

## MEKANISME TAKE OVER KPR IB DENGAN AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH INDONESIA

Sinar Ayu Ningtias<sup>a</sup>, Yenni Samri Juliati Nasution<sup>b</sup>, Nurul Jannah<sup>c</sup>

<sup>a</sup> [ningtiasayu@gmail.com](mailto:ningtiasayu@gmail.com), Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

<sup>b</sup> [yenni.samri@uinsu.ac.id](mailto:yenni.samri@uinsu.ac.id), Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

<sup>c</sup> [nuruljannah@uinsu.ac.id](mailto:nuruljannah@uinsu.ac.id), Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

(Submit : 16 November 2023, Revised : 17 November 2023, Accepted : 24 November 2023)

### ABSTRACT

The purpose of this study is to have a kprib take over mechanism with an ijarah Muntiyah bit tamlik contract at Bank Syariah Indonesia. This study uses a data analysis method, namely a qualitative research method, because in answering the problem the author uses a descriptive method by comparing the operational system and existing theory. As well as collecting data by direct observation, interviews and collecting documents used to support and add references to the titles used by the authors. The subject of this research is BSI KCP Rantauprapat. While this research object is the take over mechanism for KPR iB financing with an IMBT contract at BSI KCP Rantauprapat. Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntakiya Bi al-Tamlik (IMTB) is in accordance with the SOP (Standard Operating Procedure) at the BSI KCP Rantauprapat. Where the mechanism contains terms and conditions and procedures that must be carried out by every customer who will carry out KPR iB take over financing at BSI KCP Rantauprapat. These procedures include providing qardh funds from BSI KCP Rantauprapat to customers to pay off debts in conventional banks, then re-contracting between the customer and the BSI KCP Rantauprapat bank by changing the qardh contract to be ijarah and discussing the amount of installments to be paid by the customer Every month. The installments come from the principal loan each month plus ujarah. And after the installments have been completed, a re-contract will be made, namely the ijarah lumpurhiyyah bittamlik (IMBT) contract as a contract to take over the KPR which will become a contract in ownership of the KPR from bank BSI KCP Rantauprapat to the customer.

**Keywords** : Mechanism of Take Over KPR iB IMBT contract

### ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini ada mekanisme take over KPR IB dengan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Bank Syariah Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode analisis data yaitu metode penelitaian kualitatif, sebab dalam menjawab permasalahan penulis menggunakan metode deskriptif dengan membandingkan antara sistem operasional dan teori yang ada. Serta melakukan pengumpulan data dengan cara observasi langsung, wawancara dan pengumpulan dokumen-dokumen yang digunakan untuk mendukung dan menambah referensi mengenai judul yang digunakan oleh penulis. Subyek dalam penelitian ini adalah BSI KCP Rantauprapat. Sedangkan obyek penelitian ini adalah mekanisme take over pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BSI KCP Rantauprapat. Setelah melakukan penelitan serta pembahasan dengan membandingkan antara teori dan praktek, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa BSI KCP Rantauprapat telah melakukan mekanisme pembiayaan take over KPR iB dengan akad al-Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMTB) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BSI KCP Rantauprapat. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan take over KPR iB di BSI KCP Rantauprapat. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana qardh dari BSI KCP Rantauprapat kepada nasabah untuk melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan bank BSI KCP Rantauprapat yaitu dengan mengganti akad qardh menjadi akan ijarah dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah ujarah. Dan setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) sebagai akad untuk men-take over KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR dari bank BSI KCP Rantauprapat ke nasabah.

