

BAB II

TAKE OVER

A. Akad

1. Pengertian Akad

Menurut bahasa akad mempunyai beberapa arti, antara lain:

- a. Mengikat (الرَبْطُ)
- b. Sambungan (عُقْدَةٌ)
- c. Janji¹(العَهْدُ)

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*)².

Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakālah* dan gadai.³

¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), hlm. 44-45.

²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 68.

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Edisi 1, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 35.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Terkadang kata akad menurut istilah dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang diikatkan dengan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus.⁴

2. Unsur-Unsur Akad

Telah disebutkan sebelumnya, bahwa definisi akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Dari definisi tersebut dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:⁵

a. Pertalian ijab dan qabul

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujīb*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujīb* tersebut oleh pihak lainnya (*qabīl*). Ijab dan qabul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan.

b. Dibenarkan oleh *syara'*

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal-hal yang diatur oleh Allah swt. dalam Alquran dan Nabi

⁴*Ibid.*, hlm. 36.

⁵Ghufron Mas'adi, *Fikih Muamalat Kontekstual*, cet. 1, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 76-77.

Muhammad saw. dalam hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh, suatu perikatan yang mengandung riba atau objek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras), mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut hukum Islam.

c. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*taṣarruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

3. Akad *Tabarru'*

Akad *tabarru'* (*gratuitous contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non-for profit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad *tabarru'* dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam akad *tabarru'*, pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apa pun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad *tabarru'* adalah dari Allah swt., bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter-part*-nya untuk sekadar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat

melakukan akad *tabarru'* tersebut. Namun ia tidak boleh sedikit pun mengambil laba dari akad *tabarru'* itu.⁶

Untuk memahami transaksi-transaksi yang tergabung dalam akad *tabarru'*, dapat digunakan pendekatan dengan teori pemberian/meminjamkan suatu obyek tertentu dari satu pihak kepada pihak lainnya. Jenis-jenis transaksi yang tergabung di dalam akad *tabarru'* antara lain:

- a. Jika salah satu pihak meminjamkan suatu obyek dengan yang berbentuk uang, maka transaksi ini disebut *qard*.
- b. Jika salah satu pihak meminjamkan suatu obyek yang berbentuk uang yang disertai jaminan, maka transaksi ini disebut *rahn*.
- c. Jika salah satu pihak meminjamkan suatu obyek yang berbentuk uang untuk mengambil alih piutang/hutang dari pihak lain, maka transaksi ini disebut *hiwālah*.
- d. Jika salah satu pihak memberikan suatu obyek yang berbentuk jasa atau dapat juga disebut sebagai meminjamkan dirinya untuk melakukan sesuatu atas nama diri dari pihak lain, maka transaksi ini disebut *wakālah*.
- e. Jika salah satu pihak memberikan suatu obyek yang berbentuk jasa yang lebih spesifik yakni *custodian* (penitipan atau pemeliharaan), maka transaksi ini disebut *wadī'ah*.

⁶Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, cet. IV, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 66.

- f. Jika salah satu pihak memberikan suatu obyek yang berbentuk jaminan atas kejadian tertentu di masa yang akan datang (*contingent guarantee*), maka transaksi ini disebut *kafālah*.
- g. Jika salah satu pihak memberikan suatu obyek yang berbentuk uang ataupun obyek lainnya tanpa disertai kewajiban mengembalikan, maka transaksi ini disebut *waqf*.⁷

4. Akad *Tijārah*

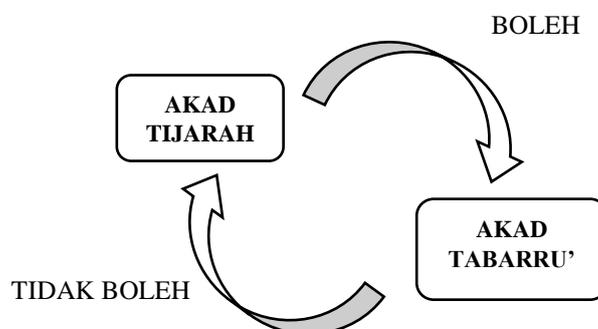
Seperti yang telah disinggung diatas, berbeda dengan akad *tabarru'*, maka akad *tijārah* (*compensational contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil.⁸ Dengan demikian, masing-masing pihak yang terlibat dapat mengambil keuntungan (*profit*) dari jenis transaksinya. Besarnya keuntungan yang diperoleh ditentukan oleh kesepakatan masing-masing pihak yang terlibat.

