

**PELAKSANAAN TAKE OVER PEMBIAYAAN DI  
PT. BANK SYARIAH MANDIRI CABANG MEDAN**

**MUHAMMAD RIZALDY**

**ABSTRACT**

*The funding in Islamic Bank conducted by the principle of cooperation through profit sharing system, so that customers are not charged interest as a conventional bank. The the implementation of funding takeovers conducted in PT. Bank Syariah Mandiri Medan Branch begins with the propose of the funding take over by customers. Once approved, the Bank analyzes and then issued Affirmation Approval funding take over, followed by binding of Al-qardh ie funding agreement between PT. Bank Syariah Mandiri Medan Branch and customers to take over the funding from another bank to PT. Bank Syariah Mandiri Medan Branch, and attended the signing of Al-Murabahah agreement. The factors that lead to funding take over in PT. Bank Syariah Mandiri Medan Branch, are: first, the internal factors, namely the management policy of funding through a few things like: ease of requirements, no penalty, cheap and fixed installment every month, and promo banking. The second, external factors, namely: consideration of the advantages and benefits, which the BSM funding is done by the profit sharing system (margin), the customer wishes to practice the Islamic law, interest rates on bank previously been increased, and the presence of one and the other thing that makes the debtor disappointed. The legal consequences of the implementation of the funding take over is that the PT. Bank Syariah Mandiri Medan Branch overtake the old lender to pay the remaining debt to the creditor old customers. The implementation of the funding take over resulted in the shift of security interest over the collateral object used as collateral conducted through the roya.*

*Keywords: take over, funding, syariah.*

**I. Pendahuluan**

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana.<sup>1</sup>Di dalam melakukan pembiayaan kepada masyarakat ada 2 (dua) instrumen penting yang dipergunakan oleh Bank Syariah, yaitu *musyarakah* dan *mudharabah*. *Mudharabah*, merupakan suatu bentuk organisasi yang didalamnya seorang pengusaha menyediakan manajemen tetapi dananya dari pihak lain, berbagi keuntungan dengan penyandang dana dalam suatu perjanjian yang disepakati. *Musyarakah* (dari kata arabsyirkah atau syirikah) berarti kemitraan dalam suatu

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, CetakanKedua Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 7.

usaha, dan dapat didefinisikan sebagai sebuah bentuk kemitraan di mana dua orang atau lebih menggabungkan modal atau kerja mereka, untuk berbagi keuntungan, menikmati hak-hak dan tanggung jawab yang sama.<sup>2</sup>

Pengikatan pembiayaan dilakukan dalam suatu perjanjian antara bank dan debitur. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.<sup>3</sup>

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua atau lebih pihak yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi.<sup>4</sup> Perjanjian *verbinten* adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara penghubungannya, oleh karena itu perjanjian mengandung hubungan hukum antara perorangan/*persoon* adalah hubungan yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Perjanjian atau perikatan diatur dalam buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>5</sup> Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup>Latifa M. Algaoud dan Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek*, PT. Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2001.hlm 69.

<sup>3</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992, hlm. 93.

<sup>4</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 6.

<sup>5</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm, 52.

<sup>6</sup>Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 1.

Pembiayaan merupakan salah satu sumber pendapatan bank, oleh karena itu bank sebagai pemberi pembiayaan atau kredit bersaing secara terbuka dalam menawarkan jasa pembiayaannya. Bank tidak hanya memberikan berbagai fasilitas dan hadiah untuk menarik dan mendapatkan nasabah, melainkan saat ini bank menggunakan berbagai strategi bersaing dalam pembiayaan. Salah satu strategi yang dilakukan adalah *take over* pembiayaan yaitu menarik nasabah atau debitur bank lain yang memiliki *track record* pembiayaan yang baik. Hal ini dilakukan dengan menawarkan beberapa keunggulan dari bank lain, seperti pelayanan yang lebih baik dan lebih menguntungkan nasabah.

