

## **BAB III**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Bank Syariah dan Produk Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank, pada tingkat paling dasar, adalah organisasi yang melakukan intermediasi keuangan, yang didefinisikan sebagai pengumpulan dana dari masyarakat umum dalam bentuk pembiayaan. Dalam sektor perbankan Indonesia, dua kategori utama lembaga keuangan yang beroperasi dengan metode operasi yang berbeda yaitu konvensional dan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, yang telah disetujui pada tahun 2008 Bank Syariah yaitu lembaga keuangan dengan mengikuti pedoman syariah dalam transaksi keuangannya. Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Pembiayaan Rakyat Syariah adalah semua jenis Bank Syariah (BPRS).<sup>39</sup>

Bank syariah juga harus memenuhi kewajiban masyarakat dengan beroperasi sebagai lembaga baitul

---

<sup>39</sup> Andri Soemitra, "Bank dan Lembaga Keuangan Syariah", (Depok: KENCANA, 2009), hal, 58 .

mal, menurut UU Perbankan Syariah. Organisasi-organisasi ini bertugas mengumpulkan uang untuk tujuan sosial (seperti zakat, infaq, sedekah, hibah, dan dana sosial lainnya) dan mendistribusikannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan preferensi wakaf (*wakif*) donatur.

Untuk menjelaskan pengertian bank syariah, banyak ahli yang memberikan penjelasan sebagai berikut:

- Menurut Sudarsono, Bank Syariah adalah organisasi keuangan milik pemerintah yang mengikuti aturan syariah. atau syariah yang menyediakan pembiayaan serta layanan pembayaran dan pengiriman uang lainnya. Layanan ini disediakan Bank Syariah bertujuan mengembangkan sirkulasi uang.
- Menurut Perwataatmadja, adalah bank yang beroperasi menurut prinsip syariah (Islam) dan berpedoman pada persyaratan Al-Qur'an dan Hadits. Perwataatmadja memberikan definisi ini.
- Siamat Dahlam mengusulkan gagasan Bank Islam, yang berpendapat bahwa Bank Islam adalah

organisasi keuangan yang beroperasi menurut aturan islam diambil sumber alquran dan hadits rasul.

- Sekilas tentang apa itu bank syariah. Bank syariah, menurut Schaik, adalah semacam bank modern berdasarkan hukum Islam. Selama Abad Pertengahan Islam, perbankan Islam berkembang pembagian risiko sebagai sistem fundamental, menggantikan sebuah sistem keuangan yang berpusat pada prediktabilitas dan keuntungan.

Untuk menjalankan bisnis sehari-hari, bank konvensional dan bank syariah membutuhkan struktur organisasi yang cukup berbeda. Nasabah bank syariah tidak dikenakan bunga atas transaksinya. Dalam setiap bentuk transaksi, struktur operasional bank syariah melarang penarikan bunga. Setoran dan penarikan terpengaruh. Organisasi keuangan Islam tidak menerima gagasan bunga. Ini berlaku untuk bunga yang dibayarkan kepada penyimpan dana di lembaga keuangan Islam dan pendapatan yang diperoleh dari klien yang meminjam uang.

a. Akad Bank Syariah

Bank syariah dalam menjalankan operasionalnya sering menggunakan akad yang sebagian besar bersumber dari kegiatan mencari keuntungan dan sebagian lagi dari tindakan yang bertujuan untuk saling tolong-menolong. Menurut prinsip Akad ini dibagi menjadi dua bagian menurut fiqh muamalah: akad tabarru dan akad tijarah, dengan perbedaan sebagai berikut:<sup>40</sup>

1) Akad *Tabarru*

Dalam akad tabarru', tidak ada keinginan untuk kembali atau mencetak gol, melainkan, satu-satunya tujuan adalah untuk mendapatkan nikmat dan pahala Allah SWT. Akad tabarru' dimaksudkan untuk membantu manusia dan murni untuk keridhaan dan pahala Allah SWT. Hibah, Ibra, Wakalah, Kafalah, Hawalah, Rahn, dan Qirad adalah semua kontrak yang termasuk dalam kategori ini. Wadi'ah dan hadiah juga termasuk dalam kategori akad tabarru karena

---

<sup>40</sup> Nurul Ichsan, Akad Bank Syariah, Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum, Vol. 50 No. 2, Desember 2006

merupakan contoh perbuatan baik dalam membantu orang lain; karenanya, kontrak tabarru digambarkan sebagai transaksi komersial, mengutamakan keuntungan. Itu juga termasuk dalam kategori akad Tabarru, seperti Wadi'ah, menurut redaktur Islamic Exyclopedia. Sebuah kontrak tabarru', juga dikenal sebagai kontrak gratis, mengacu pada berbagai jenis perjanjian yang berhubungan dengan transaksi non-profit (non-profit transaksi). Ini bukan terutama transaksi bisnis yang dilakukan untuk tujuan mendapatkan keunggulan kompetitif. Akad tabarru dipraktekkan dengan tujuan mendukung orang lain untuk memberikan kontribusi yang konstruktif bagi dunia.

Pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan layanan tidak memiliki hak hukum untuk meminta pembayaran dari pihak lain berdasarkan ketentuan kontrak tabarru'. Allah SWT yang akan memberi pahala kepada mereka yang memenuhi komitmen kontrak tabarru mereka, bukan orang lain. Pihak yang melakukan

perbuatan baik, di sisi lain, memiliki pilihan untuk meminta pihak lain hanya menutupi biaya menyelesaikan kontrak tabarru' dan bahwa mereka diizinkan untuk menyimpan keuntungan yang dihasilkan oleh kontrak tabarru'. Berikut ini adalah beberapa jenis akad Tabarru:

- a) Qardh adalah pengalihan kepemilikan secara sukarela atas suatu aset (uang) untuk orang lain tanpa imbalan. Meskipun bank syariah hanya mewajibkan peminjam untuk mengembalikan prinsip pinjaman dan melarang pemberi pinjaman bertanya kompensasi Hukum Syariah tidak melarang debitur dengan cara apa pun dalam menawarkan kompensasi kepada pemberi pinjaman jika ditawarkan secara bebas dan tanpa paksaan. “Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) nomor 19/DSN MUI/IV/2001, “Al-Qardh dapat memberikan tambahan (sumbangan) secara cuma-cuma kepada LKS (Lembaga Keuangan Syariah) selama itu tidak dijamin dalam kontrak. LKS tidak mengambil keuntungan dari produk pembiayaan Qard (modal), yang dikembangkan untuk usaha mikro super yang tidak memiliki akses ke uang tunai atau kemampuan keuangan

lainnya di luar kemampuan bisnis yang besar. Praktik al-Qardh paling banyak digunakan di LKS untuk memenuhi kebutuhan ta'awun (sosial) mendesak, seperti kebutuhan konsumsi dan produksi.

- b) Rahn adalah menyimpan sesuatu yang sah yang memungkinkan untuk ditarik, dan barang itu menghasilkan barang-barang yang memiliki nilai properti sebagai jaminan hutang dari perspektif syariah, memungkinkan yang bersangkutan untuk menerima hutang itu seluruhnya. Rahn adalah kontrak dalam istilah lain di mana salah satu pihak setuju untuk menggadaikan milik pihak lain dengan imbalan pembayaran hutang.
- c) Penyerahan, pendelegasian, atau pemberian amanah adalah semua istilah yang digunakan untuk menggambarkan wakalah atau wikalah. Wakalah adalah kontrak antara dua orang di mana salah satu dari mereka mewakili yang lain dalam suatu urusan dan meminta pihak kedua bertindak atas nama pihak pertama. Dalam bahasa Arab, pengertian ini disebut sebagai at-tafwidh. Contoh kalimat "Aku menyerahkan urusanku kepada Allah": kalimat "Aku menyerahkan urusanku kepada Allah" berarti "menyerahkan urusanku".

d) Wadi'ah adalah kontrak antara pemilik barang (disebut sebagai mudi') dan orang yang mengumpulkan titipan (disebut sebagai wadi'). Kontrak ini adalah bertujuan untuk melindungi modal (disebut sebagai ida') dari bahaya atau kerugian. Wadi'ah dibagi menjadi dua kategori terpisah, sebagai berikut:

- Wadi'ah Yad Dhamanah adalah perjanjian titipan dimana orang yang menerima titipan (penyimpanan) sekaligus bertindak sebagai wali amanat dan menjamin terjaganya harta benda yang dititipkan (penjamin). Selanjutnya orang yang menerima titipan bertanggung jawab penuh atas segala kehilangan atau kerusakan atas harta benda yang telah ditempatkan.
- Suatu perjanjian titipan dimana kustodian dan wali merupakan orang yang sama. Artinya, kustodian tidak berkewajiban untuk mengganti risiko kerugian atau kehancuran properti titipan melainkan jika kerugian atau kehancuran tersebut disebabkan oleh kecerobohan orang tersebut.

Wadi'ah Yad Amanah adalah salah satu bentuk keuangan syariah.

- e) Kafalah adalah praktek memasukkan kewajiban seseorang ke dalam kewajiban orang lain dalam suatu tuntutan umum, atau menahan orang lain (penanggung) sebagian bertanggung jawab atas tanggung jawab seseorang dalam melunasi atau membayar hutang, sehingga kedua belah pihak dianggap berhutang. Kontrak Kafalah kadang-kadang disebut sebagai bank garansi. Untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran, bank dapat memberikan jaminan dalam bentuk bank garansi.
- f) Hibah berarti memberi seseorang kepemilikan sesuatu selama sisa hidup mereka tanpa memperoleh imbalan apa pun. Sumbangan itu tidak nyata kecuali orang yang memberikannya menyetujui; Namun menurut Imam Qudamah Umar, penerima hibah tidak perlu membuat surat keterangan qabul agar hibah tersebut sah.
- g) Wakaf adalah perbuatan melestarikan suatu benda yang bersifat kekal pada hakikatnya fisiknya dan dapat digunakan untuk sesuatu yang baik dan bermanfaat. Wakaf dapat digunakan untuk menggambarkan berbagai hal. Wakaf sebidang tanah agar dapat digunakan sebagai

kuburan penduduk setempat, bangunan wakaf sehingga dapat digunakan sebagai masjid, dan sebagainya adalah beberapa contoh.

- h) Istilah Sedekah berasal dari istilah Arab shadaqoh, yang mengacu pada pemberian gratis seorang Muslim kepada orang lain, terlepas dari waktu atau nilainya. Sedekah dalam ukuran berapa pun dapat diterima. Itu juga bisa merujuk pada hadiah yang diberikan atas nama kebajikan dengan tujuan semata-mata untuk mendapatkan nikmat dan pahala Allah.