Meskipun berorientasi bisnis, untuk menghasilkan *profit* namun akad *tijārah* ini dapat diubah menjadi akad *tabarru'* (kebaikan) apabila pihak yang haknya tertahan ikhlas melakukannya. Sebaliknya, akad *tabarru'* tidak boleh diubah menjadi akad *tijārah*.⁹ Contoh akad *tijārah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, dan sewa-menyewa.

⁷Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, edisi revisi, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), hlm. 14-15.

⁸Adiwarman Karim, *op.cit.*, hlm. 70.

⁹Sunarto Zulkifli, *op.cit.*, hlm. 15.

Gambar 2.1. Akad *Tabarru'* Dan Akad *Tijarah*

B. *Take Over* Dan *Hiwālah*

1. Pengertian *Take Over*

Secara bahasa *take over* diartikan sebagai mengambil alih¹⁰. Menurut fatwa DSN-MUI yang dimaksud pengalihan hutang (*take over*) adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.¹¹

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah dari bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwālah* atau dapat juga menggunakan *qard*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur

¹⁰John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, cet. XXVI, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm. 578.

¹¹Dewan Syariah Nasional-MUI, *Himpunan Fatwa DSNU-MUI*, cet. ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), hlm. 185.

bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non-syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.¹²

2. Pengertian *Hiwālah*

Take Over sesungguhnya dapat juga disebut sebagai *hiwālah*, yaitu *hiwālah muṭlaqah*, karena *muḥal ‘alaih* tidak memiliki hutang kepada *muḥil* (nasabah), karena pengalihan itu tidak terkait dengan hutang bank kepada *muḥil* (nasabah), karena memang hutang itu tidak pernah ada.

Ibnu Qudamah mengatakan dalam kitab *Al-Mugni*, yang sahih menurut Hanabilah bahwa hawalah adalah murni transaksi irfaq (memberi manfaat) bukan yang lainnya.¹³

Ibnu al-Qayyim juga berkata, “Kaidah-kaidah *syara’* mendukung dibolehkannya *hawālah*, dan ini sesuai dengan qiyas”.¹⁴

Hiwalah, menurut bahasa ialah *al-intiqāl* (perpindahan). Maksud di sini adalah memindahkan hutang dari tanggungan *muḥil* menjadi tanggungan *muḥal ‘alaih*. *Muḥil* adalah sebagai yang berutang, *muḥal* adalah orang yang

¹²Adiwarman Karim, *op.cit.*, hlm. 248.

¹³Syaikh Muwafiquddin Ibnu Qudamah, *Al-Mugni juz VII*, (Beirut: Dar Alamul Kutub, 1997), hlm. 56

¹⁴Muhammad Abd-Salam Ibrahim, *Imam Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah: I'lam al-Muwaqqi'in 'an Rabb al-'Aalamin, juz I*, (Beirut: Dar al Kotob al Ilmiyyah, 1997), hlm. 439.

menghutangkan dan *muḥal ‘alaih* adalah orang yang melakukan pembayaran hutang. Dalam pengertian lain, arti *harfiyah* dari kata *ḥiwālah* diartikan dengan “pengalihan, pemindahan, perubahan kulit dan memikul sesuatu di pundak”.¹⁵

Dalam istilah fiqih, *ḥiwālah* dengan *kasrah* huruf “ha” atau bisa juga disebut *ḥawālah* yaitu dengan di *fatḥah* huruf “ha” berasal dari kata *ḥawala* yang berarti *intiḳāl* (perpindahan).¹⁶

Sedangkan pengertian *ḥiwālah* menurut istilah adalah pengalihan hutang dari seorang yang berutang kepada orang lain yang menanggungnya (artinya ada satu pihak yang akan menjamin hutang pihak lain).¹⁷

Ḥiwālah dibedakan menjadi beberapa jenis, Hanafi membedakan *ḥiwālah* ini menjadi dua jenis, yaitu:

- a. *Ḥiwālah Muṭlaqah*, yaitu seseorang memindahkan hutangnya kepada orang lain dan tidak mengaitkan dengan hutang yang ada pada orang itu. Menurut ketiga madzhab lain kalau *muḥal ‘alaih* tidak punya hutang kepada *muḥil*, maka hal ini sama dengan *kafālah* dan ini harus dengan keridhaan tiga pihak.
- b. *Ḥiwālah Muqayyadah*, seseorang memindahkan hutang dan mengaitkan dengan piutang yang ada padanya, inilah *ḥiwālah* yang boleh (*jāi’z*) berdasarkan kesepakatan para ulama. Salah satu rukun

¹⁵Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, cet. I, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 117.