**Kata Kunci** : Mekanisme Take Over KPR iB akad IMBT

## 1. PENDAHULUAN

Menurut UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah diatikan sebagai bank yang dalam kegiatan usahanya berjalan berdasarkan prinsip syariah dan beberapa jenis bank terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Andri, 2019). Bank memiliki fungsi dasar yakni sebagai menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa selain itu juga sebagai tempat untuk menitipkan uang dengan aman. Bank syariah saat ini sudah banyak yang menawarkan fasilitas KPR kepada masyarakat, dengan jangka waktu yang ditawarkan pada nasabahnya adalah 5 sampai 20 tahun. Dengan jangka waktu yang lama nasabah tidak keberatan untuk mencicil kredit KPR tersebut dan yang di utamakan dalam KPR ini adalah orang-orang yang berpenghasilan tetap (yang memiliki slip gaji) karena ini adalah salah satu persyaratan untuk melakukan pembayaran cicilan KPR.

Nasabah dalam membayar cicilan tidak selalu mulus saat membayar cicilan KPR, dan ada beberapa nasabah yang menghadapi kendala dan masalah saat membayar cicilan. Pembayaran cicilan bank tradisional, bunganya terlalu tinggi sehingga nasabah tidak bisa lagi membayar cicilan. Bahkan dengan kredit buruk, nasabah tidak ingin bank yang bersangkutan menerima begitu saja rumah mereka. Salah satu solusi yang digunakan klien untuk mempertahankan kepemilikan rumah adalah dengan meringankan cicilan atau pembayaran rumah dengan mengambil alih pembiayaan atau mengalihkan pinjaman ke perusahaan lain. Dalam pembiayaan KPR ini, Bank Syariah juga menyediakan layanan take over KPR dari bank lain untuk membantu nasabah mengimbangi biaya pembayaran cicilan bank pertama. Pelaksanaan dari transaksi take over ini juga menggunakan akad qardh, yang dimaksud akad ini yaitu memberikan pinjaman dana kepada nasabah dengan syarat mengembalikan dana dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama dan tanpa mengharapkan imbalan apapun. Dan pada dasarnya transaksi ini bukan transaksi untuk mencari keuntungan semata melainkan bertujuan untuk tolong-menolong dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan dari akad tersebut. Sedangkan Take Over dengan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik adalah akad pembiayaan pengalihan hutang dimana bank syariah sebagai pihak yang mengambil alih kepemilikan rumah nasabah dari pihak ketiga atau bank lain dan melakukan pelunasan hutang nasabah kepada pihak ketiga yang mana nanti asset akan menjadi milik bank dan selanjutnya akan dilakukan akad sewa-menyewa antara nasabah dengan bank syariah yang diakhiri dengan kepemilikan asset jatuh pada nasabah tersebut (Syahdaeni, 2018).

Pada dasarnya, pembiayaan take over dengan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik ini sangat menguntungkan bagi nasabah, hanya saja masih banyak dari masyarakat yang belum mengetahui bagaimana proses mekanisme pelaksanaan take over ini di perbankan syariah, ditambah lagi kurangnya pemahaman masyarakat akan produk perbankan ini, dan beranggapan bahwa bank syariah sama halnya dengan bank konvensional dari segi pembiayaannya, dan juga masyarakat sudah memiliki pandangan bahwa bank syariah mempunyai prosedur pembiayaan yang rumit. Dari beberapa keuntungan tersebut Bank Syariah Indonesia juga menawarkan produk KPR Syariah berupa KPR Faedah dan KPR Faedah Sejahtera (Subsidi). Keuntungan dari KPR ini adalah tenor atau jangka waktu pembiayaan rumah ini mencapai 20 tahun, dan margin yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia atas KPR Faedah yaitu 12,75% hingga 13,75% dengan jumlah nasabah rata-rata mencapai 4-10 pertahun pada Bank Syariah Indonesia KCP Rantauprapat. Sedangkan margin keuntungan untuk KPR Faedah Sejahtera (subsidi) yaitu 5% dengan jumlah nasabah mencapai 10-15 nasabah pertahun pada BSI. Dengan demikian dapat dilihat bahwa, melakukan pembiayaan take over KPR ke Bank syariah memiliki keuntungan tersendiri yakni angsuran tetap dan tidak mengalami kenaikan suku bunga seperti pada bank konvensional dengan kata lain dapat meringankan beban cicilan nasabah. Selain itu nasabah juga tidak dikenakan denda apabila menunggak atau terlambat membayar cicilan. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang bagaimana pelaksanaan mekanisme take over dengan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik agar dapat berguna bagi masyarakat yang belum memahami bagaimana mekanisme take over di bank syariah. Dalam penelitian ini akad Ijarah muntahiyah bit tamlik akan disingkat menjadi IMBT dalam pembahasan selanjutnya.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang akan mendeskripsikan mengenai mekanisme take over yang ada di BSI dengan akad IMBT pada pembiayaan KPR iB. Subyek dalam penelitian ini adalah BSI KCP Rantauprapat. Sedangkan obyek penelitian ini adalah mekanisme take over pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BSI KCP Rantauprapat. Dalam memperoleh data yang relevan dengan pertanyaan penelitian, dikumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer yang didapat oleh penulis adalah data-data yang berasal dari dokumen BSI KCP Rantauprapat penulis mendapatkan dengan cara