## 2) Akad *Tijarah*

Setiap pengaturan yang mungkin melibatkan transaksi perusahaan yang digerakkan oleh laba. Karena kontrak ini bersifat komersial, maka dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Kontrak tercantum sebagai berikut:

- a) Murabahah adalah transaksi jual beli di mana jumlah keuntungan bagi kedua belah pihak tunduk pada pengungkapan publik.
- b) Salam adalah akad jual beli dimana pembeli mengajukan pesanan dan membayar seluruh harga. pembelian di muka, dengan syarat-syarat tertentu.

- c) Istishna adalah akad jual beli yang berupa perintah untuk membuat suatu barang tertentu dengan spesifikasi yang tepat dan syarat-syarat yang disepakati oleh pembeli (*Mustashni'*) dan penjual (*Shani'*).
- d) Ijarah adalah akad yang mengalihkan hak pakai hasil atas barang-barang atau jasa-jasa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sewa atau gaji, tetapi tidak termasuk perpindahan kepemilikan atas benda-benda tersebut. Dalam jangka waktu yang terbatas, hak-hak ini dapat dialihkan.
- e) ijarah yang mengizinkan pemilik objek ijarah untuk berubah pada akhir masa ijarah yaitu Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT).
- f) Ju'alah adalah sejenis kontrak ijarah di mana pembayaran tergantung pada kinerja barang yang disewa atau dibayar.
- g) Musyarakah adalah kemitraan komersial antara dua pihak atau lebih di mana setiap peserta menyumbangkan uang (atau amal atau bakat) dengan asumsi bahwa keuntungan dan bahayanya adalah dibagi sesuai dengan parameter persetujuan.
- h) Mudharabah adalah sejenis perjanjian kerjasama di mana satu pihak membelanjakan semua uangnya sementara

yang lain menyumbangkan sebagian dari pengalaman mereka. Pendapatan dan kerugian dibagi sesuai dengan persentase yang disepakati dari berbagai investasi..

## **2. Pengertian Pembiayaan**

Masyarakat umum memiliki berbagai harapan yang harus dipenuhi dalam kehidupan sehari-hari. Semua prasyarat untuk pendidikan dasar, menengah, dan tinggi. Orang-orang tertentu, di sisi lain, tidak memiliki cukup uang untuk memenuhi biaya harian mereka. Akibatnya, organisasi keuangan yang membentuk bank memberikan layanan khusus dalam bentuk keuangan atau kredit dalam rangka membantu ekspansi ekonomi masyarakat yang kini tumbuh lebih maju dan berkembang.

Terjemahan yang tepat dari kata pembiayaan adalah "*I Believe, I Trust.*" Istilah "keuangan" berasal dari kata "kepercayaan", yang mengacu pada organisasi keuangan (seperti shahibul mal) yang menempatkan kepercayaannya pada orang lain agar dapat menanggung beban pembiayaan pada mereka yang diberi kepercayaan tersebut. Konsumen bertanggung jawab untuk

menggunakan uang tunai secara bertanggung jawab dan adil. Selanjutnya, baik konsumen maupun lembaga pembiayaan harus memulai transaksi dengan ikatan dan persyaratan yang jelas, dan transaksi tersebut harus menguntungkan kedua belah pihak.<sup>41</sup>

Yang dimaksud dengan pembiayaan, menurut M. Syafi'i Antonio, adalah salah satu produk yang ditawarkan bank syariah dalam rangka memenuhi permintaan pihak-pihak yang membutuhkan biaya satuan atau defisit. Produk ini ditawarkan oleh bank syariah dengan harapan dapat memenuhi permintaan pihak-pihak yang membutuhkan biaya satuan atau defisit. Sedangkan Kasmir berpendapat bahwa pembiayaan berasal dari bank syariah yang bertindak sebagai penyedia keuangan dan disalurkan kepada pihak yang membutuhkan atas dasar kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain, khususnya pihak yang berkewajiban mengembalikan dana yang dipinjam setelah jangka waktu tertentu dengan kompensasi atau bagi hasil, sudut pandang lain adalah bahwa pembiayaan berasal dari

---

<sup>41</sup> Veithzal Rivai & Andria Permata Veithzal, "*Islamic Financial Management*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 1.

bank syariah yang bertindak sebagai penyedia keuangan dan didistribusikan kepada mereka yang membutuhkan berdasarkan kontrak antara lembaga keuangan dengan pihak lain , khususnya mereka yang bertanggung jawab mengembalikan dana yang dipinjam sesudah batas waktu tertentu<sup>42</sup>

Sedangkan yang dimaksud Pembiayaan Syariah adalah penyediaan dana ( uang ) atau tagihan serupa berdasarkan kontrak atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pembiayaan untuk mengembalikan dana tersebut. Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998. Dana (uang) atau tagihan berlaku dalam batas waktu yang telah disesuaikan dengan ketidakseimbangan.

Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil berupa mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa berupa ijarah dan sewa beli atau ijarah muntah bit tamlik, transaksi jual beli berupa murabahah, salam dan Piutang istishna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk

---

<sup>42</sup> Kasmir, "Bank dan Keuangan Lainnya", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hal. 96.

qardh, dan transaksi transaksi sewa semuanya diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.<sup>43</sup>

Menurut definisi yang diberikan diatas, "pembiayaan" mengacu pada transfer dana oleh bank syariah atau perbankan lainnya kepada pihak ketiga yang memerlukan pinjaman dana untuk mendukung berbagai bisnis yang telah beroperasi atau sedang dalam proses pendirian. , berdasarkan kontrak yang menentukan kerangka waktu dan keuntungan yang diharapkan. Kedua belah pihak mencapai kesepakatan.