¹⁶Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir Kamus Arab-Indonesia*, cet. ke-14, (Jakarta: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 311.

¹⁷Sunarto Zulkifli, *op.cit.*, hlm. 29.

hiwālah adalah *Ṣigat hiwālah*, yaitu ijab dari *muḥil* dengan kata-katanya: “aku *hiwalahkan* utangku yang hak bagi engkau kepada fulan” dan kabul dari *muḥtal* dengan kata-katanya: “aku terima *hiwālah* engkau.”¹⁸

Kemudian apabila dikaitkan dengan Hukum Lembaga Pembiayaan akad *hiwālah* dipakai dalam *factoring* atau anjak piutang. Anjak piutang (*factoring*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut.¹⁹

Dalam mengaplikasikan akad *hiwālah* dalam produk perbankan syariah ini paling tidak terdapat tiga pihak yang di antaranya diikat dengan perjanjian. Ketiga pihak tersebut, yaitu bank sebagai faktor (*muḥal ‘alaih*), nasabah selaku klien (*muḥil*) dan pihak yang mempunyai utang kepada nasabah (*customer*).

3. Landasan Hukum *Hiwālah* sebagai Produk Perbankan Syariah

a. Landasan Syariah

Landasan Syariah atas *hiwālah* dapat dijumpai dalam hadits dan ijma’. Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw., bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَطْلُ الْعَنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ (مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ)

¹⁸Asy-Syekh Muhammad bin Qosim Al-ghazy, *Fathul Qorib Terjemah*, (Surabaya: Al-hidayah, 1991), hlm.376-378.

¹⁹Pasal 1 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.102/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.

“Dari Abu Hurairah, ia mengatakan bahwasanya Rasulullah bersabda: ‘Tindakan orang kaya yang menunda-nunda pembayaran hutangnya adalah suatu kezaliman. Apabila hutang seseorang di antara kalian dipindahkan kepada orang yang mampu, hendaklah ia menerimanya.’ (Hadits *Muttafaq Alaihi*)”.²⁰

Kemudian dalam *ijma'* telah tercapai kesepakatan ulama tentang kebolehan *hiwālah* ini. Hal ini sejalan dengan kaidah dasar di bidang muamalah, bahwa semua bentuk muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang tegas melarangnya.

b. Landasan Hukum Positif

Hiwālah sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor tahun 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *hiwālah* mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam pasal 19 Undang-Undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain meliputi melakukan pengambilalihan hutang berdasarkan akad *hiwālah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Produk jasa perbankan syariah berdasarkan akad *hiwālah* secara teknis mendasarkan pada PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah sebagaimana dimaksud, antara

²⁰Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, terj. Harun Zen dan Zaenal Muttaqin (Bandung: Penerbit Jabal, 2011), hlm. 219.

lain melalui kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad *Kafālah*, *Hawālah* dan *Ṣarf*.²¹

4. Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Hutang

DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fikih dikenal dengan istilah *hiwālah*.²² Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- a. Pengalihan Utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
- b. *Al-Qarḍ* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
- c. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pengembalian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
- d. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

²¹Khotibul Umam, *Bank Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Cet. 1, (Jakarta: Rajawali Prers, 2016), hlm. 156-158.

²²*Ibid.*, hlm. 158-159.

Kedua : Ketentuan Akad

Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut:

Alternatif I

- 1) LKS memberikan *qarḍ* kepada nasabah. Dengan *qarḍ* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (المالك التام).
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qarḍ*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murābahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qarḍ* dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Alternatif II

- 1) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- 2) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

- 3) LKS menjual secara *murābahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* berlaku pula pada pelaksanaan pembiayaan Pengalihan Hutang sebagaimana dalam alternatif II ini.

