp Parepare. Bank tersebut adalah salah satu bank yang berbasis syariah yang awal tahun 2015 membuka cabang di Kota Parepare dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan transaksi-transaksi ekonomi yang berbasis syariah, kemudian lokasi penelitian selanjutnya adalah Bank Rakyat Indonesia kcp Parepare yang dimana di kota Parepare sudah menjadi salah satu bank prioritas masyarakat. Bank ini berbasis konvensional dengan kantor-kantor unit pembantu tersebar disetiap kecamatan di Parepare. waktu penelitian yang akan dilaksanakan pada BNI syariah dan BRI akan dilaksanakan dalam waktu  $\pm 2$  bulan.

### 3.3 Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi sasaran utama yakni membandingkan antara dua lembaga keuangan perbankan yaitu BNI syariah dan BRI dimana perbandingan tersebut hanya memfokuskan penelitian pada sistem *take over* kedua lembaga tersebut dimana hasil yang akan diperoleh bersumber dari data sekunder dan primer yang akan menghasilkan kesimpulan dari penelitian ini yang diperoleh dari responden.

### 3.4 Jenis Sumber Data yang Digunakan

#### 3.4.1 Data Primer

Data primer yang peneliti gunakan disini adalah data yang bersal dari internal lembaga perbankan itu sendiri, dimana data berupa sumber informasi dari responden internal bank kemudian prosedur tentang *take over* pada masing-masing lembaga yakni BNI syariah dan BRI syariah.

#### 3.4.2 Data Sekunder

Untuk data sekunder peneliti akan menggunakan informasi-informasi dari lingkup eksternal lembaga yakni informasi-informasi penunjang yang biasanya bersumber dari pihak luar yang akan menunjang ke akuratan dari data yang diperoleh.

### **3.5 Teknik dan Istrumen Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini pengumpulan data menggunakan angket/kuisisioner yang dimana dalam kuisisioner tersebut terdapat butir-butir pertanyaan mengenai sistim take over yang peneliti angkat sebagai penelitian kemudain juga menggunakan instrumen dari sumber asli yakni pihak dari masing-masing lembaga yaitu BNI syariah dan BRI . Dalam angket yang akan peneliti sajikan kepada responden akan mencakup keseluruhan dari topik yang peneliti angkat sebagai penelitian. Angket adalah daftar pertanyaan yang diberikan kepada orang lain eksternal bank agar bersedia memberikarespon sesuai dengan permintaan pengguna.<sup>29</sup>

#### **3.5.1 Observasi**

Dalam pengmpulan data yang akan disajikan dalam penelitian ini salah satunya instrumen terpenting adalah observasi yang dilakukan oleh peneliti dinamakan observasi atau survei tersebut yakni melakukan pengamatan langsung ke lokasi penelitian, terutama mendapatkan informasi langsung kepada pihak internal Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia tentang masing-masing pengetahuan dan data dari penjelasan mengenai produk *Take Over* dari masing-masing bank bersangkutan.

#### **3.5.2 Wawancara**

---

<sup>29</sup> Boedi Adbullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014), h. 241.

*Interview* yang sering juga di sebut dengan wawancara atau kusioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari sumber. Wawancara yang akan digunakan disini untuk menambah bobot dari Informasi itu sendiri. Dalam hal ini yang menjadi sumber yang akan diwawancarai adalah kepala cabang dari bank itu sendiri atau karyawan yang diberikan wewenang oleh kepala cabang atau penanggung jawab dari produk atau program *Take over* di masing-masing bank.

Dalam penelitian ini akan dihasilkan data yang dimana data tersebut di peroleh dari pertanyaan-pertanyaan yang dicantumkan dalam poin pertanyaan berupa pertanyaan—pertanyaan yang berisikanrangkaiian pertanyaan mengenai sesuatu masalah atau bidang yang akan diteliti, atau yang dimaksud disini adalah suatu daftar pertanyaan yang ditanyakan langsung dalam bentuk narasi kemudian diberikan kepada sekelompok orang mengenai suatu masalah sehigga mendapatkan informasi tentang masalah tersebut.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini responden yang akan diwawancarai yaitu pimpinan dari Bank Negara Indonesia syariah kcp Parepare dan Bank Rakyat Indonesia kcp Parepare atau yang diamanahkan untuk menjelaskan atau memberi informasi kepada peneliti

### **3.5.3 Dokumentasi**

Dokumentasi dapat berbetuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental yang lain. Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang berupa data-data yang mengandung keterangan dan penjelasan secara pemikiran tentang

---

<sup>30</sup>Umaima, 2016. . "Pengaruh Penerapan Prinsip Mudharabah, Murabahah, Dan Wadiah Terhadap Loyalitas Nasabah Bank Mandiri Sayriah KCP Parepare (Tesis Pasca Sarjana; UIN Alauddin Makassar, 2012), h. 45.

fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian<sup>31</sup>. Data yang dipilih harus memiliki kredibilitas yang tinggi. Dukumen yang akan dilampirkan dalam penelitian ini adalah informasi berupa brosur produk, *print out* brosur produk digital serta brosur dan tabel pembayaran dan pembagian pembayaran dan brosur mengenai informasi dan hadiah ataupun bonus-bonus dari masing-masing bank

### 3.6 Teknik Analisis Data

Dalam merumuskan suatu penelitian teknik analisis data digunakan untuk penentuan hasil kesimpulan yang nantinya akan menjelaskan hasil dari suatu penelitian. Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk memperoleh suatu kesimpulan<sup>32</sup>. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif dengan alat analisis komparasi dengan melakukan perbandingan kepada dua data.

Data yang dimaksud disini adalah segala komponen dari hasil pengumpulan data seperti yang dijelaskan diatas yakni segala sesuatu terkait takeover antara dua lembaga perbankan yang dibandingkan yaitu *take over* pada BNI syariah dan *take over* pada BRI.

Data yang dikumpulkan dianalisis dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 3.6.1 Pengumpulan Data, yakni tentang tata cara kelibahan prosedur serta tentang pelaksanaan *take over* pada kedua bank yang diteliti yaitu Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia.
- 3.6.2 Klasifikasi data, yakni melakukan pemilihana data yang telah dikumpulkan

---

<sup>31</sup> Muhammad ,*Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam Pendektan Kuantitatif* (depok: PT Rajagrafindo, 2013), h. 152.

<sup>32</sup>Umaima, 2016. . "Pengaruh Penerapan Prinsip Mudharabah, Murabahah,Dan Wadiah Terhadap Loyalitas Nasabah Bank Mandiri Sayriah KCP Parepare.", h. 47

kemudian dipilih data yang diselarasikan dengan pernyataan dan tujuan penelitian.

3.6.3 Penafsiran isi data, yakni memaknakan isi data dengan metode analisis data; dan

3.6.4 Menyimpulkan hasil penelitian antara kedua lembaga perbankan yang diteliti serta menentukan kelebihan dan kekurangan masing-masing bank untuk dapat membandingkan antara *take over* yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia.





## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Standar Operasional (SOP) Pelaksanaa dan Penerapan Sistem *Take Over* pada BNI syariah Mikro KC Parepare

*Take over* adalah suatu proses yang dilakukan guna memindahkan suatu pembayaran antar bank, dimana dalam prosesnya *take Over* akan memindahkan seluruh aktivitas pembayaran surat berharga, serta jumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah ,pada BNI Syariah KC Mikro Parepare *take over* belum terlalu banyak dilakukan dikarena bank Syariah KC Mikro Parepare termasuk pendatang baru di kota Parepare tetapi proses *take over* kerap digunakan apabila nasabah ingin memindahka pembayarannya ke bank BNI Syariah KC Mikro Parepare ataupun sebaliknya nasabah ingin men-*take over* pembiyaanya dari bank Syariah KC Mikro Parepare ke bank yang akan dilakukan *take over*. Dalam prosesnya *take over* pada bank ini memberikan kemudahan pada nasabah dalam proses pembayaran dikarenakan pemindahan pembayaran atau *take over* menungkinan nasabah untuk memilah bank yang dimana keunggulan yang ditawarkan oleh pihak pembiyaan dalam hal ini adalah lembaga perbankan yang bersangkutan dianggap lebih memberi keuntungan pada nasabah.

Sebagai awal dari sistem pembiayaan *take over*, calon nasabah pembiayaan *take over* sebelum mengajukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu berkonsultasi dengan pihak PT. BNI Syariah. Konsultasi ini dimaksudkan untuk mencari informasi mengenai pembiayaan *take over*, baik berupa bagaimana sistem, syarat, maupun margin keuntungan yang diambil oleh BNI Syariah. Jika calon nasabah tersebut tertarik dengan informasi yang diberikan oleh pihak PT. BNI Syariah, maka persiapan

selanjutnya yang perlu dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan *take over* yaitu menginformasikan kepada bank yang sebelumnya yakni bank konvensional bahwa kredit rumah yang sudah berjalan pada bank konvensional tersebut akan di *take over*-kan ke bank syariah. Biasanya pihak bank sebelumnya tidak begitu saja melepaskan nasabahnya, karena hal ini tentu saja akan berpengaruh pada perolehan keuntungan dari sisi aktiva produktifnya. Namun demikian, keputusan tetap ada di tangan nasabah.

4.1.1 Langkah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *take over*, yaitu sebagai berikut:

4.1.1.1 Persiapan sebelum ke bank

4.1.1.2 Dokumen-dokumen yang perlu disiapkan nasabah sebelum mendatangi PT.

BNI Syariah antara lain bisa dilihat pada tabel dibawah ini :

4.1.1.2.1 Tabel Persyaratan Dokumen *Take Over* Bank BNI Syariah KC Mikro Parepre

NO	DOKUMEN	PEGAWAI	PENGUSAHA	PROFESIOANAL
1	Fotocopy KTP/Paspor pemohon suami/istri	√	√	√
2	Pasfoto 3 x 4 pemohon suami/istri	√	√	
3	Fotocopy surat nikah / cerai / pisah harta (jika pisah harta)	√	√	
4	Fotocopy kartu keluarga	√	√	
5	Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	√	√	
6	Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan di atas Rp. 50 juta)	√	√	
7	Fotocopy rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir	√	√	

8	Asli slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan	√		
9	Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir dari perusahaan	√		
10	SK pengangkatan awal pegawai dan SK terakhir	√		
11	SPT pajak 1 tahun terakhir	√	√	√
12	Neraca dan laba rugi / informasi keuangan 2 tahun terakhir		√	√
13	Akte perusahaan, SIUP dan TDP		√	
14	Fotocopy surat izin profesi			√
15	Dokumen kepemilikan jaminan : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Fotocopy sertifikat dan IMB</li> <li>✓ Surat pesanan / penawaran</li> <li>✓ Fotocopy bukti setoran PBB terakhir</li> <li>✓ Rencana anggaran biaya (RAB)</li> </ul>	√	√	√
16	Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal	√	√	√

Sumber Brosur BNI iB Griya<sup>33</sup>

#### 4.1.1.3 Mengisi Aplikasi Permohonan Pembiayaan Calon Nasabah

<sup>33</sup>Brosur BNI iB Griya

Dibawah bimbingan petugas atau karyawan BNI Syariah mengisi aplikasi permohonan pembiayaan. Aplikasi tersebut pada umumnya berisi tentang data pribadi, data pekerjaan, data suami istri, data penghasilan, pembiayaan / pinjaman lain, data kekayaan, data simpanan rekening di bank dan data agunan. Setelah aplikasi diisi dan ditandatangani oleh calon nasabah, kemudian diserahkan kembali kepada petugas bank dan petugas bank yang akan melakukan berbagai analisa atas permohonan pembiayaan tersebut.

#### 4.1.1.4 Analisa Pejabat PT BNI Syariah

Sebagai awal dari tahap analisa, petugas bank melakukan wawancara untuk mencari kebenaran data di dalam aplikasi permohonan pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan ke tempat calon nasabah untuk meneliti secara fisik kebenaran data permohonan pembiayaan, pemeriksaan ini disebut dengan istilah *On the Spot* (OTS). Dari hasil OTS kemudian dilakukan analisa pembiayaan. Pada PT BNI Syariah Mikro KC Parepare digunakan metode analisa 5 C, yaitu:

##### 4.1.1.4.1 *Character* (Karakter)

Analisa ini merupakan analisa kualitatif yang tidak dapat dideteksi secara numerik. Analisa ini dapat dilakukan dengan hal-hal berikut:

- 4.1.1.4.1.1 Wawancara gunanya untuk mencari kebenaran data di dalam aplikasi permohonan pembiayaan.
- 4.1.1.4.1.2 BI checking dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berikut status nasabah yang ditetapkan oleh BI. Tunggakan pinjaman nasabah di bank lain juga memberikan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.

##### 4.1.1.4.2 *Capacity* (Kapasitas / kemampuan)

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk berbisnis. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasil calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulannya. Yang perlu dianalisa adalah:

4.1.1.4.2.1 perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja

4.1.1.4.2.2 lama bekerja dan penghasilan.

4.1.1.4.3 *Capital* (Modal)

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

4.1.1.4.4 *Condition* (Kondisi)

Kondisi yang harus diperhatikan bank antara lain :

4.1.1.4.4.1 Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah

4.1.1.4.4.2 Kondisi usaha calon nasabah

4.1.1.4.4.3 Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon nasabah

4.1.1.4.4.4 Prospek usaha dimasa yang akan datang

4.1.1.4.4.5 Kebijakan pemerintah yang akan mempengaruhi prospek

4.1.1.4.4.6 Industry dimana perusahaan calon nasabah terkait didalamnya

4.1.1.4.5 *Collateral* (Jaminan)

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan yang dimaksud harus mampu meng-*cover* bisnis calon nasabah analisa yang dilakukan antara lain:

4.1.1.4.5.1 Meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan

- 4.1.1.4.5.2 Mengukur dan memperkirakan stabilitas harga jaminan dimaksud
- 4.1.1.4.5.3 Memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya
- 4.1.1.4.5.4 Memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi
- 4.1.1.4.5.5 Rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan.
- 4.1.1.4.5.6 Marketabilitas Jaminan.
- 4.1.1.5 Persetujuan atau Penolakan Pembiayaan

Setelah melakukan analisa-analisa tersebut di atas, bank akan menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan calon debitur, jika bank menyetujuinya, maka pihak bank akan menginformasikan kepada calon debitur.