### **3. Produk Pembiayaan**

Produk-produk pembiayaan dalam perbankan syariah terbagi ke dalam tiga kategori yaitu sebagai berikut:<sup>44</sup>

#### **a. Produk jual beli**

Berdasarkan akad yang digunakan yaitu:

---

<sup>43</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, "Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)", (Jawa Timur: CV. Penerbit Qiara Media, 2019), hal. 305-306.

<sup>44</sup> Lidiawati, "Analisis Tingkat Pemahaman Masyarakat Terhadap Produk-Produk Pembiayaan Pada Perbankan Syari'ah Desa Jago Kecamatan Praya Kabupaten Lombok Tengah". (Mataram: 2020), hal. 17-19.

- 1) *Murabahah*, diterapkan untuk pemberian dana bekal perusahaan , investasi, Perumahan atau Properti dan ekspor.
- 2) *Salam*, diterapkan pada pembiayaan produk Agribisnis atau sejenisnya, serta pada pembiayaan modal kerja.
- 3) *Istishna'*, diterapkan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi dan Investasi.

b. Produk bagi hasil

Berdasarkan akad yang digunakan yaitu sebagai berikut:

- 1) *Mudharabah* diterapkan pada pembiayaan Surat Berharga, Ekspor, Modal Kerja dan Investasi serta Pengadaan Barang Investasi
- 2) *Musyarakah* diterapkan pada pemberian dana khusus proyek.
- 3) *Mudharabah Muqayyadah* yaitu pembatasan penggunaan modal sesuai dengan permintaan pemilik modal.

c. Produk sewa

Berdasarkan akad yang digunakan yaitu sebagai berikut:

- 1) Ijarah Muntahiya Bittamlik diterapkan pada pembiayaan Sewa Beli, Akuisisi Aset, Perumahan atau Properti, Pengadaan Barang Investasi, dan Investasi.<sup>45</sup>

#### **4. Akad pada Produk Pembiayaan Bank Syariah**

Produk pembiayaan dalam bank syariah memiliki beberapa akad-akad yang menjadi latar belakang sebuah perjanjian antara pihak bank dan pihak nasabah. Adapun jenis Akad-akad pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

- a. Mudharabah

Akad mudharabah, yaitu suatu jenis pembiayaan dalam bentuk transaksi investasi dari bank kepada konsumen sebagai pengelola dana, dapat digunakan untuk mendanai suatu usaha dengan bagi hasil yang telah ditentukan berdasarkan biaya atau bagi hasil yang telah ditentukan. Pembiayaan semacam ini diberikan dalam bentuk transaksi investasi. Dalam akad murabahah, bank bertindak sebagai penjual, sedangkan pemilik dana dalam akad

---

<sup>45</sup> Erdah Litriani & Leni Leviana, "Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja Terhadap Pendapatan Usaha Nasabah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang", (Palembang: ), hal. 126.

mudharabah disebut (*shahibul maal*), dan yang mendapat pinjaman berfungsi sebagai pengelola dana (*mudharib*). Pendapatan perusahaan akan di distribusikan sesuai dengan kesepakatan mitra. Pembiayaan modal kerja dan investasi adalah dua bentuk pembiayaan yang dapat difasilitasi oleh akad mudharabah..<sup>46</sup>

b. Qardh

Akad qardh adalah jenis transaksi yang melibatkan pinjam meminjam dana tanpa mengharapkan imbalan sebagai imbalan atas pengembalian nominal seluruh pokok atau pembayaran dalam jangka waktu tertentu. Transaksi semacam ini sering disebut sebagai "pinjaman tanpa bunga". Bank syariah tidak bermaksud mencari keuntungan dalam rangka pengaturan pembiayaan qardh. Ini karena bank syariah tidak mengharapkan kompensasi atau uang tambahan yang dipinjamkan

---

<sup>46</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 339.

kepada mereka sebagai imbalan atas layanan mereka.<sup>47</sup>

c. Musyarakah

Akad musyarakah adalah transaksi investasi antara bank dan nasabah yang bertindak sebagai pengelola dana untuk tujuan menjalankan suatu usaha atau usaha. Kontrak musyarakah memiliki deskripsi yang hampir identik dengan kontrak mudharabah, yang didasarkan pada gagasan keuangan. Pihak terkait akan menerima tanggung jawab untuk alokasi hasil dan risiko dan mencapai kesepakatan. Pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan sindikasi adalah semua jenis pembiayaan yang dapat difasilitasi oleh akad musyarakah.<sup>48</sup>

d. Salam

Pembiayaan pada akad salam adalah pembiayaan transaksi pembelian dan penjualan barang yang berupa pemesanan barang dengan

---

<sup>47</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 345.

