

**ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER  
KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER  
BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

**RUSDI DUILA**  
**NIM. 083143163**

**Dosen Pembimbing**

**Nikmatul Masruroh, M.E.I**  
**NIP.19820922 200901 2 005**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
JURUSAN EKONOMI ISLAM  
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
DESEMBER 2018**

**ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER  
KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER  
BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negri Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam  
Program Studi Perbankan Syariah

**Oleh:**

**RUSDI DUILA**  
**NIM: 083 143 163**

**Disetujui Pembimbing**



**Nikmatul Masruroh, M.E.I**  
**NIP.19820922 200901 2 005**

**ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER  
KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER  
BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Jum'at  
Tanggal : 14 Desember 2018

**Tim Penguji**

Ketua



**Toton Fanshurna, M.E.I**  
NIP. 19811224 201101 1 008

Sekretaris



**Ahmad Fauzi, M.E.I**  
NUP. 201603137

Anggota :

1. Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si
2. Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I



**Menyetujui**

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**



**Dr. Moch. Chotib, S.Ag., MM**  
NIP. 19710727 200212 1 003

## MOTTO

❦ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا  
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا  
فَأِنَّهَآ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.(QS. Al-baqarah 2;283)<sup>1</sup>

IAIN JEMBER

<sup>1</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Toha Putra, 2014), 30.

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirobbil' alamin*, segenap rasa syukur atas nikmat dan karunia yang Allah berikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini, dan skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku yang selalu memberikan semangat dan dukungan baik materi maupun immateri yang tiada henti untuk kesuksesan penulis, karena tiada kata seindah lantunan do'a dan tiada do'a paling khusyu' selain doa yang terucap dari Bapak Alm Abu Bakar Duila dan Ibu Raiya Wael yang tercinta.
2. Kakak saya Onyong, Hanan, Gaeda, Halija, Muna, yang senantiasa memberikan dukungan berupa materi maupun non materi. Semoga selalu diberikan keberkahan dalam hidupnya.
3. Adikku Arjun, Randi, Rendi yang selalu memberikan semangat dan dorongan untuk mengerjakan skripsi.
4. Sahabatku Ridwan, Lutfi, Lukman, Agung, Farhan, Nurmala, Atika, terima kasih supportnya selama ini.
5. Teman seperjuangan mulai semester awal hingga akhir, Fuad, Riya, Warda, Ina, Retno, Qibtiyah, Wilda, dan seluruh keluarga besar kelas J4 angkatan 2014 yang selalu saya banggakan.

Semoga segala amal baik yang telah mereka berikan dengan tulus dan ikhlas pada penulis, mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan kali ini penulis sisipkan suatu harapan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta salam senantiasa Allah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membina dan mengarahkan kita dari zaman Jahiliyah menuju zaman Ilmiah.

Alhamdulillah, penelitian yang berjudul “ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN *TAKE OVER* KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002”. Telah dapat penulis selesaikan dengan upaya semaksimal mungkin mengupayakan menyajikan yang terbaik, sehingga terwujud penyusunan skripsi meskipun belum pada taraf ideal.

Sebagai bentuk penghargaan, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Moch. Chotib S.Ag., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember.
3. Bapak M.F. Hidayatullah, S.H.I.,M.S.I selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam.
4. Ibu Hj. Nurul Setianingrum S.E., M.M selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
5. Bapak Dr. Khamdan Rifai, S.E.,M.Si Selaku Dosen Pembimbing Akademik

6. Ibu Nikmatul Masruroh, M.E.I selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam membimbing dan mengarahkan penulis serta memotivasi dalam penulisan skripsi.
7. Dosen IAIN Jember Khususnya Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan pada kami mudah-mudahan bermanfaat. Amin.
8. Seluruh pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember yang senantiasa membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis hanya berdo'a semoga segala kebaikan, bantuan serta partisipasi mereka semua mendapatkan balasan pahala dari Allah SWT.

Demikianlah hantaran awal kami, akhirnya tidak ada kami harapkan kecuali ridho Allah SWT. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang dalam bagi pengembangan khazanah keilmuan kita semua, Amin yaa Rabbal Alamin.