#### 4.1.1.6 Pengikatan / Perjanjian Pembiayaan

Calon debitur akan dipanggil oleh pihak bank, kemudian dilakukan kembali pernyataan lisan pada nasabah yang akan melakukan *take over*, jika nasabah setuju dengan persyaratan yang termuat dalam akad tertulis oleh pihak bank, maka akan dilanjutkan dengan pengikatan pembiayaan dan agunan.

#### 4.1.1.7 Pencairan Pembiayaan

Setelah dilakukan pengikatan/ perjanjian pembiayaan, selanjutnya adalah pencairan dana. Pencairan dana ini dilakukan melalui rekening nasabah, jika nasabah belum mempunyai rekening pada BNI Syariah, maka nasabah diharuskan membuka rekening terlebih dahulu agar dapat tercatat sebagai nasabah di BNI syariah dan mempunyai aktifitas rekening yang nantinya aktifitas rekening tersebut yang akan tercantum dan tercatat sebagai rekening koran nasabah. Didalam rekening yang telah dibuka tersebut apabila nasabah hanya ingin menggunakan jasa bank BRI hanya

sekedar perantara pembayaran maka saldo minimum rekening adalah sesuai dengan ketentuan bank BRI yaitu Rp.50.000.

#### 4.1.1.8 Monitoring

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Sedangkan sistem akad *take over* yang diterapkan oleh BNI Syariah adalah berpedoman pada fatwa Dewan Syariah nasional Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Pada PT. BNI Syariah akad yang digunakan adalah opsi alternatif kedua, karena dirasakan lebih mudah pengaplikasiannya.<sup>34</sup> Ketentuan akadnya sebagai berikut:

4.1.1.8.1 LKS membeli sebagian asset nasabah, dengan seizin LKK sehingga dengan demikian terjadilah syirkah al milk antara LKS dan nasabah terhadap asset tersebut;

4.1.1.8.2 Bagian asset yang dibeli oleh LKS sebagaimana yang dimaksud diatas adalah bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK; LKS menjual secara murabahah bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan, berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif ini.<sup>35</sup>

*Take over* dilakukan dengan membeli sebagian asset yang telah dibeli oleh nasabah pembiayaan *take over*, harga asset yang dibeli oleh pihak BNI Syariah adalah sebesar bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada bank yang lama). Nasabah bertindak atas nama BNI syariah melunasi sisa harga asset yang telah diambil alih oleh BNI Syariah. Dengan demikian terjadi syirkah al Milk (kepemilikan bersama atas asset) antara nasabah pembiayaan *take over* dan BNI Syariah. Setelah sisa asset tersebut dimiliki oleh BNI Syariah, BNI Syariah menjual secara murabahah bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan sebesar harga sisa cicilan nasabah pada bank yang lama ditambah dengan

<sup>34</sup>Sutoyo , (Kepala Cabang), Karyawan PT. BNI Syariah Mikro KC Parepae, Wawancara, tanggal 21 Juni 2018 di Parepare

<sup>35</sup>Fatwa DSN Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang

margin keuntungan bank yang telah disepakati bersama. Perlu diketahui bahwa BNI Syariah hanya melakukan take over pada bagian yang menjadi utang pokok nasabah pada bank konvensional.<sup>36</sup>

Batasan maksimal jangka waktu pembiayaan selama 10 tahun dan nominal terendah yang di take over sebesar Rp. 25 juta, maksimal tidak melebihi nilai jaminan yang di *take over*-kan, serta kredit tersebut harus sudah berjalan pada bank yang lama minimal 1 tahun. Sedangkan untuk pembayaran bunga nasabah, pembayaran diselesaikan antara pihak nasabah dan bank yang lama, BNI Syariah tidak menanggung pembayarannya. Biasanya bank yang lama akan mengenakan pinalty atau semacam denda dengan persentase yang telah ditentukan oleh manajemen bank yang lama.

#### **4.1.2 Akad *Take Over* BNI Syariah KC Mikro Parepare**

Akad *take over* menggunakan skim pembiayaan murabahah sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Ketentuannya sebagai berikut :

- 4.1.2.1 Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah.
  - 4.1.2.1.1 Akad murabahah bebas riba.
  - 4.1.2.1.2 Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan
  - 4.1.2.1.3 Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang.
  - 4.1.2.1.4 Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, pembelian ini harus sah dan bebas riba. Barang tersebut harus terlebih dahulu dipindah namakan atas nama bank BNI syariah kemudian setelah bank memiliki hak pakai barang maka barulah dapat pindah akadkan ke nasabah dengan begitu barang tersebut dapat di-*Take Over*

---

<sup>36</sup>Sutoyo , (Kepala Cabang), Karyawan PT. BNI Syariah Mikro KC Parepare, Wawancara, tanggal 21 Juni 2018 di Parepare



- 4.1.2.1.5 Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian mulai dari harga barang itu sendiri, keuntungan yang diperoleh bank atau margin keuntungan bank, kemudian harga atau angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah.
- 4.1.2.1.6 Bank menjual barang kepada nasabah pemesan dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya yang akan tertuang pada klausul akad perjanjian yang nantinya disepakati oleh kedua pihak.
- 4.1.2.1.7 Nasabah membayar harga barang yang disepakati pada jangka waktu tertentu
- 4.1.2.1.8 Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad, bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- 4.1.2.1.9 Jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>37</sup>
- 4.1.2.2 Ketentuan murabahah kepada nasabah
- 4.1.2.2.1 Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 4.1.2.2.2 Jika bank menerima, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

---

<sup>37</sup>Fatwa DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

- 4.1.2.2.3 Bank menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4.1.2.2.4 Bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 4.1.2.2.5 Jika nasabah menolak membeli barang, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 4.1.2.2.6 Jika nilai uang muka kurang dari kerugian bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 4.1.2.2.7 Jika uang muka memakai kontrak urbunsebagai alternatif dari uang muka, maka :
- 4.1.2.2.7.1 Jika nasabah membeli, ia tinggal membayar sisa harga,
- 4.1.2.2.7.2 Jika nasabah batal membeli, maka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian bank dan jika tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 4.1.2.3 Jaminan Murabahah
- 4.1.2.3.1 Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya.
- 4.1.2.3.2 Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4.1.2.4 Ketentuan Murabahah
- 4.1.2.4.1 Secara prinsip, penyelesaian utang tidak ada kaitannya dengan transaksi lain. Jika nasabah menjual barang dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- 4.1.2.4.2 Jika nasabah menjual barang:
- 4.1.2.4.2.1 Sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
  - 4.1.2.4.2.2 Menyebabkan kerugian, tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal.
  - 4.1.2.4.2.3 Tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
  - 4.1.2.4.3 Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - 4.1.2.4.4 Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.
- 4.1.2.5 Ketentuan uang muka nasabah
- 4.1.2.5.1 Dalam akad murabahah, LKS diperbolehkan untuk meminta uang muka.
  - 4.1.2.5.2 Besar uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
  - 4.1.2.5.3 Jika nasabah membatalkan akad, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
  - 4.1.2.5.4 Jika uang muka lebih kecil dari kerugian maka LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah
  - 4.1.2.5.5 Jika uang muka lebih besar dari kerugian, maka LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah
- 4.1.2.6 Ketentuan diskon murabahah
- 4.1.2.6.1 Harga jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak.

- 4.1.2.6.2 Harga jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- 4.1.2.6.3 Jika dalam murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, maka diskon tersebut adalah hak nasabah.
- 4.1.2.6.4 Jika diskon setelah akad, maka pembagian diskon sesuai perjanjian persetujuan dalam akad.
- 4.1.2.6.5 Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.
- 4.1.2.7 Ketentuan sanksi (denda)
- 4.1.2.7.1 Sanksi yang dikenakan kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- 4.1.2.7.2 Nasabah yang tidak mampu disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- 4.1.2.7.3 Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan baik itikad baik boleh dikenakan sanksi.
- 4.1.2.7.4 Sanksi bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- 4.1.2.7.5 Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani
- 4.1.2.7.6 Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### **4.1.3 Standar Operasional (SOP) Pelaksanaa dan Penerapan Sistim *Take Over* pada BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)**

Pada dasarnya *take over* yang ditawarkan oleh bank BRI mengacu pada pelayan yang menjadi fasilitas utama dalam melakukan pemindahan pembayaran atau *Take*

*over* pada Bank BRI, selain itu berbagai fasilitas tambahan yang ditawarkan pada nasabah menjadi daya tarik tersendiri yang salah satunya membuat nasabah ingin memindahkan pembayarannya atau men-*Take over* pembayarannya yang mereka anggap lebih menguntungkan bagi mereka, setelah nasabah ingin memindahkan pembayarannya pada Bank BRI terlebih dahulu nasabah melakukan konsultasi seputar *take over* atau pemindahan pembayaran yang akan nasabah tersebut lakukan hal ini guna menambah wawasan pada nasabah dan memberikan informasi pada nasabah seputar produk, tata cara dan beberapa fitur-fitur yang nantinya akan didapatkan ketika nantinya nasabah telah melakukan *take over*.

Dalam beberapa program yang dilakukan BRI serta unit-unit yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia BRI mempunyai cara tersendiri untuk menarik nasabahnya kemudian nasabah yang akan melakukan *take over*. Nasabah yang melakukan *take over* ini akan dipandu khusus oleh karyawan pada bidangnya sampai proses tersebut selesai dilaksanakan, kemudian tetap dilakukan peninjauan dan monitoring oleh pihak BRI sebagai pelayan untuk nasabahnya, beberapa tawaran menarik juga diberikan oleh pihak BRI dimana hal tersebut akan lebih memudahkan proses *take over* dan tentunya ini yang akan menjadi salah satu penilaian serta tolak ukur nasabah ketika ingin menggunakan produk serta jasa bank BRI.

Ahmad Fauzi, sales KPR BRI, menuturkan, BRI memiliki dua skema *take over* KPR. Pertama, skema murni dimana bank mengucurkan plafon kredit sesuai dengan jumlah yang diberikan oleh bank asal. Kedua, skema *top up*. Jadi, besar pinjaman diberikan sesuai hasil appraisal agunan. Jika kredit disetujui, BRI akan melunasi sisa utang debitur di bank awal. Sisanya bisa digunakan oleh debitur untuk keperluannya. BRI menawarkan bunga tetap untuk KPR *take over* sebesar 8,75 persen selama dua

tahun. Maksimal plafon pinjaman yang diberikan BRI adalah Rp 5 miliar. Untuk biaya, BRI mematok biaya administrasi 0,1 persen dan provisi 1 persen dari plafon kredit. "Total biaya tidak lebih dari 3 persen dari total utang,"<sup>38</sup>.

#### **4.1.4 Jenis Produk *Take Over* BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)**

##### **4.1.4.1 *Take over* pembiayaan kendaraan bermotor**

*Take over* kendaraan bermotor adalah salah satu alternatif untuk nasabah yang hendak memindahkan angsuran kendaraan bermotor yang sedang mereka lakukan dimana proses tersebut telah berjalan kemudian nasabah ingin melakukan *take over* untuk mengganti jumlah angsuran ataupun tempat pembiayaan yang akan mereka gunakan. Pada BRI *take over* terdapat produk serupa yaitu “ *take over* kendaraan bermotor BRI” tetapi produk ini masih jarang digunakan oleh bank BRI terutama pada bank BRI KCP Parepare,

##### **4.1.4.2 *Take over* KPR**

*Take over* KPR adalah produk yang banyak banyak terdapat *take over* di dalamnya yang menjadi salah satu produk yang dimana produk tersebut sering diunggulkan Pada BRI KCP Parepare yang dimana pembiayaan KPR tersebut kebanyakan pembiayaan bersifat mikro dan ada pula beberapa yang mempunyai pembiayaan dengan jumlah menengah ke atas. Bank BRI melalui program KPR BRI memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah yang dananya dapat digunakan untuk pembiayaan pembangunan, pembelian, renovasi ataupun *take over* properti impian. Pembiayaan dari KPR BRI dapat digunakan untuk jenis properti berikut:

##### **4.1.4.2.1 Rumah Hunian**

---

<sup>38</sup>[Kompas.comhttps://properti.kompas.com/read/2014/01/31/1208428/Nih.Beberapa.Tawaran.untuk.Anda.yang.Ingin.Take.Over.KPR.](https://properti.kompas.com/read/2014/01/31/1208428/Nih.Beberapa.Tawaran.untuk.Anda.yang.Ingin.Take.Over.KPR.)

4.1.4.2.2 Apartemen

4.1.4.2.3 Condotel

4.1.4.2.4 Rumah Toko (Ruko)

4.1.4.2.5 Rumah Kantor (Rukan)

#### 4.1.5 Accounting Biaya Pembiayaan KPR

KPR BRI memberikan pembiayaan KPR hingga 90% untuk pembelian baru/*second*, pembangunan, renovasi maupun *take over* kepemilikan properti dari bank lain. Dapatkan berbagai manfaat seperti suku bunga rendah dan perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kerugian agunan.

4.1.5.1 Tenor sampai dengan 20 tahun

Jumlah angsuran yang berfariatif juga menjadi daya jual dalam melakukan *take over* khususnya *take over KPR* dengan tenor hingga 20 tahun nasabah bebas memperhitungkan dan memilih berapa nominal pembayaran yang akan mereka lakukan setiap tahunnya atau dapat juga dirincikan setiap bulannya.

4.1.5.2 *Fix & Floating* Suku Bunga

Suku bunga yang menggunakan *fix & floating* atau suku bunga *Flat* adalah suku bunga yang nilainya tidak berubah meskipun dengan tenor yang maksimal yakni sampai dengan 20 tahun jumlah angsuran yang dibayarkan tetap mengikuti suku bunga *flat* ini tertuang pada saat nasabah selesai melukan akad perjanjian setelah *take over*.