Bank Syariah Mandiri sebagai salah satu bank swasta di Indonesia juga menerapkan prinsip yang sama di dalam menarik calon nasabahnya yaitu melalui cara peralihan pembiayaan atau *take over* pembiayaan dengan membujuk calon nasabahnya yang menjadi nasabah bank lain dengan predikat lancar dalam pembayaran pembiayaan untuk menjadi nasabah dari Bank Syariah Mandiri tersebut. Pembiayaan di dalam bank syariah dilakukan dengan prinsip kerjasama melalui sistem berbagi keuntungan, sehingga nasabah tidak dibebankan bunga kredit sebagaimana pada bank umum. Bagi sebagian nasabah, sistem berbagi keuntungan lebih memudahkan dalam mengembangkan usahanya, sehingga lebih menarik bagi mereka dan menjadi alasan untuk melakukan *take over* pembiayaan. Dengan demikian, *take over* pada Bank Syariah Mandiri pada umumnya terjadi karena sistem syariah yang digunakan di Bank Syariah Mandiri bagi hasilnya tetap tidak mengikuti suku bunga. Terjadinya *take over* ini juga lebih condong kepada aspek bisnis, yaitu persaingan mencari nasabah. Jumlah nasabah pembiayaan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan pada semester kedua (bulan Juli – Desember) 2013 sebanyak 16.320, dimana sebanyak 20% (3.264 orang) merupakan nasabah *take over* pembiayaan. Sehubungan dengan hal tersebut, dilakukan suatu kajian atas pelaksanaan *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan *take over* pembiayaan yang dilakukan oleh di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan?

2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan?
3. Bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan?

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan *take over* pembiayaan yang dilakukan oleh di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari pelaksanaan *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.

## II. Metode Penelitian

### 1. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.<sup>7</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah *juridis empiris* yaitu suatu metode pendekatan yang dipergunakan untuk memecahkan objek penelitian dengan meneliti data sekunder terhadap data primer di lapangan, karena hukum yang pada kenyataannya dibuat dan ditetapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat.<sup>8</sup> Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif, tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Penelitian ini juga sering disebut sebagai penelitian bekerjanya hukum (*law in action*).<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 38.

<sup>8</sup> Mukti Fajar Nurdewata *et al*, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 43.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 47.

## 2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari narasumber. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku sampai dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.<sup>10</sup>

Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan, yaitu:

- a. Bahan-bahan hukum primer, yaitu berhubungan dengan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perjanjian kredit.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, media informasi lainnya.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus umum, dan jurnal.

## 3. Teknik Pengumpul Data

- a. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data dengan melakukan penelaahan kepada bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.
- b. Wawancara dengan narasumber, yaitu *Account Officer* PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.

## 4. Analisis Data

Setelah diperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier, maka dilakukan inventarisir dan penyusunan secara sistematis, kemudian diolah dan dianalisa dengan menggunakan metode analisis kualitatif dan selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yakni berpikir dari hal yang umum menuju kepada hal yang khusus atau spesifik dengan

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm. 23.

menggunakan perangkat normatif sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas atas permasalahan dan tujuan penelitian.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan di BSM Cabang Medan

Akad yang dibuat antara bank syariah dengan nasabah dituangkan dalam bentuk akad baku. Penggunaan akad baku merupakan wujud efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha terutama pihak yang memiliki posisi dominan dalam melakukan transaksi ternyata juga dipakai untuk memperoleh keuntungan atau *benefits* dengan cara mencantumkan klausula *eksemsi* yang mana memberatkan salah satu pihak.<sup>11</sup>

Pelaksanaan *take over* di BSM Cabang Medan dimulai dari adanya kesepakatan antara nasabah dengan bagian pemasaran Bank untuk melakukan *take over* pembiayaan dimaksud. Sebelum kesepakatan terjadi, bagian pemasaran Bank juga menjelaskan kepada calon nasabah beberapa syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan *take over* dimaksud, diantaranya:

1. Pembiayaan hanya dilakukan sesuai dengan prinsip syariah.
2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad *murabahah, istishna', musyarakah, mudharabah, dana ijarah*.
3. Penetapan *margin*, nisbah bagi hasil dan/atau *fee* yang diminta oleh Bank mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.<sup>12</sup>

Setelah ada kesepakatan, maka calon nasabah mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BSM dengan menjelaskan kondisi pembiayaan yang akan di *take over*. Selanjutnya BSM menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan, yang menjelaskan beberapa hal, yaitu:

- a. Struktur pembiayaan, menyangkut jenis pembiayaan, tujuan pembiayaan, harga beli, margin, harga jual, angsuran pendahuluan, angsuran ditangguhkan, pembiayaan bank, jangka waktu, angsuran per bulan, cara pencairan, denda keterlambatan, serta biaya-biaya (administrasi dan lain-lain).