<sup>48</sup> Andrianto & M, Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 340-341.

pembayaran, penyerah sesuai dengan perjanjian yaitu dengan melakukan pembayaran di muka dan penyerahan beberapa waktu setelah bahan baku, pada akad salam ini memiliki persamaan. Contoh dalam menggunakan akad salam yaitu: pembiayaan modal kerja pada usaha pertanian, perkebunan, dan peternakan, pembiayaan investasi barang modal, pembiayaan industri barang konsumsi dan lain-lain.<sup>49</sup>

e. Murabahah

Contoh pembiayaan yang dapat dilakukan melalui penggunaan akad murabahah adalah pembiayaan dalam bentuk transaksi jual beli produk dengan harga pokok barang ditambah keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak yang terkait. Keuntungan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah atau sebagai persentase dari harga pembelian. Akad murabahah dapat digunakan untuk membiayai pembelian seperti kepemilikan rumah, pembiayaan

---

<sup>49</sup>Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal.342.

mobil, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan multiguna.<sup>50</sup>

f. Istishna'

Akad istishna' adalah jenis pembiayaan bank yang melibatkan akad transaksi jual beli berupa pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan ketentuan yang disepakati bersama, serta pembayaran dimuka dan keterlambatan penyerahan. Pembiayaan semacam ini memerlukan uang muka dan tanggal pengiriman kemudian. Akad istishna' didasarkan pada transaksi yang melibatkan jual beli dengan pembayaran awal. Ini adalah fitur yang dibagikan kontrak.<sup>51</sup>

g. Ijarah

Akad ijarah adalah transaksi penggunaan hak pakai yang tidak termasuk pemindahan kepemilikan. Pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna untuk keuntungan properti, pembiayaan multi-jasa, seperti biaya pendidikan, biaya kesehatan, pariwisata,

---

<sup>50</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 338.

<sup>51</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 343.

dan lain-lain adalah contoh pembiayaan bank kepada klien untuk menyewakan produk dan layanan untuk memperoleh dengan imbalan barang yang disewa digunakan, untuk misalnya pembiayaan dengan akad ijarah, yaitu: pembiayaan modal kerja, pembiayaan multiguna untuk keuntungan properti, pembiayaan multijasa, seperti biaya pendidikan, biaya kesehatan<sup>52</sup>

## **B. Take Over**

### **1. Pengertian Take Over**

Istilah "*take over*" dapat diterjemahkan berarti "*mengambil alih*". Ahmad Antonio berpendapat, *take over* adalah pembelian suatu kepentingan pengendali dalam suatu perusahaan atau pengalihan kepentingan tersebut. Sementara itu, Rochaety dan Tresnati mengklaim bahwa istilah "*take over*" tidak hanya berarti pembelian satu perusahaan oleh perusahaan lain, tetapi juga pergeseran kepentingan yang mengendalikan organisasi.<sup>53</sup> *Take over* ini merupakan salah satu jenis layanan perbankan syariah yang bertujuan untuk

---

<sup>52</sup> Andrianto & M. Anang Firmansyah, *Manajemen bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktik)*, hal. 344.

<sup>53</sup> Esi Aprilia, "Analisis Pembiayaan KPR *Take Over* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015", (Salatiga: 2016), hal. 38.

mendukung masyarakat dalam mengubah transaksi non-syariah menjadi transaksi syariah yang mengikuti hukum Islam Pengambilalihan syariah adalah jenis pembiayaan yang muncul sebagai akibat bank syariah terus melakukan transaksi non-syariah di tempat mereka sendiri. permintaan klien.

Pengambilalihan adalah kata yang digunakan dalam bisnis keuangan untuk menggambarkan situasi di mana Bank Syariah memberikan kredit kepada debitur dengan tujuan membayar tanggungan yang terutang kepada kreditur pertama dan menawarkan peminjam dengan kredit baru, dengan begitu menggantikan kreditur awal. posisi. Debitur dikatakan telah "mengambil alih" peran kreditur asli dalam keadaan ini. Dalam situasi ini, bank syariah akan, atas permintaan klien, mengambil alih utang calon pelanggan dari bank pertama, yaitu bank konvensional, dengan menawarkan layanan hiwalah. Alternatifnya, tergantung pada apakah utang nasabah kepada bank konvensional termasuk unsur bunga, bank syariah dapat menggunakan jasa qardh. Setelah pelaksanaan kewajiban nasabah ini

kepada bank konvensional, nasabah dan bank syariah akan melakukan transaksi berikut.

Dimulai dengan permohonan dari calon klien dan diakhiri dengan tanda pelunasan dari perjanjian kepemilikan rumah sebelumnya dengan lembaga keuangan, prosedur pengambilalihan ini dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, prosedurnya dimulai dengan calon konsumen mengisi aplikasi dan diakhiri dengan kesepakatan penyelesaian. Ini juga berisi perjanjian pembiayaan antara klien dan bank syariah, serta standar tertentu yang harus dipenuhi bank syariah sebelum menerima tawaran pelanggan untuk mengambil alih pembiayaan.

## 2. Landasan Hukum Take Over

Sebagaimana Allah SWT. berfirman didalam Al-Qur'an ada pada QS. Al-baqarah ayat 280:<sup>54</sup>

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

---

<sup>54</sup> Kementerian Agama RI, "Al-Qur'an Dan Terjemahnya".  
<https://quran.kemenag.go.id/>

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah, 280)

a. Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan UU Pasal 1400-1401 KUHPerdata, yang dapat diperoleh secara online dan berbunyi sebagai berikut::

1) Pasal 1400

“Subrogasi, juga dikenal sebagai pengalihan atau memberikan hak kreditur kepada pihak lain melakukan pembayaran kepada kreditur, dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk kewajiban hukum atau persetujuan dari kreditur.