4.1.5.3 0% Margin Pembiayaan dan Suku Bunga 0.75%

Jumlah angsuran sejatinya dapat diubah dengan catatan waktu angsuran juga berubah apabila nasabah dengan margin yang mencapai 90% maka nasabah diberikan *service* yang memadai dan dapat merencanakan tiap angsuran

dengan lebih efisien teliti serta dianggap lebih menguntungkan untuk mereka kemudian suku bunga yang ditawarkan adalah senilai 0,75% dan suku bunga tersebut dikalikan dengan jumlah uang tanggungan.

#### 4.1.6 Pencairan Serta *Write Off*

Untuk jangka waktu pencairan adalah 14 hari waktu kerja tetapi biasanya bisa lebih cepat tergantung dari kelengkapan dokumen serta syarat-syarat yang diperlukan, kemudian pada saat masa pembekuan rekening sementara, yaitu pada saat proses *take over* pemindahan pembiayaan berlangsung nasabah tidak dapat melakukan aktifitas rekening banknya dikarenakan untuk menghindari transaksi-transaksi yang dapat mengganggu aktifitas pemindahan. Nasabah akan mendapatkan perlindungan secara menyeluruh pada saat *write off* berlangsung rekening nasabah akan dilindungi oleh pihak bank validasi serta kerahasiaan rekening koran nasabah dan transaksi nasabah sampai pemindahan selesai berlangsung.

#### 4.1.7 Pengambilan Dana Angsuran

Setelah *take over* pengambilan atau cara pembayaran yang dilakukan mengikuti bagan dari perhitungan KUR Mikro dari bank BRI KCP Parepare. Ketentuan dan syarat berlaku setelah nasabah dinyatakan *take over* pada bank BRI Parepare yang mana ketentuan tersebut ditandatangani oleh nasabah dan pihak bank dalam sebuah klausul perjanjian akad *take over*, ketentuan bayar sesuai ketentuan yang berlaku. Rincian tabel pembayaran sebagai berikut

##### 4.1.7.1 Tabel Pembiayaan BRI

Jumlah Pinjaman	Suku Bunga
Rp500 juta - 5 milyar	9,75% Per Tahun
Rp500 juta - 5 milyar	10,25% Per Tahun



Rp500 juta - 5 milyar	13,00% Per Tahun
-----------------------	------------------

Sumber: Tabel pembiayaan BRI <sup>39</sup>

#### 4.1.7.2 Tabel Angsuran KUR Mikro 2018

NO	SB EFEKTIF	7.0000%					
		0.5833%	0.5833%	0,5833%	0,5833%	0,5833%	0,5833%
	SB FLATE/BULAN	0.321%	0.314%	0.311%	0.310%	0.313%	0,315%
	PLAFOND	JANGKA WAKTU					
		12 Bulan	18 Bulan	24 Bulan	36 Bulan	48 Bulan	60 Bulan
1	5.000.000	432,700	293,500	223,900	154,400	119,800	99,100
2	6.000.000	519,200	223,900	268,700	185,300	143,700	118,900
3	7.000.000	605,700	352,200	313,500	216,200	167,700	138,700
4	8.000.000	692,300	410,800	358,200	247,100	191,600	158,500
5	9.000.000	778,800	469,500	403,000	277,900	215,600	178,300
6	10.000.000	865,300	528,200	447,800	308,800	239,500	198,100
7	11.000.000	951,800	645,600	492,500	339,700	263,500	217,900
8	12.000.000	1,038,400	704,300	537,300	370,600	287,400	237,700
9	13.000.000	1,124,900	763,000	582,100	401,500	311,400	257,700
10	14.000.000	1,211,400	821,600	626,900	432,300	335,300	277,700
11	15.000.000	1,298,000	880,300	671,600	463,200	359,200	297,100
12	16.000.000	1,384,500	939,000	716,400	494,100	383,200	316,900
13	17.000.000	1,471,000	997,700	761,200	525,000	407,100	336,700

<sup>39</sup>Tabel Pembiayaan BRI

14	18.000.000	1,557,500	1,056,400	806,000	555,800	431,100	356,500
15	19.000.000	1,644,100	1,115,100	850,700	586,700	455,500	376,300
16	20.000.000	1,730,600	1,173,700	895,500	617,600	479,000	396,100
17	21.000.000	1,817,100	1,232,400	940,300	648,500	502,900	415,900
18	22.000.000	1,903,600	1,291,100	985,000	679,300	526,900	435,700
19	23.000.000	1,990,200	1,394,800	1,029,800	710,200	550,800	455,500
20	24.000.000	2,076,700	1,408,500	1,074,600	741,100	574,800	475,300
21	25.000.000	2,163,200	1,467,200	1,119,400	772,000	589,700	495,100

Sumber ; Tabel Angsuran Kur 2018<sup>40</sup>

#### 4.1.8 Keunggulan KPR BRI

Pada bank BRI KCP Parepare Unit Hasanuddin *take over* hanya dilakukan pada KPR diman proses yang ditawarkan tergolong sangat mudah serta tidak perlu terbelit-belit oleh proses yang memakan waktu. KPR BRI membantu Anda untuk mewujudkan impian memiliki properti idaman dengan berbagai kemudahan berikut:

4.1.8.1 Kredit hingga Rp 5 milyar

4.1.8.2 Pembiayaan KPR hingga 90% dari harga properti atau maksimal Rp 4.5 milyar.

4.1.8.3 Jangka waktu pinjaman KPR hingga 20 tahun

4.1.8.4 Proses cepat

4.1.8.5 Biaya kredit ringan

4.1.8.6 Suku bunga kompetitif, Bank BRI KPR memberlakukan, suku bunga akan mengikuti pergerakan bunga pasar atau metode jenis *floating* yaitu bunga tetap atau *Flat*

4.1.8.7 Tidak ada biaya penalti untuk pelunasan lebih awal apabila Anda sudah

<sup>40</sup>BRI Unit Hasanuddin Parepare, Tabel Angsuran KUR, 2018.

melakukan pembayaran cicilan selama satu tahun.

4.1.8.8 Metode pembayaran angsuran dengan menggunakan *Automatic Fund Transfer* (AFT)/*Automatic Grab Fund* (AGF)

4.1.8.9 Dilindungi oleh Asuransi Jiwa. Asuransi yang diberikan oleh bank BRI tidak dibayarkan oleh nasabah akan tetapi biaya asuransi tersebut ditanggung oleh pembiayaan bersangkutan dalam hal ini adalah bank BRI.

Setelah calon nasabah mendapatkan informasi dari BRI dan tertarik untuk mengajukan permohonan pembiayaan *take over*, maka langkah selanjutnya yang perlu dilakukan yaitu sebagai berikut :

4.1.9 Persiapan Nasabah sebelum ke bank

4.1.9.1.1 Dokumen-dokumen yang perlu disiapkan nasabah sebelum mendatangi PT. BNI Syariah antara lain :

**4.1.9.1.1.1 Karyawan**

4.1.9.1.1.1.1 Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP)

4.1.9.1.1.1.2 Foto sumi/istri (bagi yang sudah menikah)

4.1.9.1.1.1.3 Fotokopi nomor pokok wajib pajak (NPWP)

4.1.9.1.1.1.4 Fotokopi kartu keluarga

4.1.9.1.1.1.5 Fotokopi Akta Nikah

4.1.9.1.1.1.6 Slip gaji asli

4.1.9.1.1.1.7 Bukti keterangan status karyawan tetap

4.1.9.1.1.1.8 Fotocopy buku tabungan

**4.1.9.1.1.2 Professional**

4.1.9.1.1.2.1 Fotokopi KTP

4.1.9.1.1.2.2 Fotokopi suami/istri (bagi pemohon yang sudah menikah)

- 4.1.9.1.1.2.3 Fotokopi NPWP
- 4.1.9.1.1.2.4 Fotokopi Surat Ijin Praktek
- 4.1.9.1.1.2.5 Fotokopi SPT
- 4.1.9.1.1.2.6 Fotokopi akta nikah
- 4.1.9.1.1.2.7 Rekening koran 3 bulan terakhir

#### **4.1.9.1.1.3 Wiraswasta**

- 4.1.9.1.1.3.1 Fotokopi KTP
- 4.1.9.1.1.3.2 Fotokopi suami/istrii (bagi pemohon yang sudah menikah)
- 4.1.9.1.1.3.3 Fotokopi NPWP
- 4.1.9.1.1.3.4 Fotokopi SPT
- 4.1.9.1.1.3.5 Fotokopi akta nikah
- 4.1.9.1.1.3.6 Rekening koran 3 bulan terakhir
- 4.1.9.1.1.3.7 Fotokopi SIUP - TDP - Akta pendirian perusahaan<sup>41</sup>

#### **4.1.9.2 Mengajukan Permohonan *Take Over***

Setelah calon nasabah merasa mantap akan melakukan *take over*, nasabah dibawah dan dibimbing oleh petugas bank BRI dalam hal ini marketing atau matri yang akan melakukan pengisian form aplikasi permohonan untuk *take over*. Pada umumnya form tersebut berisi tentang data pribadi, data pekerjaan, data suami istri, data penghasilan, pembiayaan / pinjaman lain, data kekayaan, data simpanan rekening di bank dan data agunan. pada pengurusan dokumen-dokumen dari bank sebelum *take over*,

Setelah aplikasi diisi dan ditandatangani oleh calon nasabah, kemudian diserahkan kembali kepada petugas bank dan petugas bank yang akan melakukan berbagai analisa atas permohonan pembiayaan dan *take over* yang akan dilakukan tersebut. Untuk beberapa kasus nasabah akan diberikan perlakuan khusus ketika

---

<sup>41</sup>Bank BRI <https://kreditgogo.com/pinjaman/KPR-KPA/BRI-KPR.html>

mengisi aplikasi ini dimana nasabah akan diberitahukan informasi secepatnya dan konfirmasi mengenai pembiayaan yang nasabah gunakan lalu.<sup>42</sup>

#### 4.1.10 Analisis Nasabah *Take Over*

Setelah foam aplikasi diisi nasabah akan melakukan wawancara kepada nasabah dimana wawancara yang dilakukan ini untuk mengetahui lebih rinci tentang Nasabah yang akan melakukan *take over* ini..Sebagai awal dari tahap analisa, petugas bank melakukan wawancara untuk mencari kebenaran data di dalam aplikasi permohonan pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan ke tempat calon nasabah untuk meneliti secara fisik kebenaran data permohonan pembiayaan, pemeriksaan ini pada dasarnya sebagai cara formal yang dilakukan bank, akan tetapi kebanyakan pegawai bank sebelumnya telah melakukan pemeriksaan sebelum nasabah ke bank untuk melakukan pengisian foam aplikasi.

Analisa yang dilakukan pegawai bank sebelumnya sudah dilakukan, ini bertujuan untuk mengefisienkan waktu agar waktu pengurusan yang akan ditempuh nasabah lebih bisa diminimalisir supaya tidak terkendala pada saat pengurusan dokumen-dokumen selanjutnya. Bank BRI melukan pendekatan secara kekeluargaan guna membuat nasabah lebih nyaman dalam melakukan proses tersebut, selain itu bebrapa faktor analisa yang harus diperhatikan oleh pegawai bank juga turut menjadi bagian penting dari proses analisa ini yang dimana proses tersebut menganalisa beberapa poin yaitu ;

##### 4.1.10.1 BI *Checking*

BI *checking* ini bertujuan untuk mengetahui riwayat transaksi perbankan yang telah dilakukan oleh nasabah yang dimana BI *cheking* akan memberikan

---

<sup>42</sup>Muin, (Kepala Unit), Karyawan PT. BRI Unit Hasanuddin Parepare, Wawancara, tanggal 18 Juli 2018 di Parepare.

informasi pada bank tentang nasabah serta rekaman-rekaman nasabah yang telah menggunakan jasa perbankan apa saja dan BI *cheking* ini juga dapat mengetahui apakah nasabah pernah melakukan macet kredit ataupun hal-hal yang dapat merugikan bank

#### 4.1.10.2 Kemampuan Bayar

Hal ini juga menjadi bahan analisa bank bagaimana kemampuan bayar calon nasabah kemudian bagaimana prospek usahanya kedepannya, penghasilan serta faktor-faktor finansial lainnya, kemudian seberapa besar keyakinan calon nasabah akan kemampuan bayarnya juga menjadi analisis penting.

#### 4.1.10.3 Kondisi

Kondisi yang menjadi bahan analisis oleh pihak bank adalah dimana peluang terjadinya resiko macet kredit pada masa yang akan datang kemampuan bayar serta asset dari calon nasabah juga menjadi analisis kemudian, kebijakan dari pemerintah serta apabila nasabah adalah karyawan ataupun pegawai bagaimana kelangsungan pendapatannya guna memenuhi angsuran serta kehidupan sosial nasabah

#### 4.3.10.3 Jaminan

Maksud dari jaminan disini adalah analisis yang dilakukan bank mengacu pada nasabah harus mampu meng-*cover* bisnisnya analisa yang dilakukan ini mengacu pada menganalisis kepemilikan jaminan yang diserahkan apakah sesuai dengan standar yang ada pada bank dan mampu menutupi kerugian dikemudian hari kemudian mengukur dan memperkirakan stabilitas harga jaminan dimaksud serta memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya, memperhatikan

pengikatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi, rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan serta pihak bank juga menganalisa marketabilitas jaminan.

Setelah melukan prosedur analisa tersebut diatas bank akan memutuskan *take over* dapat dilakukan atau diterima ataupun ditolak karena beberapa unsur yang biasanya dinilai oleh bank tidak dapat melakukan akad atau dengan kata lain nasabah tidak memenuhi syarat untuk melaukan *take over*.