---

<sup>11</sup>Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, Perspektif, Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari, hlm. 47.

<sup>12</sup>Fatwa DSN MUI No: 45/DSN-MUI/III/2005 tentang *Line Facility (At-Tashilat)*.

- b. Jaminan, menjelaskan jenis dan lokasi jaminan.
- c. Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan.
- d. Syarat pencairan
- e. Lain-lain.

Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan, yaitu:

- 1) Nasabah dan pasangan telah mengembalikan asli Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani di atas materai secukupnya.
- 2) Telah menyerahkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan diketahui isteri (jika lebih dari satu isteri, harus diketahui semua isteri) bahwa :
  - a) Nasabah bersedia membayar biaya administrasi dan biaya lainnya sehubungan dengan penandatanganan Akad pembiayaan *Murabahah*;
  - b) Nasabah bersedia membayar angsuran setiap bulannya dengan tertib sesuai jadwal;
  - c) Bila nasabah tidak bekerja lagi, maka bank berhak untuk memperoleh prioritas pertama pembayaran atas segala hak yang diperoleh nasabah dari tempat kerjanya, kecuali jika nasabah dapat melanjutkan dan membayar angsuran pembiayaan dari sumber yang dapat diyakini oleh bank.
- 3) Telah menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan Rekening di PT Bank Syariah Mandiri untuk melakukan atas, namun tidak terbatas pada:
  - a) pembayaran biaya asuransi jiwa dan kerugian;
  - b) pembayaran angsuran per bulannya;
  - c) pembayaran biaya materai;
  - d) pembayaran biaya notaris;
  - e) pembayaran denda keterlambatan.
- 4) Telah menyerahkan surat pernyataan atas kesediaan nasabah antara lain untuk menandatangani kuasa menjual secara notaril apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Bank.
- 5) Telah menyerahkan Asli Slip Gaji 3 bulan terakhir untuk PNS dan rekening koran selama 6 bulan terakhir untuk non PNS;

- 6) Telah menyerahkan bukti lunas kartu kredit.

Setelah dilengkapi, maka dilakukan penandatanganan akad *qardh* yaitu akad pembiayaan antara Bank Syariah Mandiri dengan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari bank lain ke Bank Syariah Mandiri. Setelah itu dilakukan pencairan pembiayaan setelah memenuhi syarat-syarat berikut:

- 1) Telah melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibuktikan dengan *cover note* dari notaris.
- 2) Telah membuka rekening di PT Bank Syariah Mandiri dan menyetor biaya cadangan untuk pembayaran biaya yang terkait dengan perjanjian pembiayaan.
- 3) Telah dilakukan penutupan asuransi jiwa dan kerugian atas nama nasabah dengan *banker clause* PT Bank Syariah Mandiri - CFBC Medan.
- 4) Telah mencadangkan satu kali angsuran di rekening Bank Syariah Mandiri dan diblokir sampai pembiayaan selesai.
- 5) Telah menyerahkan *Outstanding* terakhir dari PT. Bank Syariah Mandiri.
- 6) Pencairan bertahap :
  - a) Tahap I : sebesar Rp. ....,- untuk *take over* ke PT. Bank Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Utama.
  - b) Tahap II : sebesar Rp. ....,- setelah kuitansi pembelian bahan material diserahkan ke PT. Bank Syariah Mandiri - CFBC Medan.

Nasabah juga menandatangani Surat Sanggup yang menyatakan kesanggupan nasabah untuk membayar angsuran per bulan kepada BSM. Selanjutnya dilakukan pengikatan akad *qardh*, yaitu akad pembiayaan antara BSM dan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari bank lain ke BSM.