Alternatif III

- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijārah* dengan LKS, sesuai dengan fatwa DSN-MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.
- 2) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *Al-Qard* sesuai fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- 3) Akad *Ijārah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *Ijārah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah. Dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijārah al-Muntahiya bit-Tamlik*.
- 4) Fatwa DSN Nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qard* dan fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

Kedua: Ketentuan Akad

Ketentuan Penutup

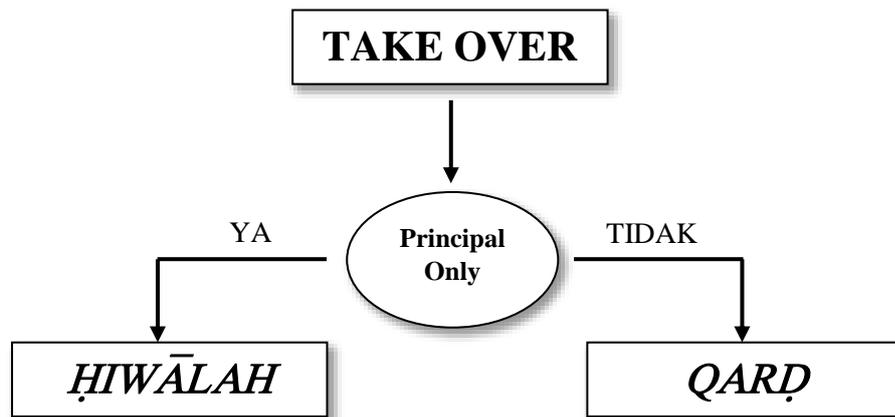
- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

C. Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan *Take Over*

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni:

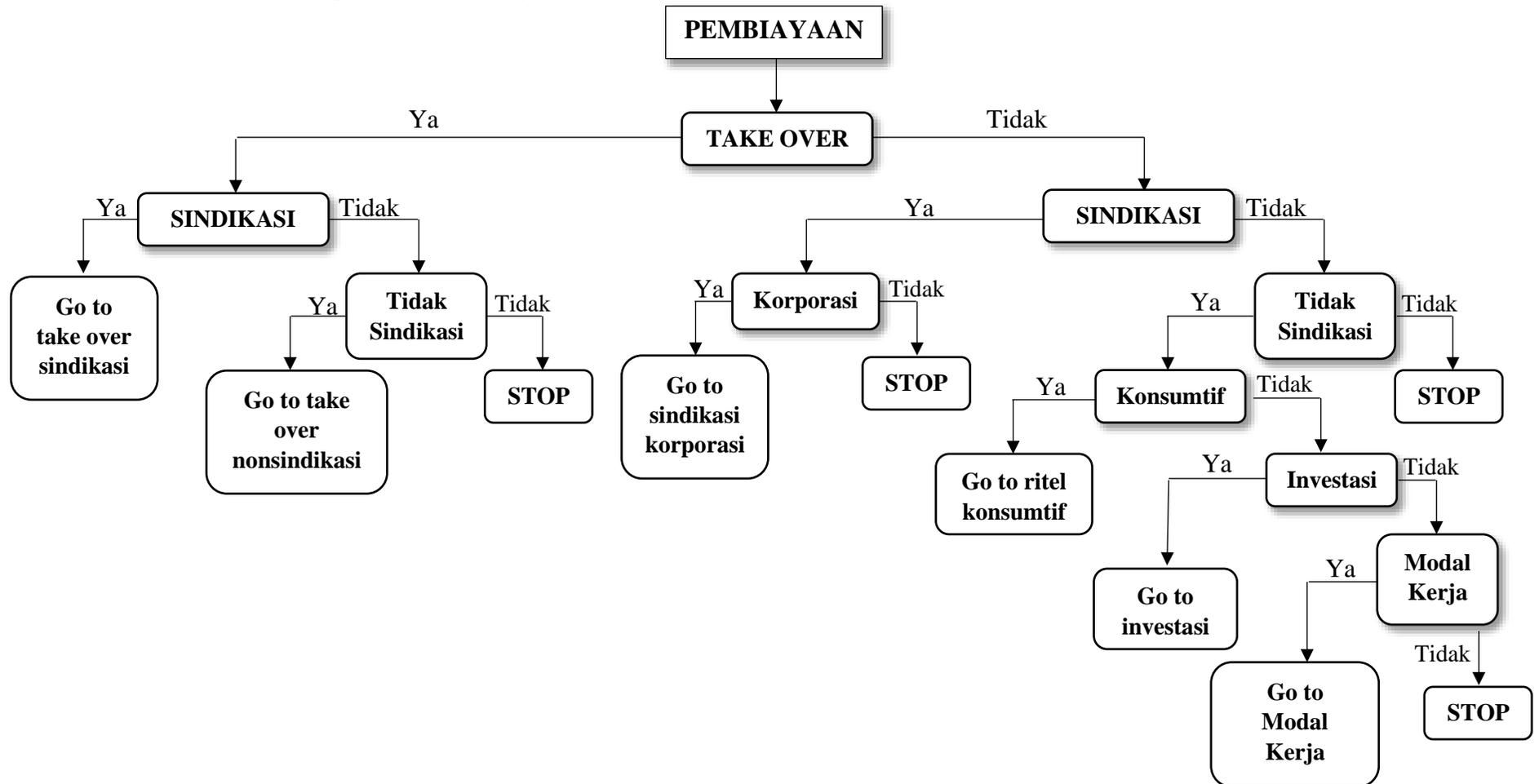
1. Hutang pokok plus bunga, dan
2. Hutang pokok saja