Pada bank BRI semua prosedur tersebut diatas adalah standar operasional yang harus diterapkan, meskipun demikian tidak menutup kemungkinan bank melaukan dengan cara yang lebih efektif tergantung lingkungan tempat tinggal serta kondisi masyarakat sekitar yang akan menggunakan jas dari bank BRI semua bertujuan untuk memberikan pelayanan yang maksimal pada nasabahnya agar lebih efisien dan lebih fleksibel.<sup>43</sup>

#### 4.1.11 Pencairan Pembiayaan.

Setelah dilakukan beberapa proses diatas dan setelah dianalisa oleh pihak bank BRI. Calon debitur akan dipanggil oleh pihak bank, jika setuju dengan persyaratan yang termuat dalam akad tertulis oleh pihak bank, maka akan dilanjutkan dengan pengikatan pembiayaan dan agunan. Pencairan Pembiayaan. Setelah dilakukan pengikatan / perjanjian pembiayaan, selanjutnya adalah pencairan dana. Pencairan dana ini dilakukan melalui rekening nasabah. Jika nasabah belum mempunyai rekening pada bank BRI, maka nasabah diharuskan membuka rekening terlebih dahulu. Setelah melakukan pengikatan jaminan maka debitur dengan didampingi marketing menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga.

Apabila pelunasan telah dilakukan, maka nasabah wajib meminta slip tanda

---

<sup>43</sup>Muin, (kepala unit), Karyawan PT. BRI Unit Hasanuddin Parepare, Wawancara, tanggal 14 Juli 2018 di Parepare

pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan ini untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya atas nama kreditur awal agar bukti dari pelunasan dapat disimpan sebagai bukti pelunasan untuk nasabah. Akibat hukum dari proses peralihan kredit tersebut adalah berakhirnya hubungan hukum antara kreditur awal dengan debitur. Objek jaminan yang akan dijamin harus dilakukan roya terlebih dahulu dan kemudian baru dibebani Hak Tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat langsung ditandatangani antara kreditur dan debitur dikarenakan asli jaminan belum berada di tangan notaris. Hal yang dilakukan pada saat pengikatan jaminan didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk kemudian menjadi dasar dalam penandatanganan Akta Pembebanan Hak tanggungan<sup>44</sup>.

#### **4.1.12 Biaya**

##### **4.1.12.1 Biaya Proses**

Biaya proses pada bank BRI Parepare adalah senilai paling tinggi Rp.250.000 ini termasuk biaya yang dikeluarkan pada nasabah dalam suatu proses transaksi tetapi pada dasarnya proses tersebut dilihat dari jenis produk apa yang nasabah pakai dan bagaimana tahapan pengurusannya biasanya biaya tersebut hanya menggunakan sebagian dari biaya maksimal proses tersebut diatas, dimana biaya proses atau biasa disebut juga dengan biaya administrasi yang digunakan untuk proses *take over* adalah ketentuan ditinjau dan ditentukan sendiri oleh pihak bank terkait yaitu pihak bank dan biaya tersebut ber-variatif dan diusahakan seoptimal mungkin untuk mengurangi biaya

---

<sup>44</sup>Kajian Hukum *Take Over* Kredit, <http://bankingcentre.blogspot.com/2015/02/kajian-hukum-take-over-kredit.html>



yang akan dikeluarkan nasabah hingga selesai melaksanakan proses *take over*.

Biaya yang berlaku pada proses *take over* itu sendiri adalah biaya kepengurusan dalam aktifitas *take over* dimana biaya yang akan dibayarkan oleh nasabah adalah biaya berupa biaya administrasi yang sudah ditentukan oleh pihak bank itu sendiri yakni biaya yang dibayarkan antara lain

4.1.12.1.1 untuk angsuran dibawah Rp. 100,000,000 adalah sebesar Rp. 50,000

4.1.12.1.2 untuk biaya diatas Rp. 100,000,000 adalah sebesar Rp. 100.000. biaya tersebut sudah termasuk biaya pengurusan dokumen appraisal dan biaya pembukaan rekening baru<sup>45</sup>

#### 4.1.12.2 Biaya Asuransi

Auransi sangat penting bagi suatu proses akad sampai akad itu selesai yang dimana asuransi tersebut berfungsi mengahlihkan kerugian yang terjadi apabila suatu saat akan terjadi *accident* di kemudian hari. Biaya asuransi yang dibayarkan nasabah di bank adalah sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku akan tetapi pada Bank BRI itu sendiri biaya asuransi tidak dibebankan kepada nasabah segala bentuk biaya asuransi bertanggung oleh pihak bank yang dimana bank akan membayarkan biaya asuransi nasabah. Biaya asuransi yang dibayarkan oleh pihak bank adalah ;

##### 4.1.12.2.1 Asuransi kesehatan

##### 4.1.12.2.2 Asuransi kebakaran

#### 4.1.12.3 Biaya Pelunasan Awal

Dalam melakukan kegiatan pembiayaan segala bentuk dari rincian telah tertuang dalam akad perjanjian, dimana margin pembyaran, biaya yang harus dibayarkan plafond, serta tenor telah terinci dalam perjanjian tersebut akan tetapi, dalam sebgiaan kasus ada juga nasabah yang melakukan pelunasan diaawal misalkan, nasabah

<sup>45</sup>Muin , (Kepala Cabang), Karyawan PT. BRI KCP Parepa unit Hasanuddin, Wawancara, tanggal 29 Juni 2018, Parepare

mengambil pembiayaan selama dua puluh empat bulan kemudian telah melakukan pembayaran selama enam bulan lalu, pada saat bulan ke tujuh nasabah ingin melunasi semua pembiayaan. Hal seperti itu biasanya dalam perbankan dikenakan biaya pelunasan diawal atau biaya Pinalty, biaya pinalty ini dilakukan bank untuk nasabah yang ingin melunasi pembiayaannya di awal

#### 4.1.12.3.1 Pinalty Pada *Take Over*

Pada saat melakukan *take over* segala sangkutan dari bank asal harus terselesaikan mulai dari angsuran pembiayaan serta dokumen-dokumen terkait yang telah ditentukan oleh bank asal termasuk juga biaya pelunasan awal yaitu biaya pinalty yang harus dibayarkan pada saat pelunasan diawal. Biaya pinalty menjadi kerugian tersendiri bagi nasabah yang melakukan pelunasan pada saat angsuran berjalan, akan tetapi pada bank BRI biaya pinalty tidak dilakukan pada nasabah biaya.

Pada bank BRI biaya pinalty tidak ada dalam pelunasan diawal. pada bank BRI biasanya nasabah malah mendapat potongan atau *discount* pada saat melakukan pelunasan diawal. Hal inilah yang menjadi keuntungan salah satu faktor penting yang apabila nasabah mengetahuinya maka nasabah akan tertarik melakukan pembiayaan pada bank BRI.<sup>46</sup>

#### 4.1.12.3.2 Potongan Pelunasan Dimuka

Pada nasabah yang ingin segera menyelesaikan pembiayaannya atau angsurannya biasanya terdapat potongan pelunasan dimuka atau biasa juga disebut *pinalty*. Pada bank BRI biaya *pinalty* tidak berlaku apabila nasabah ingin melakukan pelunasan diawal. Nasabah yang sudah melakukan pembayaran selama satu tahun akan mendapatkan fasilitas

---

<sup>46</sup>Fahmi Farid Hidayat, (Mantri), Karyawan PT. BRI Unit Hasanuddin Parepare, Wawancara, tanggal 18 Juli 2018 di Parepare.

berupa potongan harga bagi nasabah yang ingin melakukan pelunasan dimuka, potongan tersebut berupa *discount* yang berlaku sesuai dengan ketentuan pihak bank.

#### **4.1.13 Ketentuan Sanksi (Denda)**

Bank sebagai sebuah lembaga yang memberikan pinjaman pada nasabah mempunyai hak penguasaan (penyitaan) atas objek yang dijadikan sebagai jaminan ketika debitur dengan atau tidak sengaja melalaikan kewajiban pembayaran kredit atau menunggak. Penyitaan sebuah aset yang menjadi jaminan (dalam hal ini rumah KPR) tidak akan ujug-ujug dilakukan apabila anda telat bayar cicilan rumah KPR, yang artinya bahwa, nasabah masih memiliki kesempatan untuk menyelamatkan rumah tersebut.

##### **4.1.13.1 Konsekuensi Keterlambatan**

Bank sebagai pihak yang memberikan pembiayaan pada nasabah mempunyai hak penguasaan (penyitaan) atas objek yang dijadikan sebagai jaminan ketika nasabah dengan atau tidak sengaja melalaikan kewajiban pembayaran kredit atau menunggak. Penyitaan sebuah aset yang menjadi jaminan (dalam hal ini rumah KPR) tidak akan ujug-ujug dilakukan apabila nasabah terlambat menepati membayarkan pembiayaan angsuran KPR yang artinya bahwa, nasabah masih memiliki kesempatan untuk menyelamatkan rumah tersebut. Namun nasabah telat membayar cicilan bulanan lewat dari tanggal jatuh tempo, pertama kali nasabah baru akan dikenakan denda keterlambatan atau biasa disebut denda berjalan. Besaran denda ini sesuai dengan ketentuan bank antara 0.5 hingga 1% dari jumlah cicilan bulanan dikalikan jumlah hari keterlambatan. Dan baru akan berhenti kewajiban denda tersebut saat nasabah melunasi pembiayaan bulanan yang menunggak. Terkait dengan keterlambatan pembayaran

angsuran bulanan, inilah prosedur yang diterapkan bank BRI sebelum penyitaan sampai dilakukan pada rumah KPR.

#### **4.1.13.2 Pemberitahuan Melalui Telepon dan SMS**

Jangankan sampai telat membayar, belum masuk jatuh tanggal jatuh tempo saja pihak bank sudah gencar menghubungi anda baik melalui telepon maupun pesan singkat. Ini bertujuan agar anda segera melakukan kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan kredit. Biasanya pemberitahuan ini berlangsung selama satu minggu sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran atau hingga nasabah sudah membayar tagihan.

#### **4.1.13.3 Surat Teguran**

Setelah pemberitahuan melalui telepon dan pesan singkat tak juga diindahkan atau nasabah tidak memberi respon yang baik, maka pihak bank akan memberikan surat teguran. Surat ini akan diberikan langsung oleh pihak bank BRI melalui pegawainya. Saat surat ini diberikan, sejatinya pihak bank BRI masih memberikan cukup kesempatan dan juga menantikan sikap baik nasabah, kemudian bila memang nasabah mengalami kesulitan keuangan, nasabah bisa mengungkapkannya secara langsung dan meminta penjadwalan ulang atas pembiayaan tersebut.

##### **4.1.13.3.1 Surat Peringatan Pertama (SP 1)**

Ketika masalah tersebut dapat diselesaikan pada tahap tegura maka akan diadakan penjadwalan pembiayaan kembali oleh pihak bank BRI namun setelah surat teguran tertulis yang disampaikan pihak bank BRI tidak juga direspon dengan baik, maka setelah 1 bulan berselang dari surat teguran nasabah akan mendapatkan Surat Peringatan Pertama (SP 1). Saat surat ini sudah diturunkan oleh pihak bank BRI, maka

bisa diartikan status dan pinjaman pembiayaan nasabah sebagai debitur telah diturunkan. Dari sebelumnya Kredit dalam perhatian khusus menjadi kredit kurang lancar. Kerugian yang ditimbulkan untuk nasabah ini akan sangat berpengaruh pada riwayat pembiayaan nasabah yang bisa saja mempengaruhi pengajuan pinjaman pembiayaan berikutnya dan riwayat transaksi anda akan mengalami cacat kredit sehingga sulit mendapatkan pembiayaan kredit dari lembaga perbankan. Dan saat ini pun, pihak bank BRI masih membuka peluang bagi anda nasabah melakukan pembayaran tunggakan. Pihak bank BRI biasanya juga akan menawarkan *Rescheduling* atau penjadwalan ulang, agar pembiayaan macet bisa dihindari.

#### **4.1.13.3.2 Surat Peringatan Kedua (SP 2)**

Bila pemberian SP 1 tak juga mendapat respon yang memuaskan dari nasabah, maka berselang 2 sampai 3 minggu kemudian akan dikirimkan lagi Surat Peringatan Kedua (SP 2). Dengan begitu status pembiayaan nasabah akan semakin kurang baik, yang tadinya Kredit Kurang Lancar turun menjadi Kredit yang Diragukan. Selain mengirimkan surat peringatan, pihak bank BRI juga akan memberikan *billing* tagihan KPR yang belum dibayar. Di tahap ini pun pihak bank BRI masih membuka peluang bagi nasabah untuk memberikan respon baik, apabila ingin mempertahankan kepemilikan rumah KPR. Baik dengan jalan *Refinancing*, *Restructuring* maupun *Rescheduling*. Pihak bank juga tidak akan secara gegabah melakukan penyitaan aset rumah KPR, meskipun bank memiliki wewenang tersebut.

#### **4.1.13.3.3 Surat Peringatan Ketiga (SP 3)**

Setelah surat peringatan yang kedua tak juga digubris, bank BRI sebagai pihak pemberi pembiayaan akan mengirimkan Surat Peringatan Ketiga atau yang terakhir.

Dengan begitu status kredit pembiayaan nasabah akan turun menjadi Kredit Macet. Dan ketika anda sudah mendapat surat SP 3 namun tak juga memberikan respon maupun itikad yang baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pembiayaan, maka pihak bank BRI akan memberi solusi terakhir. Yakni dengan memberikan opsi untuk menjual rumah KPR tersebut dengan waktu yang dibatasi untuk bisa melunasi kewajiban pembayaran tunggakan kredit. Di saat ini nasabah masih memiliki kesempatan untuk mempertahankan rumah, dan menyelamatkan nama nasabah yang sudah menandatangani *track record* buruk di bank. Jadi bisa dikatakan penyitaan aset dari bank BRI merupakan jalan terakhir.