Setelah penandatanganan akad *qardh*, dilanjutkan dengan penandatanganan akad jenis pembiayaan (misalnya *qardh wal murabahah*). Akad *qardh* merupakan surat perjanjian pembiayaan antara BSM dan nasabah, dimana dalam akad tersebut telah dicantumkan kewajiban-kewajiban nasabah serta segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan pembiayaan tersebut.

Salah satu klausul dalam perjanjian pembiayaan tersebut adalah perihal tujuan penggunaan pembiayaan ditulis dengan jelas bahwa pemberian pembiayaan digunakan untuk proses peralihan kredit (*take over*) dari kreditur awal. Setelah penandatanganan akad *qardh*, maka diantara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan bahwa pihak BSM menjadi kreditur baru atas debitur tersebut menggantikan posisi kreditur awal. Fungsi dari ditulisnya klausul tujuan perjanjian adalah untuk melindungi kepentingan pihak BSM dalam hal adanya kepastian hukum bahwa uang yang dipakai oleh debitur untuk pelunasan berasal dari kreditur sebelumnya.

Setelah akad dan pengikatan jaminan ditandatangani maka debitur melakukan pelunasan kepada kreditur awal dan mengambil asli bukti jaminan yang berada di tangan kreditur awal tersebut. Setelah pelunasan dilakukan maka debitur wajib meminta sertifikat asli dan bukti slip pelunasan yang dicetak validasi tanda lunas oleh pihak kreditur awal. Tujuan dimintanya slip ini supaya kreditur awal sudah tidak memiliki alas hak untuk menerima pembayaran apapun terkait dengan kredit (angsuran, bunga dan denda) di masa mendatang karena ada bukti lunas. Proses pemberian slip tanda pelunasan harus dilakukan pada hari yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit. Hal ini dilakukan sebagai bukti kepada kantor pusat bahwa BSM Cabang Medan telah melakukan peralihan kredit sesuai dengan tanggal perjanjian kredit yang telah dibuat.<sup>13</sup>

Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga.<sup>14</sup> Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga. Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditur awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditur baru atas debitur tersebut berdasar akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitur dan pihak ketiga.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Yopi Budi Iskandar sebagai *Account Officer* PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.

<sup>14</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, hlm. 50

<sup>15</sup> Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 152.

Pelaksanaan *take over* pembiayaan di BSM Cabang Medan dilakukan berdasarkan rukun yang terdapat dalam akad *qardh*, yaitu dua pihak yang berakad, yakni nasabah dan BSM Cabang Medan, dengan objek *qardh* yaitu dana pembiayaan *take over* hutang nasabah dari lembaga keuangan sebelumnya. Syarat syah *qardh* adalah barang (uang) yang dipinjamkan harus yang memiliki manfaat, transaksi dengan akad ini sangat bermanfaat terutama bagi nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk menalangi hutang yang ingin terhindar dari transaksi yang berbasis bunga di lembaga keuangan awal.

## **2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya *Take Over* Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan**

*Take over* atau peralihan pembiayaan dari kreditur lama ke BSM sebagai kreditur baru. Dalam pelaksanaannya, BSM mengambil alih pembiayaan debitur dengan membayar sisa kredit debitur pada kreditur lama. Terjadi *take over* pembiayaan berhubungan dengan beberapa faktor internal maupun eksternal.<sup>16</sup>

### **(1) Faktor Internal**

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari BSM dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan, yaitu:

#### 1) Kemudahan persyaratan

Untuk meningkatkan nasabah *take over*, BSM menentukan syarat yang tidak rumit, perpindahan dilakukan melalui *take over* yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambilalih Bank Syariah. Umumnya akad yang di pakai adalah *Murabahah* (jual-beli dengan pembayaran tertunda).

#### 2) Tidak ada pinalti

Dalam pelaksanaan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri tidak dikenal istilah pinalti terhadap nasabah yang bermasalah, tetapi tetap diupayakan untuk memajukan usaha nasabah sehingga nasabah mampu melunasi utangnya.