wawancara langsung dengan salah satu pegawai bank BSI KCP Rantauprapat. Sedangkan data sekunder berasal dari dokumen-dokumen yang dimiliki oleh bank BSI KCP Rantauprapat.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ijarah Muntakia Bit-Tamlik (IMBT) didefinisikan sebagai transaksi sewa dimana disepakati untuk menjual atau menghibahkan hak sewa pada akhir jangka waktu sedemikian rupa sehingga transaksi berakhir dengan berpindahnya hak milik atas hak sewa tersebut (Karim, 2018). IMBT adalah transaksi, mirip dengan kombinasi kontrak jual beli, atau lebih tepatnya, perjanjian sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Dalam fatwa IMBT Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, terdapat perjanjian sewa dengan opsi pengalihan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Dalam Dewan Perbankan Syariah Bank Indonesia, IMBT didefinisikan sebagai transaksi sewa antara pemilik dan penyewa sewa dengan opsi untuk mengalihkan kepemilikan sewa untuk mendapatkan kompensasi atas sewa tersebut.

IMBT ini merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad jual-beli (*al-bai'*) dan akad sewa (Ahmad, 2017). Dengan demikian dapat dipahami IMBT adalah kombinasi antara akad sewa-menyewa dan jual-beli atau hibah/pemberian atas barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut di akhir masa sewa sehingga dalam transaksi yang menggunakan akad IMBT adanya pemindahan hak milik atas barang yang menjadi objek transaksi sewa-menyewa di akhir masa sewa (Syafi'i, 2018). Berkaitan dengan pemindahan hak milik barang yang dijadikan objek transaksi dalam IMBT, terjadi dengan salah satu dari dua cara yaitu: (1) pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa; (2) pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Artinya pemindahan hak milik barang bisa dilakukan dengan cara menjual, atau dengan cara pemberian atau hibah. Mengenai proses pemindahan hak milik barang dalam transaksi IMBT yang dilakukan dengan cara penjualan diakhir masa sewa, hal tersebut dapat dilakukan dengan beberapa pilihan proses penjualan. Adapun proses penjualan bisa dilakukan dengan salah satu dari tiga pilihan, yakni: (1) sebelum akad berakhir sebesar harga sewa sebanding dengan sisa cicilan; (2) penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad; dan (3) penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut (Ascarya, 2018):

1. Obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
2. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
3. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
4. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;
5. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan
6. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Obyek *al-Ijârah al-Muntahiya bi al-Tamlik* antara lain:

1. Alat-alat berat (Heavy Equipment);
2. Alat-alat kantor (Office Equipment);
3. Alat-alat foto (Photo Equipment);
4. Alat-alat medis (Medical Equipment);
5. Alat-alat printer (Printing Equipment);
6. Mesin-mesin (Machineries);
7. Alat-alat pengangkutan (Vehicle);
8. Gedung (Building);
9. Komputer; dan
10. Peralatan telekomunikasi atau satelit

Banyak manfaat yang diperoleh dari menggunakan akad ini, bagi Bank sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dan memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*. Selain itu, bagi nasabah manfaat yang diperoleh yaitu memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan memperoleh peluang

untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang (Tuti, 2015).