#### **4.3.14 Pelaksanaan Penyitaan Aset Rumah KPR**

Dan apabila solusi dari pihak bank BRI dengan pemberian surat peringatan hingga 3 kali berturut-turut tidak direspon oleh nasabah, maka pihak bank BRI memiliki hak untuk melakukan penyitaan terhadap aset tersebut. Setelah melakukan sita jaminan pada rumah KPR tersebut, pihak bank BRI melakukan beberapa tindakan, yakni :

- 4.3.14.1 Menjual rumah melalui lelang jaminan,
- 4.3.14.2 Menjual rumah tanpa melalui lelang atau bawah tangan,
- 4.3.14.3 Dan bisa juga dilakukan penebusan jaminan.

Saat penyitaan ini, nasabah masih memiliki peluang untuk mendapatkan rumah tersebut dengan jalan melakukan penebusan jaminan. Harga tebusan ditentukan sesuai ketentuan oleh pihak bank BRI selaku pemegang hak tanggungan, namun bila tidak ada itikad penebusan dari nasabah, maka pihak bank akan segera melakukan lelang pada jaminan tersebut dengan diketahui oleh pihak-pihak terkait. Bank sebagai

pemegang Hak tanggungan jaminan memiliki hak untuk melakukan tindakan penyitaan aset jaminan sesuai dengan hukum yang berlaku yakni seperti yang tertera dalam UU No. 4 Tahun 1996 pasal 6, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.<sup>47</sup> Kemudian, Allah SWT berfirman dalam Q.S. Al-Baqorah 2:282

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di

<sup>47</sup>UU No. 4 Tahun 1996 pasal 6, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.<sup>48</sup>

Perlu diingat bahwa tindakan penyitaan merupakan upaya terakhir, karena pihak bank BRI masih memberikan toleransi bila memang nasabah memiliki kesulitan keuangan. Dan yang perlu diingat jangan berusaha untuk menghindari masalah seperti ini, akan lebih baik bila nasabah menghadapi dan temui pihak bank BRI secara langsung, kemudian bila memungkinkan nasabah bisa mengajukan penjadwalan pinjaman maupun *take over* kredit agar nama nasabah tidak semakin buruk. Sikap kooperatif nasabah sangat berpengaruh pada keadaan ini. Bila nasabah merasa bahwa pihak bank membuat nasabah tidak nyaman, dengan tindakannya saat melakukan penagihan maka ada jalur hukum yang bisa ditempuh.

## **4.2 Faktor yang Mempengaruhi Take Over pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank BRI KCP Parepare**

### **4.2.1 Faktor yang mempengaruhi Take Over pada Bank Negara Indonesia Syariah**

Keinginan mealaukakan pemindahan pembayaran atau *Take Over* tidak serta merta timbul begitu saja akan tetapi ada bebarapa faktor yang telah dianalisis oleh pihak bank BNI syariah yang menyebabkan nasabah memilih untuk memindahkan

pembayaran mereka atau menggunakan Jasa dari Bank BNI syariah diantaranya ;

- 4.2.1.1 Keinginan nasabah melakukan transaksi dengan akad Syariah
- 4.2.1.2 Untuk mendapatkan dana segar atau *Fresh Money*
- 4.2.1.3 Pembyaran angsuran dengan sistem yang tetap atau fixed

---

<sup>48</sup> Al Quran Q.S. Al-Baqorah 2:282



- 4.2.1.4 Perbedaan margin dari Bank BNI syariah
- 4.2.1.5 Tidak dikenakannya biaya pelunasan diawal atau Pinalty
- 4.2.1.6 Adanya hubungan emosional antara nasabah dengan marketig pada Bank BNI Syariah<sup>49</sup>

*Faktor pertama*, keinginan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan dalam bentuk syariah. Sudah sejak lama umat Islam Indonesia menginginkan sistem perekonomian yang berbasis nilai-nilai dan prinsip syariah (*Islamic economic system*) untuk dapat diterapkan dalam segenap aspek kehidupan bisnis dan transaksi umat. Keinginan ini didasari oleh suatu kesadaran untuk menerapkan Islam secara utuh dan total. Adapun dasar hukum dari penjelasan tersebut adalah:

Q.S. Al-Imron ayat 3:130 Larangan Memakan Riba

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا الرِّبَاۤ اَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.<sup>50</sup>

KPR yang ditawarkan oleh bank BNI syariah berbeda dengan KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Perbedaan mendasarnya terdapat pada akadnya. Pada KPR di bank syariah, akad yang digunakan mengacu pada prinsip jual-beli yang imbalan keuntungannya berupa margin penjualan. Sedangkan, KPR yang dimiliki oleh bank konvensional menggunakan akad pinjaman dengan bunga sebagai instrumen dalam penentuan keuntungannya, kemudian alasan yang sangat mendominasi nasabah dalam melakukan *take over* ke Bank BNI syariah adalah karena mereka menginginkan suatu transaksi yang berbasis syariah sesuai dengan tuntunan Islam.

<sup>49</sup>Sutoyo , (Kepala Cabang), Karyawan PT. BNI Syariah Mikro KC Parepae, Wawancara, tanggal 21 Juni 2018 di Parepare

<sup>50</sup> Al Quran, Q.S Al-Imron 3:130

*Faktor kedua*, untuk mendapatkan *fresh money* atau dana segar. Sudah menjadi sebuah rahasia umum jika seseorang yang ingin melakukan *take over* dari satu bank ke bank yang lainnya adalah agar mendapatkan kucuran dana segar untuk menambah modal dalam pembiayaan atau modal bisnisnya. Sebagai mana dijelaskan dalam Firman Allah SWT, dalam QS. Al-Maidah 5:1

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ هَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>51</sup>

Keberadaan *take over* ini dilihat dari segi manfaatnya sebagai penambah dana segar lebih banyak digunakan dalam bentuk pembiayaan modal kerja ataupun pembiayaan konsumtif KPR. Karena hal ini akan sangat membantu para pengguna dana tersebut dalam meningkatkan pinjaman atau pembiayaannya sehingga dengan adanya *fresh money* tersebut akan sangat memberikan dampak yang positif dalam kegiatan usaha mereka, ataupun untuk menambah biaya untuk renovasi rumah.

*Faktor ketiga* yaitu pembayaran angsuran dengan sistem *fixed* atau tetap. Sistem yang dianut oleh perbankan syariah pada pembayaran angsuran dalam pembiayaan menggunakan jenis *flat* atau *fixed* merupakan angsuran pembiayaan tetap. Seperti yang kita ketahui bahwa dalam pembayaran cicilan kredit terbagi menjadi tiga macam, yaitu: *Flat Rate* atau *fix* atau tetap, *Sliding Rate* atau efektif atau menurun dan yang terakhir *Floating Rate* atau anuitas atau mengambang. Maka diantara ketiga jenis pembayaran angsuran tersebut yang dibenarkan dalam Islam adalah yang pertama,

<sup>51</sup> Al Quran, Q.S Al-Maidah 5:1

yaitu menggunakan sistem *FlatRate* yang mana pembayaran cicilannya tidak mengalami kenaikan yang tidak beraturan sehingga dapat menimbulkan Gharar dalam muamalah tersebut namun selalu tetap dari bulan pertama hingga akhir. Karena metode ini tidak bergantung pada kenaikan tingkat suku bunga, sehingga akan mengurangi beban nasabah dalam melunasi angsurannya. Faktor ini sangat berkaitan erat dengan salah satu faktor yang telah saya uraikan diatas yaitu pada faktor yang pertama. Karena salah satu alasan nasabah dalam melakukan *take over* adalah menginginkan suatu transaksi perbankan dalam bentuk syariah atau bermuamalah sesuai dengan tuntunan dari syariat Islam.

*Faktor keempat*, perbedaan margin dari bank syariah dengan bank konvensional. Margin dalam pembiayaan di Bank BRI Syariah merupakan keuntungan bank yang diawali pada murabahah atau jual beli. Dalam menetapkan besaran margin KPR ditentukan oleh komite kantor pusat dan Bank BNI Syariah menetapkan nilai juga tergantung pada setiap segmentasi, misalnya besaran margin KPR iB untuk 10 tahun adalah 16,25%. Biasanya yang menjadi patokannya adalah harga pasar, tingkat suku bunga Bank Indonesia, manajemen risiko setiap bank, biaya operasional bank dan lain sebagainya. Antara bank syariah terjadi perbedaan dalam menetapkan margin pembiayaan. Bisa jadi bank syariah A marginnya lebih tinggi dibanding dengan margin yang ditetapkan oleh bank syariah B, atau sebaliknya. Disini peran nasabah dituntut untuk pro aktif mencari informasi perkembangan margin antar bank syariah. Sehingga, akhirnya nasabah itu dapat menetapkan kalau margin KPR suatu bank syariah tergolong rendah. Dan ini akan menguntungkan bagi nasabah. Karena pada dasarnya setiap nasabah menginginkan suatu yang lebih menguntungkan bagi mereka.

*Faktor kelima*, pemberian plafond yang rendah oleh bank konvensional. Plafond adalah jumlah nilai yang dibiayai pada awal akad. Jika bank konvensional memberikan plafond yang rendah, maka nasabah akan kesulitan untuk memutar kembali modalnya kerjanya. Dalam keadaan inilah Bank BNI Syariah berani memberikan plafond yang lebih tinggi lagi untuk menarik perhatian si nasabah tersebut. Hal ini mempengaruhi keinginan nasabah dalam melakukan *take over* ke bank syariah karena pada dasarnya nasabah dewasa ini sudah lebih “pintar” dalam menilai pembiayaan dari banyak perbankan, baik itu yang bergerak dalam bidang syariah maupun konvensional. Sehingga lembaga keuangan seperti perbankan harus pandai dalam mengatasi hal ini, berupa pemberian plafond kepada calon nasabah.

Pada kenyataannya nasabah akan lebih memilih perbankan yang berani memberikan plafond yang lebih banyak daripada bank sebelumnya. Jumlah nilai yang dibiayai pada awal akad tentu saja berbeda antara satu nasabah dengan nasabah yang lainnya, hal ini akan menjadi pertimbangan yang sangat menentukan bagi bank syariah dalam mengambil kebijakan untuk menerima atau menolak suatu pembiayaan. Dalam kondisi inilah yang membuat Bank BNI syariah beranimenggelontorkan dana yang besar hanya untuk seorang nasabah, karena Bank BNI Syariah melihat perputaran usahanya bagus, jaminan yang diberikan masih bisa *cover* pembiayaan, kemudian nasabah tersebut juga mempunyai reputasi yang baik pada dunia perbankan, tidak termasuk nasabah *blacklist*, *track record*nya selalu baik dan pembiayaan yang diajukannya juga lancar.

*Faktor keenam*, adanya hubungan emosional antara nasabah dengan *marketing* suatu bank, karena setiap *marketing* punya nasabah yang *dimaintenance* dan relasi mereka dari dulu, sehingga kemanapun *marketing* itu bertugas, maka si nasabah akan

mengikutinya. Dalam kondisi yang seperti ini, maka nasabah tersebut bisa dikatakan sebagai nasabah yang loyal, *integritas* dan *kredibilitas* nasabah tersebut tidak diragukan lagi

#### **4.2.2 Faktor yang mempengaruhi Take Over pada Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)**

Pada bank BRI KCP Parepare dalam sistem *Take Over*, nasabah diberikan pelayanan secara prima dari awal pemindahan pembayaran, pada saat pembiayaan berlangsung dan pada saat pelunasan dilakukan, kemudian adapun faktor yang menjadi daya tarik nasabah menggunakan jasa bank BRI dalam melakukan *Take Over* diantaranya adalah ;

- 4.2.2.1 Suku bunga ringan mencapai 0,75% sesuai dengan tabel pembiayaan BRI.
- 4.2.2.2 Tanggungan yang berupa asuransi tidak dibayarkan oleh nasabah melainkan ditanggung oleh pihak Bank BRI
- 4.2.2.3 Suku bungan yang digunakan adalah suku bunga tetap atau *Fixed and Floating* atau *flat*
- 4.2.2.4 Tenor yang dapat disesuaikan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah
- 4.2.2.5 Adanya hubungan emosional yang terjalin antara pihak marketing (mantri BRI) dengan nasabah
- 4.2.2.6 Apabila nasabah melakukan pelunaan diawal tidak akan dikenakan pinalty melainkan nasabah akan diberikan potongan pelunasan diawal berupa *Discount*.<sup>52</sup>

*Faktor pertama*, suku bunga pada suatu bank menjadi pertimbangan tersendiri pada nasabah ketika ingin menggunakan jasa lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan. Bank BRI KCP Parepare didalam pembiayaan *take over* itu sendiri menetapkan suku bunga yang mecapai 0,75% dimana suku bungan tersebut yang turut menjadi salah satu faktor utama nasabah melakukan *take over*, suku bunga yang ringan

---

<sup>52</sup>Fahmi Farid Hidayat, (Mantri), Karyawan PT. BRI Unit Hasanuddin Parepare, Wawancara, tanggal 18 Juli 2018 di Parepare.

ini sendiri adalah satu salah layanan yang diberikan kepada nasabah agar dapat memberi keuntungan lebih pada nasabah yang menginginkan angsuran yang lebih terjangkau.

*Faktor kedua*, Tanggungan yang berupa asuransi tidak dibayarkan oleh nasabah melainkan ditanggung oleh pihak Bank BRI. Dalam pembiayaan *take over* nasabah yang akan melakukan pemindahan pembayaran harus terdaftar dalam asuransi ini bertujuan untuk memindahkan resiko yang akan mungkin terjadi dikemudian hari. Biaya asuransi sejatinya adalah biaya yang dibayarkan untuk memastikan amannya suatu keadaan dan tindakan untuk mencegah resiko, akan tetapi nasabah yang ingin melakukan *take over* biasanya enggan melakukan pemindahan pembayaran dikarenakan harus menanggung biaya asuransi itu sendiri. Pada bank BRI KCP Parepare biaya yang dibayarkan untuk asuransi sudah tidak ditanggung oleh nasabah, inilah yang menjadi salah satu faktor nasabah ingin melakukan pemindahan pembayaran atau *take over* karena biaya asuransi yang berupa asuransi kesehatan dan kebakaran telah ditanggung oleh pihak bank BRI dengan demikian nasabah bisa mengurangi biaya yang mereka keluarkan.