2) Pasal 1401

Dengan persetujuan bersama, perpindahan terjadi

a) Jika kreditur menentukan bahwa pihak ketiga akan menggantikannya dalam

pelaksanaan hak, tuntutan, keistimewaan, dan hipoteknya terhadap debitur sambil menerima pembayaran dari debitur dan pihak ketiga, subrogasi itu harus diumumkan secara terbuka dan dilakukan bersamaan dengan pembayaran.

- b) Jika debitur menjaminkan sejumlah uang untuk melunasi utangnya dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur, maka baik perjanjian pinjam-meminjam maupun tanda pelunasan harus dibuat dengan akta otentik dan dalam surat persetujuan agar subrogasi ini menjadi sah.
- c) Jika debitur menjanjikan sejumlah uang yang dikirim untuk membayar kewajibannya dan sampai pada kesimpulan bahwa orang yang memberikan Hak kreditur akan diambil alih dengan uang. Saat meminjam uang, penting untuk menentukan maka penyetoran akan

dilaksanakan menggunakan dana yang diperoleh dari kreditur baru.

b. Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Hutang

Fatwa No. 2/DSN-MUI/VI/2002 dikeluarkan oleh DSN-MUI tentang Pengalihan Utang. Dalam fiqh perpindahan suatu utang disebut dengan hiwalah, yang merupakan kata lain dari transaksi. Dalil dasar fatwa itu dijelaskan:

1) Pertama: Ketentuan Umum

- a) Utang nasabah yang berpindah dari lembaga keuangan konvensional dan bank ke lembaga keuangan dan bank syariah disebut sebagai *debt* transfer dalam fatwa ini.
- b) Lembaga Keuangan Islam menyediakan konsumen dengan pinjaman al-qardh dengan syarat nasabah melunasi pokok LKS tersebut pada waktu yang telah disepakati dan dengan cara yang telah disepakati. LKS membebaskan tanggung jawab ini pada pelanggan.

- c) Nasabah yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS adalah (mungkin) nasabah LKS. Klien ini memegang kredit pemulihan aset dengan Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) dan berusaha untuk mengalihkan kewajiban mereka.
- d) Aset adalah aset klien yang dibeli secara kredit dari LKK tetapi tidak dibayar dengan pembayaran kredit. Aset klien adalah aset milik pelanggan.

## 2) Kedua: Ketentuan Akad

Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif sebagai berikut:

### Alternatif I:

- a) LKS dapat memberikan qardh kepada nasabahnya. Nasabah menggunakan qardh ini untuk melunasi kredit (hutang), dan akibatnya harta yang diperoleh dengan pinjaman tersebut sepenuhnya dipegang oleh konsumen.

- b) Lembaga Keuangan Islam menyediakan konsumen dengan pinjaman al-qardh dijelaskan pada nomor satu kepada Lembaga Keuangan Syariah, dan hasil dari transaksi tersebut digunakan untuk membayar LKS qardhnya. b) Konsumen membayar penuh qardhnya.
- c) LKS akan menjual aset yang kini menjadi miliknya kepada nasabah dan menerima pembayaran angsuran dari nasabah.
- d) Baik Fatwa DSN 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang alqardh maupun Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murhabahah berlaku untuk pelaksanaan Pembiayaan Transfer Utang, yang disebutkan pada opsi I. kedua fatwa.

Alternatif II:

- a) Dengan persetujuan LKK, LKS membeli sebagian dari aset nasabah untuk membentuk akad syirkah al-susu

antara LKS dan nasabah atas aset tersebut.

- b) Bagian harta yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud pada angka 1 sesuai dengan kewajiban nasabah (sisa pembayaran) kepada LKK. Nomor satu menyebutkan proporsi aset ini.
- c) LKS menjual sebagian asetnya kepada klien, yang dikenal sebagai murabahah, dan mengambil pembayaran angsuran dari konsumen.
- d) Fatwa DSN tentang murabahah nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000, juga berlaku untuk pelaksanaan pembiayaan transfer utang yang tercakup dalam alternatif II.

#### Alternatif III:

- a) Untuk memperoleh kepemilikan yang lengkap atas aset secara efektif, nasabah mengadakan akad ijarah dengan LKS sesuai dengan fatwa DSN-MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2000.

- b) Jika diperlukan, LKS dapat membantu dalam cakupan tugas nasabah dengan menerapkan prinsip al-qardh sesuai dengan fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- c) Akad ijarah sebagaimana dimaksud dalam angka 1, tidak dapat disyaratkan dengan pemberian dana talangan sebagaimana dimaksud dalam angka 2, dan harus ditangani secara terpisah.
- d) Besarnya biaya jasa ijarah yang disebutkan pada angka 1 dapat didasarkan atau tidak dapat didasarkan pada jumlah dana talangan yang diberikan kepada konsumen oleh LKS pada angka 2, karena hal tersebut dapat terjadi atau tidak.

Alternatif IV:

- e) Lembaga Keuangan Syariah dapat menyalurkan qardh untuk nasabahnya. Klien menggunakan qardh ini untuk

melunasi kredit (hutang), dan sebagai akibatnya, pelanggan memperoleh kepemilikan penuh atas aset yang dibeli dengan kredit.