#### 3) Cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah.

---

<sup>16</sup> Wawancaradengan Bapak Yopi Budi Iskandar, *Loc. Cit.*

4) *Promo banking*

Dalam upaya menarik nasabah dengan predikat baik dari bank lain, BSM juga melakukan *promo banking* yang pada umumnya dilakukan secara personal, yaitu dengan memberikan informasi dan penjelasan tentang produk pembiayaan syariah melalui *take over*.

**(2) Faktor Eksternal**

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

- 1) Pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada BSM pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil (*margin*).
- 2) Keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam  
Beberapa nasabah lebih fokus pada upaya mengamalkan syariah Islam dalam menjalankan bisnisnya sehingga dia melakukan *take over* pembiayaan ke BSM.
- 3) Suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan
- 4) Adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa.

**3. Akibat Hukum Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan**

**(1) Perpindahan Hak dan Kewajiban Setelah *Take Over***

Setelah akad *take over* disetujui, dan selanjutnya dituangkan dalam perjanjian, maka sisa kewajiban nasabah kepada kreditur awal dilunaskan oleh BSM. Dana pelunasan inilah selanjutnya yang berpindah di dalam skema pembiayaan BSM. Dengan demikian, sebenarnya tidak ada perpindahan hak dan kewajiban dalam hal, karena nasabah telah menyelesaikan kewajibannya pada kreditur awal, dan selanjutnya nasabah hak dan kewajiban tersebut timbul kembali di BSM.

Dengan demikian perjanjian *take over* pembiayaan pada Bank Syariah merupakan hubungan hukum antara dua pihak yaitu pihak bank dengan pihak nasabah masing-masing sebagai mitra pemilik modal untuk membiayai dan

menjalankan suatu usaha yang halal dan produktif. Hubungan hukum ini akan menimbulkan akibat hukum, yaitu hak dan kewajiban timbal balik bagi masing-masing pihak. Pada praktik di Bank Syariah Mandiri Cabang Medan, hubungan hukum pemberian fasilitas pembiayaan antara bank dengan nasabah dituangkan dalam kontrak atau akad pembiayaan *qardh wal murabahah*.

## **(2) Akibat Hukum bagi Bank dan Nasabah**

### **a. Kedudukan Para Pihak**

Menurut Suharnoko, peralihan (*take over*) kredit merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.<sup>17</sup>

Dalam hal *take over* pembiayaan tersebut, sesuai dengan penjelasan Suharnoko, pihak ketiga dalam hal ini adalah Bank Syariah Cabang Medan, yang bertindak sebagai kreditur baru untuk membayar sisa utang nasabah terhadap kreditur lama. Utang piutang yang lama dan segala kewajiban antara pihak kreditur dan debitur dihapus, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentingan pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Medan. Dengan *take over* ini, maka Bank Syariah Mandiri setelah *take over* berkedudukan menjadi pihak pertama, yaitu pihak yang memberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berhutang, dari kreditur lama menjadi kepada kreditur baru, yaitu Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.

### **b. Kedudukan Jaminan**

*Take over* pembiayaan yang terjadi di Bank Syariah Mandiri Cabang Medan termasuk pada subrogasi atas inisiatif debitur sesuai Pasal 1401 ayat (2) yang menyatakan pihak debitur meminjam uang kepadapihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan mengambil alih posisi kreditur. Akibat hkum dari *take over* pembiayaan (yang pada prinsipnya adalah subrogasi) adalah beralihnya piutang kreditur kepada pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Medan yang

---

<sup>17</sup> Suharnoko, *Op.Cit*, hlm. 15

kemudian menggantikan kedudukan dan hak kreditur. Hak lain yang seharusnya berpindah menurut undang-undang adalah hak jaminan atas objek jaminan yang digunakan sebagai agunan.<sup>18</sup>