*Faktor ketiga*, Suku bunga yang digunakan adalah suku bunga tetap atau *Fixed and Floating* atau *flat*. Suku bunga adalah dasar utama dalam penentuan suatu pembiayaan, sebelum melakukan pembiayaan atau melakukan *take over* nasabah harus mempelajari terlebih dahulu tentang kemungkinan berubahnya suku bunga. Dengan adanya suku bunga yang tetap nasabah akan lebih mudah menghitung pembiayaan yang akan mereka lakukan, suku bunga tetap atau *Fixed and Floating* inilah yang digunakan oleh bank BRI dalam pembiayaan *take over* dan menjadi salah satu faktor nasabah memilih menggunakan pembiayaan dan jasa bank BRI dikarenakan angsuran yang dibayarkan jumlahnya tidak akan berubah atau jumlah tetap dari awal pembayaran

sampai dengan selesainya pembiayaan.

*Faktor keempat,* Tenor yang dapat disesuaikan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah. Dalam analisis nasabah yang telah dibahas sebelumnya penghasilan nasabah adalah salah satu poin penting yang harus bank analisis dan dilakukan pelaporan tentang penghasilan atau gaji nasabah. Penghasilan tersebutlah yang akan menjadi menjadi dasar penetapan tenor dalam pembiayaan. Pada sistem perbankan jumlah angsuran yang harus dibayarkan perbulannya telah ditentukan oleh ketentuan perbankan itu sendiri akan tetapi pada bank BRI KCP Parepare nasabah akan diberikan layanan oleh mantri BRI untuk menentukan tenor mana yang akan mereka gunakan yang dalam penentuan tersebut nasabah akan diberikan kemudahan untuk menentukan seberapa besar angsuran yang harus dibayarkan dan seberapa besar nominal angsuran yang harus nasabah bayarkan dan berapa lama tenor yang akan nasabah gunakan sesuai dengan kenyamanan dan kemampuan bayar nasabah agar pembiayaan dapat berjalan dengan lancar dari awal pembiayaan sampai dengan selesainya pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah.

*Faktor kelima,* Adanya hubungan emosional yang terjalin antara pihak marketing (mantri BRI) dengan nasabah. Hubungan yang terjalin antara nasabah dan pihak bank BRI bukan hanya sebatas nasabah yang menggunakan lembaga itu sendiri akan tetapi pihak bank BRI berusaha memberikan pelayanan prima kepada nasabah dengan melakukan pendekatan-pendekatan guna menjalin hubungan emosional kepada nasabah agar kenyamanan serta kepercayaan biasa terus terjaga antara nasabah dan pihak bank BRI ini juga yang menjadi salah satu faktor nasabah menggunakan pembiayaan dan jasa bank BRI, hubungan emosional tersebut biasanya diterapkan kepada nasabah dengan melakukan pelayanan lebih seperti, memungkinkan nasabah

diberi pelayan berpa angsuran pembayaran dapat dijemput langsung oleh Marketing bank BRI tanpa harus ke bank.

*Faktor keenam*, Apabila nasabah melakukan pelunasan diawal tidak akan dikenakan *pinalty* melaikan nasabah akan diberikan potongan pelunasan diawal berupa *Discount*, *pinalty* sangat erat kaitannya dengan *take over* dan angsuran berjalan pada suatu pembiyaan. *Pinalty* dianggap nasabah adalah salah satu persyaratan dalam instrumen pembiyaan yang merugikan bagi mereka, hal ini yang biasanya menjadi salah satu bahan pertimbangan utama pada nasabah dalam menentukan pembiyaan yang akan nasabah gunakan. Pada bank BRI *pinalty* tidak akan dikenakan kepada nasabah yang akan melakukan pelunasan pembiyaannya diawal pembiyaan, melainkan pada saat nasabah ingin melakukan pelunasan diawal nasabah akan diberikan potongan pembayaran sesuai dengan ketentuan bank BRI pada pembiyaan yang telah berjalan satu tahun. Hal inilah yang menjadi salah satu faktor yang menyebabkan nasabah melakukan *take over* pada bank BRI karena dianggap sangat menguntungkan pada nasabah terutama pada nasabah yang mendapatkan dana lebih bisa segera melunasi pembayarannya tanpa harus memifirkan biaya *pinalty* yang ada.

#### **4.2.3 Perbedaan System *Take Over* BNI Syariah Mikro KC Parepare dan BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)**

Dalam *sistem take over* antara BNI Syariah Mikro KC Parepare dan BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin) tidak terjadi perbedaan mendasar pada keduanya akan tetapi klasifikasi antara beberapa *item* serta prosedur yang membedakan berlangsungnya *take over* sampai pada pelunasan atau selesainya kegiatan *take over* antara lain ;

##### **4.2.3.1 Akad Pembiyaan *Take Over***



Pada bank BNI Syariah Mikro KC Parepare adalah berpedoman pada fatwa Dewan Syariah nasional Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Take over dilakukan dengan membeli sebagian asset yang telah dibeli oleh nasabah pembiayaan *take over*, harga asset yang dibeli oleh pihak BNI Syariah adalah sebesar bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan nasabah kepada bank yang lama). Nasabah bertindak atas nama BNI syariah melunasi sisa harga asset yang telah diambil alih oleh BNI Syariah, kemudian Setelah sisa asset tersebut dimiliki oleh BNI Syaria h, BNI Syariah menjual secara *Murabahah* bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan sebesar harga sisa cicilan nasabah pada bank yang lama ditambah dengan margin keuntungan bank yang telah disepakati bersama.

Pada BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin) pembiayaan *take over* sesuai dengan ketentuan bank BRI dimana dengan memindahkan pembayaran nasabah sesuai tenor yang telah ditentukan setelah nasabah menyelesaikan sangkutan atau tanggungannya pada pembiayaan sebelumnya setelah *take over* pengambilan atau cara pembayaran yang dilakukan mengikuti bagan dari perhitungan KUR Mikro dari bank BRI KCP Parepare. Ketentuan dan syarat berlaku setelah nasabah dinyatakan *take over* pada bank BRI Parepare yang mana ketentuan tersebut ditanda tangani oleh nasabah dan pihak bank dalam sebuah klausul perjanjian akad *take over* kepada pembeli atau nasabah. Hubungan yang terjadi antara keduanya adalah hubungan mitra antara penjual dan pembeli bukan atas hubungan kreditor dan debitor. Jadi terdapat hubungan yang setara antara keduanya.

#### 4.2.3.2 Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan ini dibedakan dengan masing-masing produk yang dimiliki dan ditawarkan oleh Bank BNI Syariah Mikro KC Parepare dan Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin) yang dimana produk tersebut menjadi beberapa produk antara lain :

#### 4.2.3.2.1 Pembiayaan BNI Syariah Mikro KC Parepare

Jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh bank BNI syariah lebih banyak pada jenis pembiayaan kepemilikan KPR. Pembiayaan KPR (Ke-pemilikan Perumahan Rakyat) pada bank BNI syariah terdiri dari dua jenis diantaranya:

4.2.3.2.1.1 Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang ingin dimiliki. Pembiayaan KPR bersubsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Tipe rumah yang diperbolehkan adalah rumah dengan tipe 36. DP atau uang muka untuk pembiayaan KPR bersubsidi ini bisa dengan hanya menyediakan uang sebesar 5% dari jumlah harga beli rumah.

4.2.3.2.1.2 Kedua, adalah pembiayaan kepemilikan rumah non-subsidi yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun nisbah bagi hasil dilakukan sesuai kebijakan bank BNI Syariah, yaitu persyaratan-persyaratan pengajuan telah diungkapkan di atas. Untuk pembiayaan kepemilikan

rumah non-subsidi ini, bank BNI syariah mengambil keuntungan lebih besar dari KPR bersubsidi dan uang muka atau DP-nya 30% dari harga beli rumah yang dilakukan oleh bank ke Developer.

#### 4.2.3.3 Jenis Pembiayaan pada Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)

Pada bank BRI Pembiayaan KPR menggunakan jenis KPR suku bunga flat atau biasa juga disebut dengan *fixed and Floating* yang pada suku bungan flat ini jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabahnya tidak berubah atau tetap dari awal angsuran sampai dengan selesainya angsuran dengan jenis pembiayaan *take over* berupa:

##### 4.2.3.3.1 *Take Over* KPR

##### 4.2.3.3.2 *Take Over* Kendaraan Bermotor

#### 4.2.3.4 Biaya Pelunasan Awal, Ketentuan Uang Muka Nasabah , Pinalty

##### 4.2.3.4.1 Biaya Pelunasan Awal, Ketentuan Uang Muka Nasabah , Pinalty pada Bank BNI Syariah Mikro KC Parepae

Pada Bank BNI syariah ketentuan uang muka nasabah Pelunasan diawal yang dilakukan pada BNI Syariah tetap mengacu pada peraturan fatwah DSN-MUI dalam akan Murabahah. Dalam akad murabahah, LKS diperbolehkan untuk memita uang muka, kemudian besar uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, jika nasabah membatalkan akad, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut. Apabila uang muka lebih kecil dari kerugian maka LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah, Jika uang muka lebih besar dari kerugian, maka LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

Pinalty juga tidak terdapat pada bank syariah khususnya Bank BNI syariah karena sudah disepakati diawal meskipun nasabah melakukan pelunasan dimuka yang

dimana harga jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak drnagan akad Murabahah. Jika dalam murabahah LKS mendapat diskon dari *supplier*, maka diskon tersebut adalah hak nasabah, diskon setelah akad, maka pembagian diskon sesuai perjanjian persetujuan dalam akad kemudian pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

#### 4.2.3.4.2 Biaya Pelunasan Awal, Ketentuan Uang Muka Nasabah , Pinalty pada Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)

Pada bank BRI iru sendiri didalam melakukan kegiatan pembiyaan segala bentuk dari rincian telah tertuang dalam akad perjanjian. Potongan penulasan dimuka Pada nasabah yang ingin segera menyelesaikan pembiyaannya atau angsurannya biasanya terdapat potongan pelunasan dimuka atau biasa juga disebut *pinalty*. Pada bank BRI biaya *pinalty* tidak berlakukan apabila nasabah inigin melakukan pelunasan diawal. Nasabah yang sudah melakukan pembayaran selama satu tahun akan mendapatkan fasilitas berupa potongan harga bagi nasabah yang inigin melakukan pelunasan dimuka, potongan tersebut berupa *discount* yang berlaku sesuai dengan ketentuan pihak bank.

Pada saat melakukan *take over* segala sangkutan dari bank asal harus terselesaikan mualai dari angsuran pembiyaan serta dokumen-dokumen terkait akan teapi pada bank BRI biaya *pinalty* tidak dilakukan pada nasabah biaya. Pada bank BRI biaya *pinalty* tidak ada dalam pelunasan diawal. Pada bank BRI biasanya nasabah malah mendapat potongan atau *discount* pada saat melakukan pelunasan diawal <sup>53</sup>

#### 4.2.3.4.3 Potongan Penulasan Dimuka

Pada nasabah yang ingin segera menyelesaikan pembiyaannya atau

---

<sup>53</sup>Fahmi Farid Hidayat, (Mantri), Karyawan PT. BRI Unit Hasanuddin Parepare, Wawancara, tanggal 18 Juli 2018 di Parepare.

angsurannya biasanya terdapat potongan pelunasan diawal atau pelunasan pada saat waktu pembiyaan berlangsung (tenor jalan) atau biasa juga disebut *pinalty*. Padabank BRI biaya *pinalty* tidak berlakukan apabila nasabah ingin melakukan pelunasan diawal. Nasabah yang sudah melakukan pembayaran selama satu tahun akan mendapatkan fasilitas berupa potongan harga bagi nasabah yang ingin melakukan pelunasan dimuka, potongan tersebut berupa *discount* yang berlaku sesuai dengan ketentuan pihak bank.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan pada BAB IV, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut ;

- 5.1.1 Pada prosedur pelaksanaan *Take Over* di kedua Bank yaitu Bank BNI Syariah KC Mikro Parepare dan Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin), memiliki persamaan pada prosesnya yaitu, sebagai awal dari sistem pembiayaan *take over*, calon nasabah pembiayaan *take over* sebelum mengajukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu berkonsultasi dengan pihak Bank, konsultasi ini dimaksudkan untuk mencari informasi mengenai pembiayaan *take over* baik berupa bagaimana sistem, syarat, maupun margin keuntungan maupun Nisabah bagi hasil seperti apa yang diambil oleh pihak Perbankan. Akan tetapi Sistem *take over* dilakukan oleh Bank BNI Syariah Mikro KC Parepare adalah dengan membeli sebagian aset yang telah dibeli oleh nasabah pembiayaan *take over*, harga aset yang dibeli oleh pihak BNI Syariah adalah sebesar bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan nasabah kepada bank yang lama). Nasabah bertindak atas nama BNI syariah melunasi sisa harga aset yang telah diambil alih oleh BNI Syariah sedangkan, pada Bank BRI KCP Parepare Sistem *take over* yang dilakukan adalah nasabah lebih dahulu melunasi atau menyelesaikan sangkutannya di bank pembiayaan sebelumnya kemudian setelah itu maka akan dilakukan akad pembiayaan *Take Over* setelah semua instrument dari ketentuan bank BRI telah terpenuhi.

5.1.2 Faktor yang mempengaruhi *Take Over* pada Bank BNI Syariah KC Mikro Parepare dan Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin), memiliki beberapa persamaan diantaranya menjalin hubungan emosional antara pihak bank dan nasabah, kemudian nisbah bagi hasil yang akad perjanjiannya berupa pembayaran tetap sama dengan bunga flat yang ditawarkan oleh bank BRI akan tetapi bank BRI memberikan discount pada pelunasan awal yang dilakukan nasabah dan biaya asuransi untuk *take over* itu sendiri ditanggung oleh pihak bank BRI, kemudian kecenderungan utama nasabah memilih bank BNI syariah karena akad yang dijalankan berupa akad syariah.