Gambar 2.2. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan *Take Over*



Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qarḍ* karena alokasi penggunaan *qarḍ* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwālah* atau pengalihan hutang karena *hiwālah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

Dengan demikian, dalam memberikan pembiayaan, bank syariah dapat mengklasifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah ke dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* atau pembiayaan *nontake over*.

Gambar 2.3. Alur Penetapan Akad Pembiayaan *Take Over* Dan Sindikasi

Dalam pembiayaan tersebut termasuk ke dalam kategori *take over* ataupun *nontake over*, faktor pertama yang harus dicermati bank syariah adalah apakah pembiayaan tersebut berbentuk sindikasi atau nonsindikasi (retail).

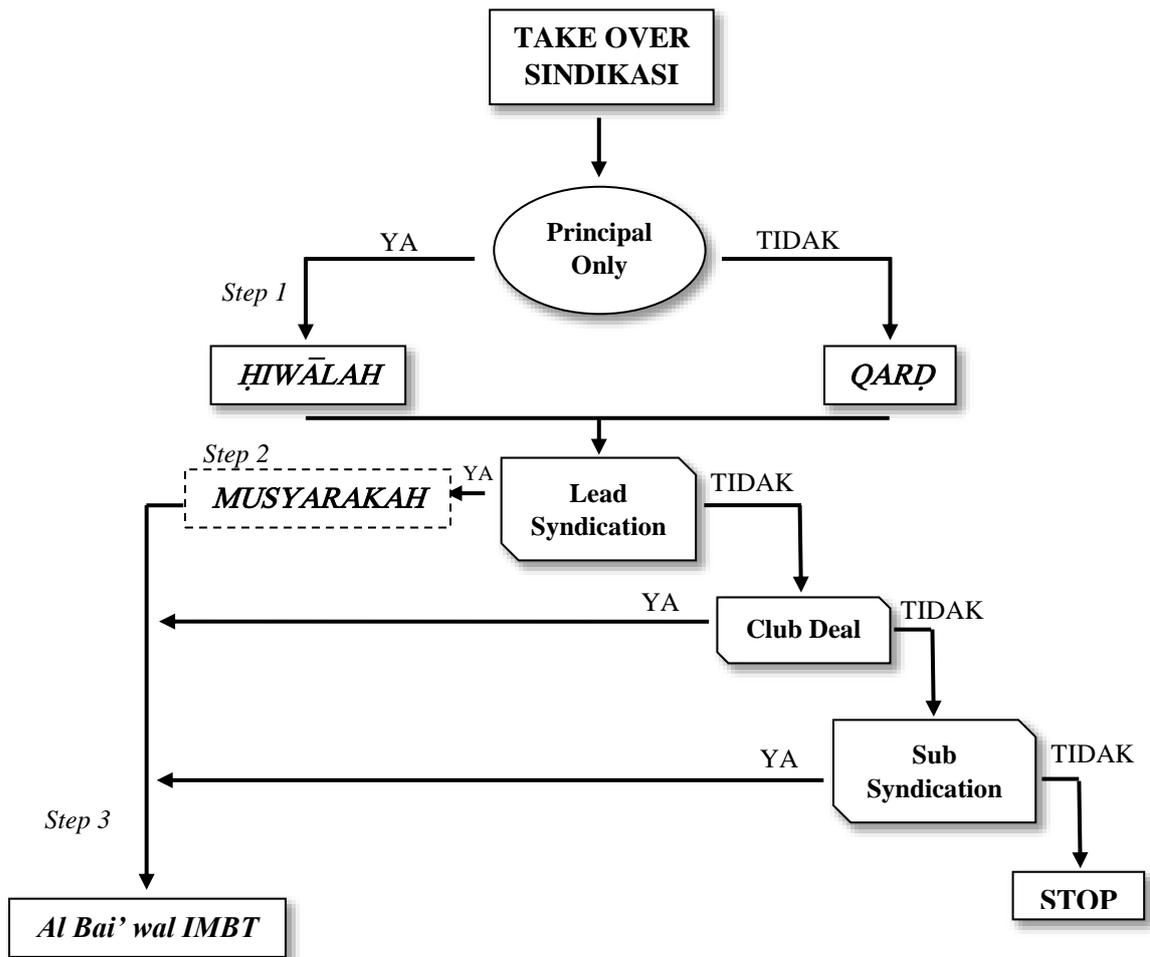
Jika pembiayaan tersebut merupakan pembiayaan *nontake over* yang berbentuk sindikasi, faktor selanjutnya yang perlu ditelaah adalah apakah sindikasi tersebut merupakan sindikasi korporasi atau bukan. Jika ya, alur penetapan akad pembiayaannya sama dengan akad pembahasan terdahulu tentang pembiayaan sindikasi. Namun jika bukan korporasi, bank tidak dapat memberikan fasilitas pembiayaan.