- f) Nasabah menjual barang yang dimaksud pada angka 1 kepada LKS dan membayar qardhnya kepada LKS dengan uang yang diterima dari transaksi tersebut.
- g) Menyewakan aset miliknya kepada pelanggan dengan menggunakan akad al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- h) Fatwa DSN-MUI tentang alqardh nomor 19/ DSN-MUI/IV/2001 dan al-ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik nomor 27/DSN-MUI/III/2002 juga berlaku untuk pelaksanaan Pinjaman Pembiayaan Transfer sebagaimana adanya. dimaksud dalam opsi IV ini.

### **3. Akad Pembiayaan Take Over**

#### **A. Pengertian Hiwalah**

Pengalihan utang disebut sebagai hiwalah dalam kerangka fiqh muamalah. Bahasa Hiwalah berasal dari frasa tahwil yang dapat merujuk pada perubahan warna kulit, pemindahan, serta tindakan membawa sesuatu di pundak. Yang dimaksud dengan “hawalah” adalah perbuatan mengalihkan piutang seseorang yang berutang terhadap orang lain yang sudah mengganti dengan beban pelunasan tanggungan. Hiwalah adalah semacam akad yang telah disyahkan oleh Syara' karena pentingnya dalam budaya Islam.

#### **B. Dasar Hukum Hiwalah**

Sebagian besar ulama Islam setuju dengan HR. Bukhari dan Muslim bahwa transaksi Hiwalah diperbolehkan, menyiratkan bahwa mereka legal. "Menunda kompensasi bagi orang yang memiliki kemampuan finansial untuk melakukannya adalah tidak adil. Dan jika salah satu dari Anda digiring ke orang kaya yang bisa membayarnya, Anda harus mengikuti orang itu." Dan, sesuai dengan hukum

fihiyyah yang sama yang mengatur syarat jual beli (murabahah). Hiwalah disebutkan dalam hadits dan ijma'. Rasulullah SAW, sesuai dengan hadits bukhari dan hadits muslim, keduanya bersumber dari Abu Hurairah, yaitu:

*“Dari Abu Hurairah, ia mengatakan bahwasannya Rasulullah bersabda: Tindakan orang yang menunda-nuda pembayaran hutangnya adalah suatu kezaliman. Apabila hutang yang mampu , hendaklah ia menerimanya.” (Hadits Muttafaq Alaihi)”*

### C. Rukun dan Syarat Hiwalah

- a. Orang yang memindahkan hutang (*muhil*)
- b. Orang yang piutangnya dipindahkan (*muhal*)
- c. Orang yang dipindahi hutang yakni orang yang dibebani untuk membayar hutang (*muhal ‘alaih*)
- d. Objek atau hutang yang dipindahkan (*muhal bih*)
- e. Shighat

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), fatwa tentang hiwalah harus dikeluarkan agar LKS dapat mengikutinya dalam menjalankan akad hiwalah sesuai dengan prinsip Islam. Hal ini karena DSN (Dewan Syariah Nasional) merasa hal tersebut sangat penting. Fatwa DSN No. 1/DSN-MUI/IV/2000 yang dikeluarkan pada tahun 2000 memuat beberapa ketentuan komprehensif yang mengatur tentang hawala. Hiwalah, juga dikenal sebagai layanan transfer, adalah transfer tugas dari debitur kepada individu lain yang dipaksa untuk mengambil alih pada bank syariah.<sup>55</sup>

#### **4. Mekanisme Take Over**

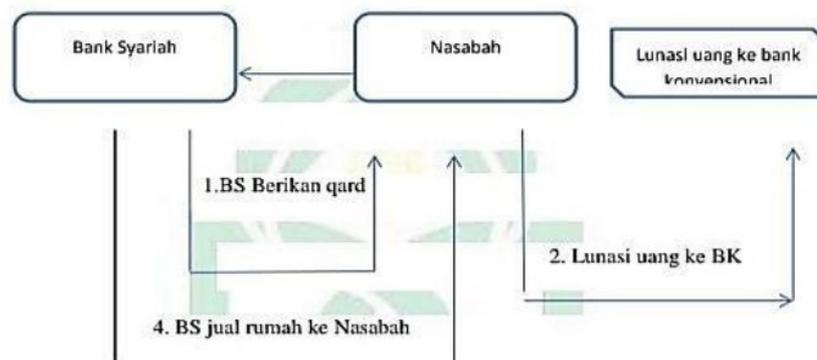
Dalam proses pelaksanaan *take over* terdapat dua mekanisme yang dapat dilakukan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pertama, Pelanggan bank syariah akan bisa mendapatkan dana talangan pinjaman dalam bentuk kontrak Qardh, memungkinkan mereka untuk melunasi hipotek bank biasa. Karena dana talangan ini, pelanggan sekarang dapat melunasi hipotek

---

<sup>55</sup> Ascarya, "Akad dan Produk"... hal. 107.

mereka di bank tradisional. Pelanggan kemudian harus menjual tempat tinggal ke organisasi keuangan Islam secara keseluruhan. Setelah itu, hasil penjualan rumah akan digunakan untuk membayar dana talangan atau pinjaman kepada lembaga keuangan Islam. Setelah itu, bank syariah akan menjual properti tersebut kepada pembeli untuk kedua kalinya