### Dasar Hukum Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit- Tamlik (IMBT)

Sebagian besar para ulama ahli fikih sependapat bahwa dasar hukum ijarah bersumber dari Al-Qur'an, As-Sunah, dan ijma'. Ayat dalam Al-Qur'an yang dijadikan sebagai sumber hukum ijarah:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجُوهِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِضَعْفِهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَىٰ حَمْلًا فَلْيُفَقِّرُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّعُوا لَهُ الْأَخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (QS. Al-Thalaq: 6).

Makna dalil yang mengungkapkan “imbalannya kepada mereka”, dalam ayat ini yang mengisyaratkan bahwa transaksi upah-mengupah itu di bolehkan. Oleh sebab itu, ayat ini dijadikan sebagai landasan syara' akad ijarah. Dalam ayat lain Allah Swt., juga menjelaskan:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُبْرِئَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلُهُ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسَدِّعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan (QS. Al-Baqarah[2]: 233).

Dalil yang mengungkapkan “memberikan pembayaran dengan cara yang patut”, ungkapan tersebut menunjukan bahwa adanya jasa yang diberikan berkat adanya kewajiban dalam membayar upah/sewa. Sehingga ayat ini dijadikan sepakat bahwa ijarah di- bolehkan, tidak ada seorang ulama pun yang membantah (ijma') ini, meskipun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat. Dalam fatwa DSN-MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, yang juga dijadikan dasar hukum ijarah. Sedangkan fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 memuat fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (IMBT) yang digunakan sebagai dasar hukum. Interaksi satu bagian dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan yang sesuai dengan tujuannya didefinisikan sebagai mekanisme dalam mekanisme IMBT (Abu Azam, 2017). Take over KPR dengan akad IMBT adalah pengalihan hutang yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik BSI yang diperoleh melalui pembelian dari pihak ketiga, dengan sebagai dasar hukum atau landasan syara' dalam akad ijarah (Buana, 2017). Selain Al-Qur'an juga ada As-Sunah atau Al-Hadits yang dijadikan sebagai dasar hukum ijarah. Adapun hadits yang dijadikan sebagai landasan hukum ijarah adalah sebagai berikut:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritakwalah upahnya”. (HR. Abd Razaq dari Abu Hurairah).

Disamping Al-Qur'an dan As-Sunnah, ada juga ijma' yang dijadikan sebagai sumber atau landasan hukum ijarah. Ijma' adalah kesepakatan seluruh mujtahid dari kaum muslimin pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW. atas sesuatu hukum syara' dalam suatu kasus tertentu. Landasan ijma'nya ialah

umat Islam pada masa sahabat opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BSI kepada nasabah dilakukan saat pembiayaan faislitas itu lunas (jual beli/ hibah). Ada dua mekanisme take over pertama, bank syariah akan memberikan talangan pinjaman (akad al-qardh) kepada nasabah untuk melunasi KPR nya di bank konvensional (Zainuddin, 2018). Dengan uang talangan tersebut, nasabah dapat melunasi KPR nya di bank konvensional. Nasabah kemudian menjual rumah yang telah dimiliki secara utuh tersebut ke bank syariah. Hasil penjualan rumah digunakan untuk membayar talangan/ pinjaman ke bank syariah. Tahap berikutnya, bank syariah akan menjual rumah tersebut ke nasabah.