Dalam hal pembiayaan tersebut berbentuk nonsindikasi (retail), faktor berikutnya yang harus diidentifikasi oleh bank syariah adalah mengklasifikasikan apakah pembiayaan tersebut termasuk ke dalam pembiayaan modal kerja, investasi atau konsumtif.

Dalam hal pembiayaan tersebut termasuk pembiayaan *take over* yang berbentuk sindikasi, maka hal pertama yang harus diidentifikasi oleh bank syariah adalah apakah hutang nasabah hanya terdiri dari hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri dari hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwālah*. Namun jika hutang nasabah terdiri dari hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qard* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah secara penuh. Dalam hal ini, baik melalui pemberian jasa *hiwālah* ataupun pemberian *qard*,

langkah berikutnya yang dilakukan bank syariah adalah mengidentifikasi apakah sindikasi tersebut berbentuk *Lead Syndication*, *Club Deal* atau *Sub Syndication*.

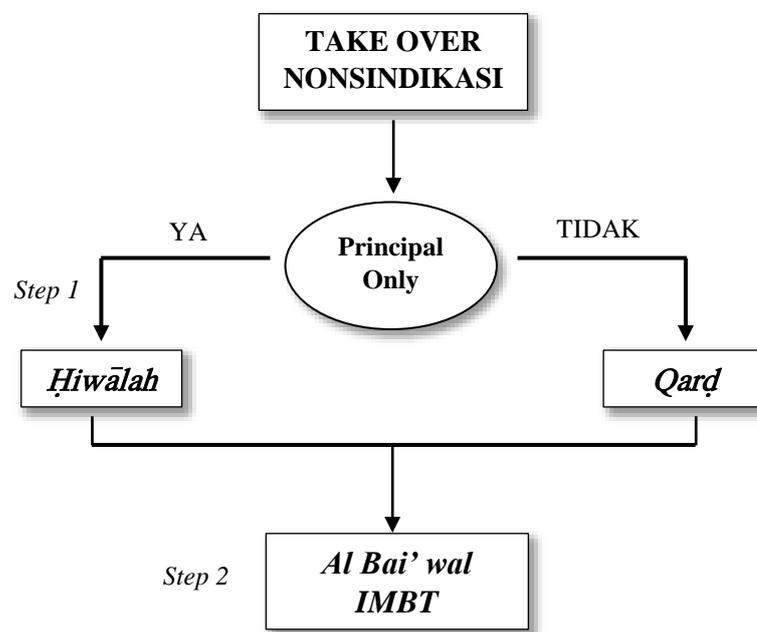
Gambar 2.4. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan *Take Over* Sindikasi



Jika sindikasi tersebut berbentuk *lead syndication*, bank syariah perlu melakukan desain akad *musyārahah*. Namun, jika bentuk sindikasi tersebut adalah *club deal* atau *sub syndication*, bank syariah tidak perlu membuat akad *musyārahah*. Setelah proses identifikasi tentang bentuk-bentuk sindikasi dilakukan, bank syariah membeli secara tunai aset nasabah yang menjadi objek pengalihan

hutang tersebut untuk kemudian disewabelikan kembali kepada nasabah melalui akad *Ijārah Muntahiya bit Tamlik* (IMBT). Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *ba'i al'ināh* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.