**Gambar 4 Mekanisme Take Over**

Sumber: Ardito Bhinadi

- b. Kedua, nasabah mengirimkan permintaan pengambilalihan hipotek standar ke bank syariah, di mana mereka juga mengisi formulir pendaftaran pengambilalihan, memberikan informasi pribadi, dan melampirkan dokumen yang berlaku. Setelah

itu, periksa kembali informasi pribadi pelanggan dan dokumen terkait lainnya. Komite keuangan melakukan prosedur pemilihan pendanaan setelah memvalidasi keabsahan makalah. Pengambilalihan dapat dilanjutkan jika komite keuangan memberikan persetujuannya, dan bank syariah akan mengakuisisi saham kepemilikan pelanggan di properti tersebut.<sup>56</sup>

## **5. Faktor Terjadinya Pembiayaan Take Over**

Sebagai kreditur baru, mengambil atau mentransfer dana dari kreditur sebelumnya ke bank syariah. Selama dalam proses ini, bank syariah mengambil alih pendanaan debitur dengan melunasi hutang yang belum dibayar oleh debitur ke bank sebelumnya. Ada sejumlah elemen, baik internal maupun eksternal, yang berkontribusi terhadap terjadinya pembiayaan pengambilalihan.

### **a. Faktor Internal**

Dalam hal ini, Pengaruh eksternal adalah yang berasal dari bank syariah. dan berkaitan dengan kebijakan manajemen mengenai

---

<sup>56</sup> Ardito Bhinadi, “Muamalah Syar’iyyah Hidup Barokah”, (Yogyakarta: deepublish, 2018), hal.

pembiayaan. Karena pembiayaan merupakan sebagai pemasukan bagi bank syariah, untuk itu sebagai manajemen bank syariah harus bekerja keras untuk memenuhi serta melampaui tujuan pendanaan di muka. Berikut ini adalah daftar kebijakan manajemen yang akan diterapkan selama proses pengambilalihan:

1) Kemudahan persyaratan

Dengan tidak menempatkan persyaratan yang sulit pada pelanggan, bank syariah berhasil meningkatkan basis pelanggan mereka. Dengan menggunakan akad murabahah, bank syariah membeli atau mengambil alih sisa pokok pinjaman di bank konvensional. Hal ini memungkinkan bank syariah untuk mentransfer utang kepada pemberi pinjaman konvensional (jual beli dengan pembayaran tertentu).

2) Tidak berlaku pinalti

Penyediaan keuangan di lembaga keuangan Islam secara tradisional tidak dipandang sebagai sanksi bagi klien yang sulit. Masih diusahakan

agar nasabah dapat mengembangkan usahanya  
agar nasabah dapat melunasi utangnya.

3) Cicilan yang murah

Ketika berhadapan dengan bank syariah, jumlah pembayaran bulanan dijamin tetap sama, seperti yang ditetapkan sejak awal proses pembiayaan.

4) Promo *banking*

Dalam perbankan Islam, promosi biasanya memerlukan hubungan manusia dan dimaksudkan untuk menarik pelanggan baru. Konsumen didorong untuk beralih ke perbankan syariah melalui iklan ini, yang menyoroti manfaat produk keuangan syariah dan menanggapi segala keingintahuan masyarakat. Nasabah diberikan penjelasan mengenai manfaat tambahan yang akan mereka terima, baik dari segi sistem maupun pola pembiayaan, serta garis besar prosedur pengambilalihan dan keuntungan yang akan mereka terima jika mengambil alih pembiayaan. Pelanggan juga diberitahu tentang manfaat tambahan yang akan

mereka terima dengan mengambil alih pinjaman.

b. Faktor Eksternal

Unsur-unsur yang berasal dari konsumen dan lingkungannya merupakan contoh dari faktor eksternal. Bank syariah memperhatikan variabel yang berasal dari nasabah dan sekitarnya. Nasabah didorong untuk mengalihkan hubungan perbankan mereka ke lembaga keuangan Islam dengan sejumlah insentif yang berbeda, beberapa di antaranya adalah sebagai berikut:

1) Pertimbangan keuntugan dan manfaat

Anda tidak akan dikenakan bunga kredit jika memperoleh pembiayaan dari bank syariah; sebaliknya, Anda akan berpartisipasi dalam sistem bagi hasil yang dikenal sebagai margin, dan jumlah yang Anda bayarkan akan ditentukan oleh margin yang diperoleh selama pembiayaan. Pelanggan, khususnya usaha kecil, dan menengah, diuntungkan dengan alasan konsep syariah, serta adanya berbagai

kriteria yang lebih rendah dan tidak adanya denda, menarik minat mereka.

- 2) Suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan

Keputusan bank sebelumnya untuk menaikkan suku bunga mengakibatkan situasi di mana biaya suku bunga yang lebih tinggi tersebut dibebankan pada nasabah bank. Akibat kondisi yang memberatkan ini, nasabah akan berusaha mencari jalan keluar dari situasi tersebut, yang mungkin termasuk beralih ke bank syariah.

- 3) Adanya hal lain yang membuat nasabah kecewa

Penyediaan layanan pelanggan yang sangat baik adalah jantung perbankan sebagai aspek dari industri jasa keuangan. Layanan yang berpotensi mengecewakan nasabah akan berdampak negatif pada kepercayaan nasabah

terhadap bank, dan dapat mempengaruhi pilihan mereka untuk berpindah bank.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Raysa Indah Berliani, “Faktor Penyebab Take Over”, diakses pada 10 Januari 2022 dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/>