Mekanisme kedua adalah nasabah mengajukan permohonan kepada bank syariah untuk take over KPR konvensional. Bank syariah membeli pecahan kepemilikan rumah dari klien mereka. Misalnya, bank konvensional memiliki KPR senilai Rp 650 juta. Pelanggan sudah membayar cicilan 300 juta rupiah, dan masih tersisa 350 juta rupiah. Bank Islam akan memberikan dana senilai Rp 350 juta sebagai hak pembelian rumah pecahan dari nasabah. Bank syariah dapat menggunakan uang hasil pembelian rumah untuk membayar sisa hutang nasabah bank konvensional. Oleh karena itu, rumah tersebut dimiliki bersama oleh klien dan bank syariah. Pada fase selanjutnya, bank syariah secara bertahap akan menjual kepemilikan rumah kepada nasabah. Nasabah membeli saham kepemilikan di bank syariah. Dan KPR iB mengambil alih mekanisme akad IMBT dengan BSI. Nasabahlah yang mentransfer hutang dari bank konvensional atau bank syariah lainnya yang bertujuan untuk menutup hutang di bank semula dan berpindah pembiayaan ke bank BSI dengan melalui beberapa tahapan (Anggraini, 2016). Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa (Arif, 2017). Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan dengan ijarah biasa. Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam perbankan dikenal dengan financial lease, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli aset yang disewa. Dengan demikian, kepemilikan aset yang disewa akan berubah dari milik yang menyewakan (lessor) menjadi milik penyewa (lessee). Bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bersepakat dalam kontrak. Misalnya Ijarah dan janji menjual; Nilai sewa yang ditentukan dalam ijarah, harga barang dalam transaksi jual, dan kapan kepemilikan dipindahkan.

Ketentuan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (Fatwa DSN No : 27/DSN- MUI/III/2002):

1. Pihak yang melakukan Ijarah Muntahiyah Bittamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad ijarah adalah wa`ad yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janjian itu ingin dilaksanaka, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Selain ketentuan Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI terdapat fatwa mengenai take over (pengalihan hutang) yang tercantum dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang:

1. Menggunakan akad al-Qardh, al-Bai` wa al-Murabahah;
2. Menggunakan akad al-Syirkah al-Milk wa al-Murabahah;
3. Menggunakan akad al-Qardh wa al-Ijarah;
4. Menggunakan akad al-Qardh, al-Bai` wa al-Ijarah Muntahiya Bi al- Tamlik (IMTB).

Mekanisme pengambilalihan KPR iB menggunakan akad IMBT yang dilaksanakan di BSI KCP Rantauprapat. Dimulai dengan klien membuat perjanjian dengan bank tentang transfer hutang, kemudian setelah menyetujui syarat dan ketentuan yang ditawarkan bank, bank akan menyediakan dana qardh yang akan digunakan sebagai dana talangan untuk membayar bank lain untuk melunasi pembiayaan. yang terjadi disana (Kurniawan, 2013). Kemudian setelah mengembalikan dana nasabah kepada pihak lain, nasabah akan memperoleh sertifikat rumah yang kemudian diberikan kepada Bank BSI sebagai jaminan atas pembiayaan yang telah disepakati. Setelah menerima sertifikat dari bank, bank dan klien akan melakukan kontrak ulang untuk memulai pembiayaan yang sebenarnya, yaitu menggunakan akad ijarah. Dalam hal ini, pihak bank akan menjelaskan berapa jumlah pinjaman keseluruhan yang dimiliki nasabah, angsuran yang harus dibayarkan dan juga ujarah yang diterima oleh nasabah yaitu sebesar 12,5% (Sutarsih, 2008).

Pada tahap selanjutnya, nasabah akan mencicil minimal 12 bulan. Bank membolehkan dan menganggap utang lunas jika nasabah mampu melunasi/melunasi setelah 12 bulan cicilan. Namun jika

tidak, nasabah akan melunasi sesuai waktu yang ditentukan. Untuk cicilan yang terjadi di BSI KCP Rantauprapat. Setiap bulan tetap dan setiap cicilan mengurangi pembayaran ujah. Apabila nasabah telah menyelesaikan pembayaran angsuran, bank akan memberikan sertifikat nasabah yang dijadikan jaminan dan mengakhiri akad ijarah dan memulai akad baru dengan akad IMBT sebagai akad sewa beli. Belakangan rumah tersebut menjadi milik klien secara keseluruhan. Untuk memudahkan memahami mekanisme pengambilalihan KPR iB BSI KCP Rantauprapat. Berikut proses pembiayaannya. Adapun Mekanisme take over IMBT BSI (Zulka, 2016) sebagai berikut:

1. Tahap pertama yang harus dilakukan dalam pembiayaan take over KPR iB di BSI KCP Rantauprapat. adalah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan take over dengan menggunakan akad IMBT ke Bank BSI KCP Rantauprapat. Dalam permohonan tersebut nasabah harus menyiapkan beberapa dokumen persyaratan untuk pengajuan take over IMBT tersebut, diantaranya : Fotocopy KTP (pemohon dan pasangan), Fotocopy NPWP dan lain-lain.
2. Tahap kedua, pihak BSI KCP Rantauprapat akan melakukan analisa pembiayaan terhadap nasabah, dimana analisa ini dilakukan oleh dewan komite pembiayaan dalam hal ini adalah account officer sebagai pihak yang berwenang dalam pembiayaan non mikro.
3. Jika analisa yang dilakukan oleh account officer lolos dari analisa bank dan juga BI checkcing, tahap selanjutnya adalah persetujuan dengan pihak nasabah dan pihak bank, mengenai penggunaan akad qardh terlebih dahulu sebagai cara untuk melunasi kepada bank lain/ bank konvensional.
4. Setelah menyetujui penggunaan akad qardh sebagai akad pertama dalam pembiayaan ini, nasabah akan diberi dana sebesar sisa hutang yang ada di bank lain. Pemberian dana ini bertujuan untuk mengambil dokumen/ sertifikat hak kepemilikan atas aset atau rumah yang sedang dibiayai.
5. Kemudian bank konvensional/ bank lain akan menyiapkan dokumen- dokumen bukti kepemilikan dan setelah siap dokumen akan diserahkan ke nasabah dan kemudian akan diserahkan ke BSI KCP Rantauprapat.
6. Setelah diserahkan ke BSI KCP Rantauprapat. secara langsung bank BSI KCP Rantauprapat akan menerima dokumen-dokumen tersebut yang mana dokumen tersebut dijadikan pengikat atau jaminan atau agunan atas take over pembiayaan KPR iB di BSI KCP Rantauprapat.
7. Tahap selanjutnya setelah semua persyaratan selesai, maka akan nasabah dan pihak bank BSI KCP Rantauprapat. akan melakukan akad baru yaitu akad ijarah (sewa-menyewa). Akad ini bertujuan untuk memulai perjanjian baru antara pihak nasabah dan pihak bank. Dan akad qardh yang dilakukan diawal berakhir dan hutang nasabah beralih menjadi hutang dengan akad Ijarah yang mana hutang tersebut akad diangsur setiap bulan dan ditambah dengan ujah yang sudah disepakati diawal.
8. Tahap kedelapan adalah nasabah mulai mengangsur pembiayaan, dimana angsuran berasal dari angsuran pokok ditambah ujah.
9. Apabila angsuran yang terjadi sudah selesai atau sudah lunas maka akan ada akad ulang yaitu akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) sebagai akad sewa beli atau akad yang digunakan untuk penyerahan kepemilikan aset dari bank ke nasabah. Dalam hal pelunasan, BSI KCP Rantauprapat. menggunakan dua cara yaitu pelunasan sesuai jangka waktu yang telah disepakati atau dibayarkan ditengah pembiayaan setelah jangka waktu pembayaran minimal 12 bulan (1 tahun).
10. Kemudian, Objek diberikan kepada nasabah, dan juga pemberian dokumen-dokumen yang awalnya dijadikan sebagai jaminan oleh nasabah ke bank BSI KCP Rantauprapat.
11. Tahapan terakhir adalah nasabah menerima dokumen serta objek pembiayaan, pembiayaan dianggap lunas dan selesai.