Gambar 2.5. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan *Take Over* Non- Sindikasi



Dalam hal pembiayaan tersebut merupakan pembiayaan *take over* yang tidak berbentuk sindikasi, hal yang pertama bank syariah lakukan adalah melakukan identifikasi terhadap hutang nasabah, apakah hutang nasabah hanya terdiri dari hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri dari hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwālah*. Namun jika hutang nasabah terdiri hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qard* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik

nasabah secara penuh. Selanjutnya, nasabah menjual aset tersebut kepada bank yang dari hasil penjualannya tersebut nasabah dapat melunasi *qardhnya* kepada bank syariah. Setelah itu, bank syariah menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad IMBT. Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai' al-'ināh* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.²³

D. Penyebab Terjadinya *Take Over* Pembiayaan KPR²⁴

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

1. Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari bank syariah dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan. sebagai salah satu sumber pendapatan bank, maka manajemen bank syariah berupaya untuk mencapai dan meningkatkan target pembiayaan yang telah ditetapkan. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over*, yaitu:

²³Adiwarman Karim, *op.cit.*, hlm. 248-252.

²⁴RaysaIndahBerliani.<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/57447/2/Chapter%20III-V.pdf> diakses pada tanggal 26 Mei 2016 pukul 16.56 WITA.

a. Kemudahan persyaratan

Untuk meningkatkan nasabah *take over*, bank syariah mentukan syarat yang tidak rumit, perpindahan dilakukan melalui *take over* yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambil alih bank syariah umumnya akad yang di pakai adalah *Murābahah* (jual-beli dengan pembayaran tertunda).

b. Tidak ada pinalti

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

c. Cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah

Besarnya cicilan adalah tetap setiap bulan, tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga sebagaimana di bank konvensional. Besarnya cicilan ini telah ditentukan sejak awal pembiayaan.

d. Promo *banking*

Dalam upaya menarik nasabah dengan predikat baik dari bank lain, bank syariah juga melakukan promo *banking* yang pada umumnya dilakukan secara personal, yaitu dengan memberikan informasi dan penjelasan tentang produk pembiayaan syariah melalui *take over*. Hal-hal yang dapat memberikan keuntung lebih kepada nasabah, baik dari segi sistem dan pola pembiayaan, juga dalam hal proses *take over* tersebut dijelaskan kepada calon nasabah untuk memberikan gambaran kepada

nasabah tentang manfaat yang akan diperolehnya jika melakukan *take over* pembiayaan.

2. Faktor Eksternal

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

- a. Pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada bank syariah pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil (margin)

Pada perbankan konvensional, pembiayaan atau kredit selalu diikuti dengan kewajiban pembayaran bunga kredit yang besarnya telah ditentukan oleh pihak perbankan. Sedangkan pada pembiayaan di bank syariah tidak ada bunga kredit, tetapi yang dilakukan adalah sistem bagi hasil (margin) dengan besaran yang dihitung berdasarkan margin yang akan diperoleh selama pelaksanaan pembiayaan. Lantaran nasabah menilai konsep syariah berupa bagi hasil serta sesuai kesepakatan bersama menjadi daya tarik. Adanya beberapa kemudahan persyaratan dan tidak mengenal pinalti merupakan keuntungan bagi nasabah yang pada umumnya adalah UMKM.

- b. 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 bank syariah.

c. Suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan

Peningkatan suku bunga pada bank sebelumnya akan meningkatkan beban kepada nasabah. Dalam kondisi terbebani tersebut, nasabah akan berusaha mencari jalan keluar, termasuk melakukan *take over* kredit ke bank syariah.

d. Adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa

Perbankan merupakan bisnis jasa sehingga fokus operasionalnya adalah pelayanan pelanggan. Pelayanan yang mengecewakan debitur akan mempengaruhi kepercayaan debitur terhadap bank, dan dapat menjadi alasan debitur untuk pindah ke bank lain. Dalam hal kredit atau pembiayaan terdapat beberapa hal yang berhubungan dengan pelayanan pelanggan seperti penentuan besarnya skim pembiayaan, agunan atau jaminan, serta prosesnya. Jika salah satu dari hal tersebut membuat debitur kecewa, dapat menjadi penyebab debitur pindah ke bank lain.