Di dalam akad *qardh* sebagai perjanjian pokok terdapat klausula yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa pinjaman sebagaimana dimaksud semata-mata digunakan untuk melunasi pinjaman (*take over*) dari kreditur lama. Akibat hukum dari perjanjian pokok ini adalah hak kreditur awal sebagai pemegang hak jaminan beralih secara hukum kepada pihak kreditur baru<sup>19</sup>, dalam hal ini adalah Bank Syariah Mandiri Cabang Medan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemindahan jaminan ini dilakukan dengan mendaftarkan sebagai suatu peristiwa subrogasi di Badan Pertanahan Nasional (sebagai syarat publisitas). Namun dalam hal *take over* pembiayaan di Bank Syariah Mandiri dengan objek jaminan berupa tanah yang telah dibebani Hak tanggungan, dilakukan melalui proses roya atau pencoretan di kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu untuk menghapus kedudukan kreditur awal sebagai pemegang hak jaminan. Setelah proses roya selesai maka dilanjutkan dengan pembebanan hak Tanggungan atas dasar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat sebelumnya untuk jaminan benda tidak bergerak. Setelah diterimanya bukti jaminan asli, dilakukan pembebanan ulang atas jaminan yang didahului dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan bersamaan dengan dilakukannya roya jaminan.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 16.

<sup>20</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 272.

## IV. Kesimpulan Dan Saran

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan *take over* pembiayaan yang dilakukan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan diawali dengan pengajuan permohonan *take over* pembiayaan oleh nasabah. Setelah disetujui, Bank menganalisa kemudian mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan *take over* pembiayaan, kemudian dilanjutkan dengan pengikatan *Al-qardh* yaitu akad pembiayaan antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan dan nasabah untuk mengambil alih pembiayaan dari bank lain ke PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan, dan diikuti penandatanganan akad *Al-murabahah*. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya *take over* pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan, adalah: pertama, faktor internal, yaitu kebijakan manajemen tentang pembiayaan melalui beberapa hal seperti: kemudahan persyaratan, tidak ada pinalti, cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya, dan *promo banking*. Kedua, faktor eksternal, yaitu: pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada BSM pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil (*margin*), keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam, suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan, dan adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa.
3. Akibat hukum dari pelaksanaan *take over* pembiayaan adalah bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan mengambil alih posisi kreditur lama dengan membayar sisa utang nasabah terhadap kreditur lama. Pelaksanaan *take over* pembiayaan mengakibatkan beralihnya hak jaminan atas objek jaminan yang digunakan sebagai agunan yang dilakukan melalui proses roya.

### B. Saran

1. Khususnya dalam pengalihan hak jaminan atas objek jaminan yang digunakan sebagai agunan yang dilakukan melalui proses roya, karena memerlukan waktu yang cukup lama, dapat juga dilakukan pengalihan

dengan mendaftarkan sebagai suatu peristiwa subrogasi di Badan Pertanahan Nasional (sebagai syarat publisitas) sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UU Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini untuk mempersingkat waktu pengalihan hak jaminan atas objek jaminan dimaksud.

2. Sistem pembiayaan yang dilakukan adalah dengan sistem bagi hasil, oleh karena itu dibutuhkan pengawasan ketat dari pihak perbankan terhadap setiap transaksi yang dilakukan nasabah, bukan hanya dengan menerima bukti-bukti fisik transaksi saja. Hal ini bertujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dari aktivitas nasabah yang dapat merugikan bank, sehubungan pencapaian proporsi profit yang direncanakan.
3. Prinsip kemudahan persyaratan yang ditetapkan hendaknya lebih diarahkan kepada lama waktu proses *take over* pembiayaan sebagai salah satu upaya menghindari kekecewaan nasabah.

## V. Daftar Pustaka

### A. Buku

- Algaoud, Latifa M. dan Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik, Prospek*, PT. Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2001.
- Bank Syariah Mandiri, *Pedoman Pembiayaan*, Diklat – Divisi Sumber Daya Insani, Jakarta, 2005.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996.
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Cetakan Kedua Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, 1992.
- Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006.
- Nurdewata, Mukti Fajar, *et.al, Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-azas Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Satrio, J. Cessie, *Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjonodan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Suharnoko, *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*, Kencana, Jakarta, 2005.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

## **B. Jurnal**

Usanti, Trisadini Prasastinah, *Akad Baku pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, Jurnal Perspektif Volume XVIII No. 1 Tahun 2013, Edisi Januari.