Maka kesimpulan dari analisis ini adalah mekanisme take over KPR iB dengan akad IMBT di BSI KCP Rantauprapat sudah sesuai dengan mekanisme take over KPR yang ada secara teori dengan terlebih dahulu menawarkan dana talangan (qardh), kemudian ketentuan transaksi mengenai ijarah dan ijarah lumpuriyah bittamlik, dan juga sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. No: 27/DSN-MUI/III/2002 Akad yang telah tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, serta akad yang digunakan dalam transaksi take over di BSI KCP Rantauprapat, merupakan akad yang diperbolehkan dalam transaksi take over atau kompensasi syariah.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Mekanisme take over yang ada di BSI KCP Rantauprapat. dilakukan melalui beberapa tahapan diantaranya mengetahui persyaratan baik persyaratan umum dari nasabah seperti berwarga kenegaraan Indonesia, merupakan seorang pegawai dan lain sebagainya, maupun mengumpulkan persyaratan dokumen

seperti fotocopy KTP pemohon dan pasangan, fotocopy NPWP dan syarat lainnya. Selain persyaratan yang harus dipenuhi, nasabah juga harus mengetahui ketentuan-ketentuan yang ada di BSI KCP Rantauprapat. yang menjadi perhatian untuk membedakan dengan bank-bank lain dalam melakukan take over. Setelah mengetahui seluruh syarat dan ketentuan, nasabah juga harus mengetahui prosedur dalam pembiayaan, diantaranya pertama pemberian dana qardh oleh BSI KCP Rantauprapat. kepada nasabah untuk melunasi kepada bank konvensional atau bank sebelumnya, kemudian melakukan akad ulang antara bank BSI KCP Rantauprapat dan nasabah dengan menggunakan akad ijarah dan membahas angsurannya, dimana angsuran tersebut berasal dari ujah ditambah pokok pembiayaan. Setelah berakhirnya akad ijarah atau angsuran telah selesai, tahapan selanjutnya adalah melakukan akad baru untuk men-take over KPR tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT).

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] A.Karim, Adiwarmar. (2018). Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta:
- [2] PT.Raja Grafindo. ed 3
- [3] Al Hadi, Abu Azam. (2017). Fikih Muamalah Kontemporer, Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- [4] Ali, Zainuddin. (2018). Hukum Perbankan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika. 2008
- [5] Anggraini, Juwita dan Siti Mardiah. (2016). “Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah Di Tahun 2014- 2015”, Jurnal I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.
- [6] Antonio, M. Syafi'i. (2017). Bank Syariah Mandiri Dari Teori Ke Praktik, Jakarta: Gema Insani Press.
- [7] Ascarya. (2018). Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- [8] Buana, Alifian Candra. (2017). “Peranan Analisis 5c Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Brisyariah KCP Purbalingga”, Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, Purwokerto.
- [9] Budiono, Arif. (2017). Penerapan Prinsip Syariah pada Lembaga Keuangan Syariah, Jurnal Law and Justice, Vol 2 No.1 April
- [10] Dakhoir, Ahmad. (2017). Hukum Syariah Compliance di Perbankan Syariah, Yogyakarta: KMedia
- [11] Hafidhissidqi, Zulka. (2016). “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari”ah Tegal “, Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwokerto, Purwokerto.
- [12] Kurniawan, Afit dan Nur Inayah. (2013). “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah”, Jurnal, YAPTINU Jepara, Jepara.
- [13] Soemitra, Andri. (2019). Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Kencana
- [14] Prenada Media. Cet. II.
- [15] Sutarsih, Farida. (2008). “Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta.
- [16] Syahdaeni, Sutan Remy. (2018). Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya, Jakarta: Kencana
- [17] Tuti anggraini, Yenni Samri, Sugianto. (2015). Lembaga Keuangan Syariah dan Dinamika Sosial, Medan: Febi Press