## 5.2 Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian mengenai perbandingan antara sistem *Take over* yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Parepare dan Ban BRI KCP Parepare, maka penulis dapat member saran, sebagai berikut ;

5.2.1 Pada BNI Syariah Mikro KC Parepare sebaiknya dilakukan prosedur baku atau Daraft baku tentang *Take over* itu sendiri ini dikarenakan ban BNI syariah belum memiliki produk baku tentang penagalian pembiayaan atau *take over* dan untuk lebih memudahkan nasabah sebaiknya BNI syariah menyediakan fasilitas layanan yang memungkinkan nasabah memeriksa secara online tentang kebutuhan *take over* mereka yang berupa pengecekan angsuran barjalan, kalkulator *take over* online serta fasilitas-fasilitas penunjamng yang serupa.

5.2. Pada bank BRI KCP Parepare sebaiknya pada saat *take over* telah berlangsung dan selama melakukan pembiayaan tersebut dilakukan pengecekan serta monitoring secara berkala agar keadaan social serta keadaan prospek pembiayaan bukan hanya sekedar hubungan antara debitur dan kreditur, ini guna mengantisipasi maslah-masalh

yang akan timbul pada saat berlangsungnya pembiayaan agar ketika ada masalah yang timbul dalam aktifitas pembiayaan dapat segera ditindak lanjuti dan diberikan penyelesaian secara efektif guna kelangsungan kerja sama antara bank dan nasabah.





## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Boedi dan Saebani, Beni Ahmad. 2014. *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- AR-Riyad. 2015. *Al-Qur'an Perkata Warna*. Bandung: Cordoba International Indonesia.
- Hamka, M. Furqan. 2011 *Analisis Suku Bunga Berjalan, Pinalti Dan Write Off Pada Sistim Take Over Kendaran di Bank Mandiri Syariah cab Makssar*. Skripsi Sarjana; UIN Alauddin Makassar.
- Istijanto. 2005. *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran*. Jakarta: Gramedia.
- Januari Yadi, 2015. *Lembaga keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Jhon, M Echolas dan sadily, Hasan. 2000. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kardi, Sudrajat. 2011. *Perbankan Syariah History*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Karim, Adiwarmana. 2003. *Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan*. Jakarta: Gramedia Press.
- Muhammad. 2013. *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam Pendektan Kuantitatif*. Depok; PT Rajagrafindo.
- Rivai Veithzal, Dan Arifin Arviyan. 2010. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Rozalinda. 2017. *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. ed. 1. cet. 2; Jakarta: Rajawali Pers,\
- Salman Kautsar Riza. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah: Berbasis PSAK Syariah*. Jakarta: Akademia Pertama.
- Sjahdeini Sultan Remy. 2015. *Perbankan Syariah Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta : PT Adhitya Adrebina Agung.
- Sutarsih, Faridah. 2015. *Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah Di Bank Muamalat Indonesia*. Skripsi Sarjana; Jurusan Muamalah Ekonomi Perbankan Islam (MEPI) Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Cirebon.
- Sutedi Andrian. 2009. *Perbankan Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Umaima. 2016. *Pengaruh Penerapan Prinsip Mudharabah, Murabahah, Dan Wadiah Terhadap Loyalitas Nasabah Bank Mandiri Sayriah KCP Parepare*. Tesis; Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Yaya Rizal. 2012. *Moderenisasi jasa perbankan Indonesia Teori Dan Praktik Kontenporer*. Jakarta: Salemba Empat.
- Zainal Ahmad. 2013. *Mengenal Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Jakarta: Akasara Pertama Pena.

## AL QURAN/ UNDANG-UNDANG/ FATWA DSN-MUI

Al Quran Q.S. Al-Baqorah 2:282

Al Quran, Q.S Al-Imron 3:130

Al Quran, Q.S Al-Maidah 5:1

UU No. 4 Tahun 1996 pasal 6, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan.

Fatwa DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

Fatwa DSN Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang.

## INTERNET

Bank BRI <https://kreditgogo.com/pinjaman/KPR-KPA/BRI-KPR.html> "Bank BRI. "Fungsi Bank BRI". *Blog Slide Share*. <http://www.slideshare.net/mobile/090698/bri-30499309>. (24 Juni 2018).

"Bank Rakyat Indonesia", *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank\\_Rakyat\\_Indonesia](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_Rakyat_Indonesia).

Dineey, Anngun. 2012. *Take Over Syariah*. Aggundineey17.blogspot.co.id /2012/12/bab-i- pendahuluan-a.html?m=?.

Kajian Hukum *Take Over* Kredit, <http://bankingcentre.blogspot.com/2015/02/kajian-hukum-take-over-kredit.html>

Kompas.com <https://properti.kompas.com/read/2014/01/31/1208428/Nih.Beberapa.Ta-waran.untuk.Anda.yang.Ingin.Take.Over.KPR>.

Otoritas Jasa Keuangan. 2017. *Laporan Data (Annual Report) Manual Statistik Perbankan Syariah*. OJK : [www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/syariah/default.aspx](http://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/syariah/default.aspx).

Pangeran Anom Ade, dan Destri Budi Nugraheni. 2015. *The Implementation Transfer Of Debt ( Take Over ) in PT. BRI Syariah Bank Yogyakarta*, [etd.ugm.ac.id/downloadfile/77393/.../S2-2015-277296-abstract.pdf](http://etd.ugm.ac.id/downloadfile/77393/.../S2-2015-277296-abstract.pdf).

[www.bnisyariah.co.id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah](http://www.bnisyariah.co.id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah)

[www.bnisyariah.co.id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/visimisi](http://www.bnisyariah.co.id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/visimisi)



## TERTUJU PADA PENANGGUNGJAWAB (PIHAK BANK)

### A. Interview Terbuka

#### 1. Subjek Penelitian

- a. Bagaimana *standar operational* (SOP) yang ada dalam pelaksanaan *take over* yang ada pada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?
- b. Apakah sajakah instrument-instrumen yang ada didalam sistem *take over* yang terdapat pada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?
- c. Apasajakah produk-produk *Take over* yang adapada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?

### B. Interview Terfokus

#### 1. Interview Terfokus Mengenai Sistem *Take Over* pada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?

- a. Bagaimanakah system akad yang digunakan pada *take over* yang ada pada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?
- d. Bagaimanakah persyaratan lanjutan, ketentuan, biaya serta sangsi yang ada setelah dilakukan *Take over* pada Bank BNI syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?
- e. Apa sajakah faktor yang mempengaruhi *Take over* pada Bank BNI Syariah Mikro KC Parepare/Bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)?

## WAWANCARA PENELITIAN

Nama : Sutoyo  
 Alamat : JL. Lahalede No. 15  
 Umur : 44 tahun  
 Pekerjaan/ jabatan : Pimpinan Cabang BNI Syariah Mikro KC Parepare

### Peneliti (A)

### Subjek penelitian (S)

- A : Apakah pada bank BNI Syariah Mikro KC Parepare terdapat produk *Take Over* atau program sejenisnya?
- B : Ada dek, di Bank BNI Syariah terdapat produk *take over* yang biasanya nasabahnya itu menggunakan produk iB Hasnah berupa *take over* KPR
- A : Produk apa sajakah yang dapat dilakukan *Take Over*?
- B : Sebenarnya ada beberapa produk yang bisa di *take over* seperti pengambilan pembiayaan, cicilan kendaraan, pembiayaan konsumtif dan produktif dan sejenisnya akan tetapi *take over* yang sering nasabah gunakan pada bank BNI syariah adalah *Take Over* KPR saja.
- A : Bagaimanakah *Standar Operational* (SOP) dalam melakukan *Take Over* pada BNI syariah Mikro KC Parepare?
- B : *Take over* dilakukan dengan membeli sebagian *asset* yang telah dibeli oleh nasabah pembiayaan *take over*, harga asset yang dibeli oleh pihak BNI Syariah adalah sebesar bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan nasabah

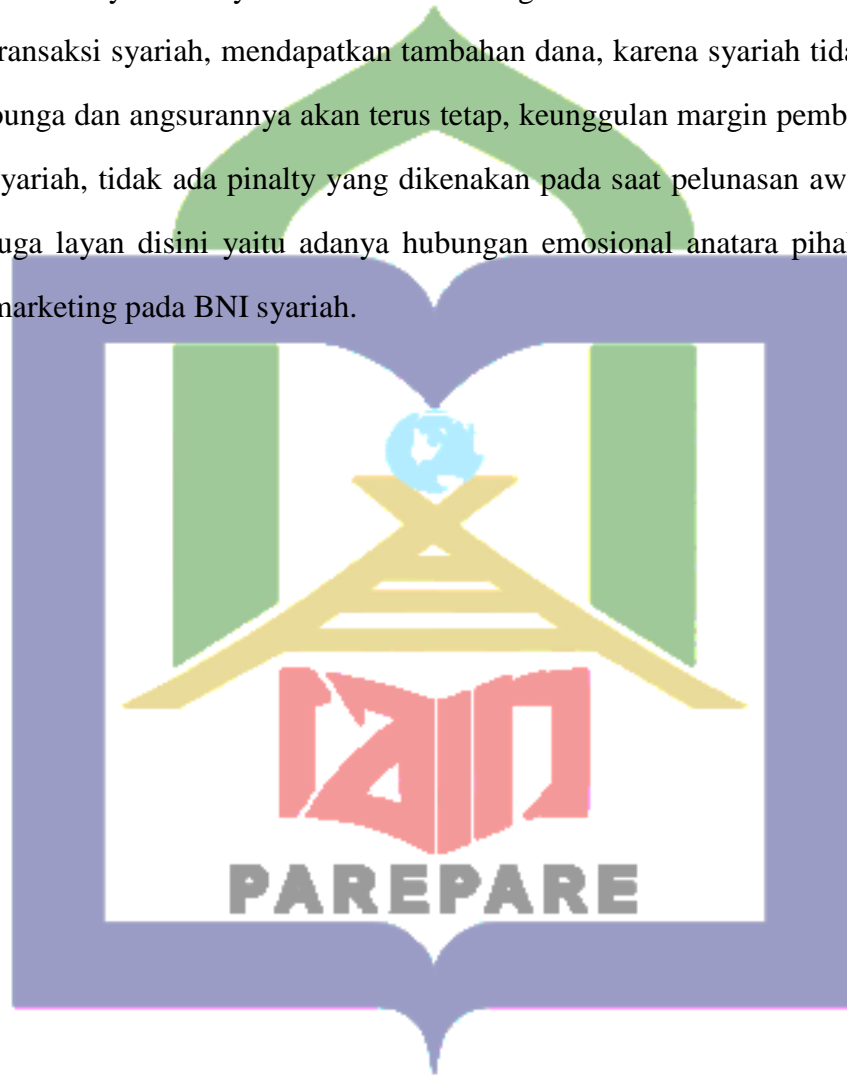
kepada bank yang lama). Nasabah bertindak atas nama BNI syariah melunasi sisa harga asset yang telah diambilalih oleh BNI Syariah. Dengan demikian terjadi syirkah al Milk (kepemilikan bersama atas asset) antara nasabah pembiayaan *take over* dan BNI Syariah. Setelah sisa asset tersebut dimiliki oleh BNI Syariah, BNI Syariah menjual secara murabahah bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan sebesar harga sisa cicilan nasabah pada bank yang lama ditambah dengan margin keuntungan bank yang telah disepakati bersama. Perlu diketahui bahwa BNI Syariah hanya melakukan *take over* pada bagian yang menjadi utang pokok nasabah pada bank konvensional.

Standar Operasi yang digunakan di bank BNI syariah sesuai dengan buku pedoman dari BNI syariah itu sendiri di dalam SOP itu kita ada beberapa perbedaan dari bank lain seperti Monitoring. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka officer bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Sedangkan sistem akad *take over* yang diterapkan oleh BNI Syariah adalah berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Pada PT. BNI Syariah akad yang digunakan adalah opsi alternatif kedua, karena dirasakan lebih mudah pengaplikasiannya.

- A : Apakah keunggulan *Take over* Pada Bank Syariah Mikro KC Parepare?
- B : Banyak sekali keunggulan ketika kita melakukan *take over* ke bank BNI. Karena kita adalah bank yang sistemnya syariah maka ketentuan-ketentuan DSN-MUI

ada disini kemudian tidak ada pinalty nisabahnya bagi hasil dengan akad Murabahah serta banyak lagi fiturfitur menarik lainnya.

- A : Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah untuk *take over* ?
- B : Faktornya biasanya adalah kecenderungan dan alasan nasabah seperti, ingin transaksi syariah, mendapatkan tambahan dana, karena syariah tidak pake suku bunga dan angsurannya akan terus tetap, keunggulan margin pembiayaan di BNI syariah, tidak ada pinalty yang dikenakan pada saat pelunasan awal, kemudian juga layan disini yaitu adanya hubungan emosional anatara pihak bank yaitu marketing pada BNI syariah.



## WAWANCARA PENELITIAN

Nama : Muin  
 Alamat : JL. Baso DG. Patompo No. 2  
 Umur : 36 tahun  
 Pekerjaan/ jabatan : Pimpinan Cabang BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)

**Peneliti (A)**

**Subjek penelitian (S)**

A : Apakah pada bank BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin) terdapat produk *Take Over* atau program sejenisnya?

B : Ada, di bank BRI nasabah sering menggunakan *take over* berupa *take over* KPR dan kendaraan bermotor disini,

A : Produk apasajakah yang dapat dilakukan *Take Over*?

B : Produknya itu segala jenis pembiayaan, biasanya nasabah yang melakukan pembiayaan diatas satu tahun dan sebagian besar itu adalah *take over* KPR dan cicilan barang-barang Produktif dan ada juga produktif seperti pembiayaan modal usaha.

A : Bagaimanakah *standar operational* (SOP) dalam melakukan *Take Over* pada BRI KCP Parepare?

B : Ada persyaratan yang biasa sama pada semua bank pada umumnya seperti identitas dan data-data nasabah, kemudain dianalisi oleh Bank BRI sesuai dengan prosedur disini, kemudain semua data diisi dalam foam aplikasi registrasi di BRI.



Setelah aplikasi diisi dan ditanda tangani oleh calon nasabah, kemudian diserahkan kembali kepada petugas bank dan petugas bank yang akan melakukan berbagai analisa atas permohonan pembiayaan dan *take over* yang akan dilakukan tersebut. Untuk beberapa kasus nasabah akan diberikan perlakuan khusus ketika mengisi aplikasi ini, dimana nasabah akan diberitahukan informasi secepatnya dan konfirmasi mengenai pembiayaan yang nasabah gunakan . Kemudian pihak bank melakukan analisis terhadap nasabah. Pada bank BRI semua prosedur tersebut diatas adalah *standar operational* yang harus diterapkan. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan bank melakukan dengan cara yang lebih efektif tergantung lingkungan tempat tinggal serta kondisi masyarakat sekitar yang akan menggunakan jasa dari bank BRI semua bertujuan untuk memberikan pelayanan yang maksimal pada nasabah agar lebih efisien dan lebih fleksibel.

- A : Apakah keunggulan *Take Over* Pada BRI KCP Parepare?
- B : Prosenya InsyaAllah cepat kemudian pelayanan yang tidak muluk-muluk biaya administrasi yang ringan untuk angsuran dibawah Rp.100,000,000 adalah sebesar Rp.50,000. Untuk biaya diatas Rp. 100,000,000 adalah sebesar Rp. 100.000. Biaya tersebut sudah termasuk biaya pengurusan dokumen, appraisal dan biaya pembukan rekening baru. tiadak ada pinalty malah diberikan diskon apabila pelunasan awal dan biaya asuransi ditanggung BRI. Tenor disesuaikan dan masi banyak lagi.

## WAWANCARA PENELITIAN

Nama : Fahmi Farid Hidayat  
 Alamat : JL. Bau Massepe  
 Umur : 28 tahun  
 Pekerjaan/ jabatan : Matri BRI KCP Parepare (Unit Hasanuddin)

### Peneliti (A)

### Subjek penelitian (S)

- A : Apakah pada bank BRI KPC Parepare terdapat produk *Take Over* atau program sejenisnya?
- B : Ada, di BRI, nasabah menggunakan *take over* berupa *take over* KPR dan kendaraan bermotor disini,
- A : Produk apa sajakah yang dapat dilakukan *Take Over*?
- B : Produk itu biasanya produk konsumtif dan produktif berupa pembiayaan dan pinjaman pembiayaan dana segar, pembiayaan kendaraan bermotor kemudian yang paling banyak itu *take over* KPR
- A : Bagaimanakah *standar operational* (SOP) dalam melakukan *Take Over* pada BRI KCP Parepare?
- B : Melengkapi data-data dari nasabah kemudian mengajukan permohonan ke Bank dengan mengisi form aplikasi yang ada di bank berupa data registrasi, lalu dilakukanlah analisis terhadap nasabah itu, kemudian dipatlah hasil dari analisis tersebut, layak tidaknya calon nasabah melakukan pembiayaan atau tidak dan

pencairan pembiayaan nasabah sesuai syarat ketentuan berlaku. Pada saat melakukan *take over* segala sangkutan dari bank asal harus terselesaikan mulai dari angsuran pembiayaan serta dokumen dokumen terkait .

A : Apakah keunggulan *Take over* Pada Bank BRI KCP Parepare?

B : Prosenya cepat karena dikawal dan ditemani langsung oleh karyawan atau mantri terkait yang menangani, kemudian pelayanan yang tidak terlaui ribet biasanya kurang dari 14 hari kerja saja, tenor bisa disesuaikan dengan pendapatan. Pada bank BRI biaya pinalty tidak ada dalam pelunasan diawal, pada bank BRI biasanya nasabah malah mendapat potongan atau *discount* pada saat melakukan pelunasan diawal. Hal inilah yang menjadi keuntungan nasabah dan salah satu factor penting yang apabila nasabah mengetahuinya maka nasabah ; akan tertarik melakukan pembiayaan pada bank BRI kemudian masih ada lagi yaitu:.

1. Suku bunga ringan mencapai 0,75% sesuai dengan table pembiayaan BRI.
2. Tanggungan yang berupa asuransi tidak dibayarkan oleh nasabah melainkan ditanggung oleh pihak Bank BRI.
3. Suku bungan yang digunakan adalah suku bunga tetapatau *Fixed and Floating* atau *flat*.
4. Tenor yang dapat disesuaikan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah.
5. Adanya hubungan emosional yang terjalin antara pihak marketing (mantri BRI) dengan nasabah.
6. Apabila nasabah melakukan pelunasan diawal tidak akan dikenakan penalty melainkan nasabah akan diberikan potongan pelunasan diawal berupa *Discount*.

**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sutoyo  
Alamat : Jl. Lahalede NO. 15  
Usia : 44 Tahun  
Pekerjaan/jabatan : Pimpinan Cabang

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudara Zulfhaid Husain yang sedang mengadakan penelitian skripsi yang berjudul **“Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare”**. Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Parepare, Mei 2018  
  
Sutoyo  
Pimpinan Cabang



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUJIN  
Alamat : JL. BASO DE. PATOMPO No.02  
Usia : 36 TAHUN  
Pekerjaan/jabatan : Pegawai BUMN/Kepala Unit

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudara Zulfhaid Husain yang sedang mengadakan penelitian skripsi yang berjudul "Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare". Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Parepare, Mei 2018



Mujin  
Kepala unit



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.**  
**KANTOR CABANG PAREPARE**  
**UNIT HASANUDDIN**

Jl. Baso Daeng Patompo No. 38 Kelurahan Ujung Sabbang, Kota Parepare.  
 Telepon : (0421) 27905

**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fahmi Farid Hidayat  
 Alamat : Jl. Bau Massepe  
 Usia : 28 Tahun  
 Pekerjaan : Pegawai BUMN

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudara Zulfhaid Husain yang sedang mengadakan penelitian skripsi yang berjudul "*Komparasi Pelaksanaan Take Over Pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia Di Parepare*".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10 Juli 2018



**Fahmi Farid Hidayat**  
 Mantri BRI Unit Hasanuddin Parepare



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE**

Alamat : Jl. Amal Bhakti No. 08 Soreang Kota Parepare ☎ (0421)21307 📠 (0421) 24404  
Website : www.stainparepare.ac.id Email: email.stainparepare.ac.id

Nomor : B 1260 /Sti.08/PP.00.9/04/2018  
Lampiran : -  
Hal : Izin Melaksanakan Penelitian

Kepada Yth.  
Kepala Daerah KOTA PAREPARE  
Cq. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah  
di  
KOTA PAREPARE

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PAREPARE :

Nama : ZULFHAIDS HUSAIN  
Tempat/Tgl. Lahir : MAKASSAR, 03 Desember 1993  
NIM : 14.2300.045  
Jurusan / Program Studi : Syari'ah dan Ekonomi Islam / Perbankan Syariah  
Semester : VIII (Delapan)  
Alamat : JL. LAMIHADDE NO. 4 WEKKE'E, KEL. LOMPOE, KEC. BACUKIKI, KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah **KOTA PAREPARE** dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

**"KOMPARASI PELAKSANAAN TAKE OVER PADA BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT INDONESIA DI PAERPARE"**

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan **April** sampai selesai.

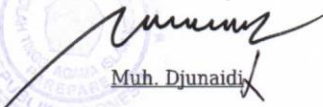
Sehubungan dengan hal tersebut diharapkan kiranya yang bersangkutan diberi izin dan dukungan seperlunya.

Terima kasih,

12 April 2018

A.n Ketua

Wakil Ketua Bidang Akademik dan  
Pengembangan Lembaga (APL)

  
Muh. Djunaidi



**PEMERINTAH KOTA PAREPARE**  
**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**

Jln. Jend. Sudirman Nomor 76, Telp. (0421) 25250, Fax (0421)26111, Kode Pos 91122  
Email : bappeda@pareparekota.go.id; Website : www.bappeda.pareparekota.go.id

**PAREPARE**

Parepare, 18 April 2018

Nomor : 050 / 256 / Bappeda  
Lampiran : --  
Perihal : **Izin Penelitian**

Kepada  
Yth. 1. Pimpinan BNI Syariah KCP Parepare  
2. Pimpinan BRI KCP Parepare  
Di -  
**Parepare**

**DASAR :**

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Surat Ketua Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL) STAIN Parepare, Nomor : B 1260/Sti.08/PP.00.9/04/2018 tanggal 12 April 2018 Perihal Izin Melaksanakan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka pada perinsipnya Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kota Parepare) dapat memberikan **Izin Penelitian** kepada :

N a m a : ZULFHAIDS HUSAIN  
Tempat/Tgl. Lahir : Makassar/03 Desember 1993  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Mahasiswa  
A l a m a t : Jl. Lamihade No. 4 Wekke'e, Parepare

Bermaksud untuk melakukan **Penelitian/Wawancara** di Kota Parepare dengan judul :  
"KOMPARASI PELAKSANAAN TAKE OVER PADA BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT INDONESIA DI PAREPARE"

Selama : Tmt. April s.d Juni 2018  
Pengikut/Peserta : **Tidak Ada**

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada Instansi/Perangkat Daerah yang bersangkutan.
2. Pengambilan Data/Penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan dan semata-mata untuk kepentingan Ilmiah.
3. Mentaati ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan mengutamakan sikap sopan santun dan mengindahkan Adat Istiadat setempat.
4. Setelah melaksanakan kegiatan Penelitian agar melaporkan hasilnya kepada Walikota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare)
5. Menyerahkan 1 (satu) berkas Foto Copy hasil "**Penelitian**" kepada Pemerintah Kota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare).
6. Kepada Instansi yang dihubungi mohon memberikan bantuan.
7. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.

An. KEPALA BAPPEDA  
SEKRETARIS,

**E. W. ARYADI S. ST., MT**  
Pangkat Pembina  
Nip. 19691204 199703 1 002

**TEMBUSAN :** Kepada Yth.

1. Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Cq. Kepala BKB Sulsel di Makassar
2. Walikota Parepare di Parepare
3. Ketua Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL) STAIN Parepare di Parepare
4. Saudara ZULFHAIDS HUSAIN
5. Arsip.





Parepare, 11 Juli 2018  
 No. : MPP / 892-0 / 11 / 07 / 2018  
 Lamp. : —  
 Hal : Keterangan Talah Melakukan Penelitian  
 dari : PT. Bank BNI Syariah Cabang Parepare

Kepada Yth.  
 Wakil Ketua Bidang Akademik dan pengembangan Lembaga (APL) IAIN Parepare  
 di,-  
 Tempat

**Assalamu Alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh**

Semoga Bapak/Ibu beserta staf dalam keadaan sehat wal'afiat dan selalu dalam lindungan Allah SWT.

Berdasarkan surat dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Nomor 050/256/Bappeda tanggal 18 April 2018 perihal izin penelitian pada kantor BNI Syariah KC Mikro Parepare, oleh :

Nama : Zulfhaid Husain  
 NIM : 14.2300.045  
 Jurusan/fakultas : Perbankan Syariah/Syariah dan Ekonomi Islam  
 Universitas : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

Telah melakukan Penelitian/Wawancara di Kantor BNI Syariah KC Mikro Parepare sebagai bahan penyusunan Skripsi dengan judul "**KOMPARASI PELAKSANAAN TAKE OVER PADA BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT INDONESIA DI PAREPARE**" yang dilaksanakan pada tanggal 21 Juni 2018 sampai dengan 22 Juni 2018.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**Wassalamu Alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh**

PT. Bank BNI Syariah  
 Divisi Bisnis Mikro  
 Cabang Parepare



*[Signature]*  
 Sutopo  
 Pimpinan cabang



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.  
KANTOR CABANG PAREPARE  
UNIT HASANUDDIN**

Jl. Baso Daeng Patompo No. 38 Kelurahan Ujung Sabbang, Kota Parepare.  
Telepon : (0421) 27905

**SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN**

**Nomor :**

Yang bertanda tangan di bawah ini Pimpinan Bank PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : Zulfhaidis Husain

Jenis Kelamin : Laki-Laki

NIM : 14.2300.045

Jurusan/Program Studi: Syariah dan Ekonomi Islam/Perbankan Syariah

Kampus Pendidikan : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

Alamat : Jl. Gelora Mandiri No.4 Wekke'e

Yang bersangkutan tersebut diatas benar telah mengadakan/melaksanakan penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Hasanuddin Parepare dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**KOMPARASI PELAKSANAAN TAKE OVER PADA BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH DAN BANK RAKYAT INDONESIA DI PAREPARE**".

Dengan demikian keterangan surat ini kami buat dengan sebenarnya dalam mengingat sumpah jabatan dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10 Juli 2018

**PT. BRI (Persero) Tbk. Unit  
Hasanuddin Parepare**



**Muin**  
Kepala Unit







## Riwayat Hidup Penulis



Zulfhaid Husain, lahir di Makassar , tanggal 03 Desember 1993 .Beralamat di Jl. Gelora Mandiri Wekke'e Anak Ketiga dari pasangan Bapak Husain Hafid, S.E. dan Ibu Adennae. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Islam.

Adapun riwayat pendidikan penulis, memulai pendidikan di bangku Sekolah Dasar Negeri (SDN) 37 Parepare, Kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 8 Parepare. Selanjutnya di Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) 2 Parepare jurusan Tehnik Kendaraan Ringan (TKR). Kemudian, penulis Melanjutkan pendidikan di bangku perkuliahan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Program Studi Perbankan Syariah dan terdaftar sebagai mahasiswa baru pada tahun 2014 serta menyelesaikan pendidikan pada tahun 2018.

Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE), penulis menyelesaikan pendidikan sebagaimana mestinya dan mengajukan tugas akhir berupa skripsi berjudul : Komparasi Pelaksanaan Take Over pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Parepare.