Jember, 14 Desember 2018

Penulis

IAIN JEMBER

## ABSTRAK

Rusdi Duila, Nikmatul Masruroh, M.E.I, 2018: Analisis Akad-Akad Pada Pembiayaan *Take Over* KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002

Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan khususnya, pada produk pembiayaan *take over* KPR. Memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah, menjadi transaksi berbasis syariah, dengan kemudahan menurunkan cicilan KPR, bebas biaya, angsuran ringan dan bisa *top up*.

Fokus penelitian dalam penelitian ini antara lain: 1) Bagaimana pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember ? ; 2) Bagaimana analisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember berdasarkan fatwa DSN-MUI ?. Tujuan dari penelitian ini antara lain: 1) Untuk mengetahui pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, 2) Untuk mengetahui dan menganalisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus. Penentuan sumber data dari penelitian ini adalah *purposive*, dan untuk mendapatkan data dari penelitian ini berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Untuk menguji validitas data menggunakan triangulasi sumber.

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa: 1) Pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember harus menyertakan berbagai persyaratan seperti kelengkapan identitas diri serta melampirkan SHM/SHGB, IMB dan dena bangunan, selanjutnya proses BI *Checking* dan DHN, Kemudian dilanjutkan dengan analisis kelayakan. Dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*. 2) Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* yang merupakan alternatif 1 dari empat alternatif yang ditetapkan DSN-MUI dalam fatwa No. 31/ DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memberikan fasilitas pinjaman *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya. Selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember untuk melunasi pinjaman *qardh*. Kemudian Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menjual secara *murabahah* dengan pembayaran secara cicilan.

**Kata Kunci:** Akad-akad, Pembiayaan *Take Over* KPR



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Fokus Penelitian.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Definisi Istilah.....	14
F. Sistematika Pembahasan.....	17
<b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN .....</b>	<b>18</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	18
B. Kajian Teori.....	23
1. Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	24

a. Pengertian Akad .....	24
b. Unsur-unsur Akad .....	25
c. Asas-asas Akad .....	26
d. Macam-macam Akad .....	30
e. Jenis-jenis Akad .....	31
f. Landasan Hukum Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	56
g. Pengertian Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	58
h. Pembiayaan <i>Take Over</i> Menurut Fatwa DSN-MUI.....	60
i. Langkah-langkah Dalam <i>Take Over</i> .....	63
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	64
a. Pengertian KPR .....	64
b. Jenis-jenis KPR .....	65
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	67
B. Lokasi Penelitian .....	68
C. Subyek Penelitian .....	69
D. Teknik Pengumpulan Data .....	69
E. Analisis Data .....	71
F. Keabsahan Data.....	73
G. Tahap-tahap Penelitian.....	74
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....</b>	<b>76</b>
A. Gambaran Obyek Penelitian .....	76
1. Sejarah Berdirinya PT Bank Syariah Mandiri .....	76
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri .....	79
3. Motto Bank Syariah Mandiri .....	79

4. <i>Share Values</i> .....	80
5. Struktur Organisasi.....	81
6. Aspek Personalia.....	87
7. Produk-produk Bank Syariah Mandiri.....	88
B. Penyajian Data dan Analisis.....	99
1. Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.....	100
2. Analisis Akad-akad Pada Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI.....	107
C. Pembahasan dan Temuan.....	110
1. Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.....	110
2. Analisis Akad-akad Pada Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI.....	114
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>120</b>
A. Kesimpulan .....	120
B. Saran.....	121
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>123</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
1. Pernyataan Keaslihan Tulisan	
2. Matrik	
3. Jurnal Penelitian	
4. Surat Izin Penelitian	
5. Surat Keterangan Selesai	
6. Dokumentasi	
7. Biodata Penulis	

## DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal
1.1	Skema Angsuran KPR.....	8
1.2	Skema Angsuran KPR.....	8
1.3	Skema Angsuran KPR.....	8
2.1	Tabulasi Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu....	22
4.1	Jam Kerja Karyawan.....	88



## DAFTAR GAMBAR

No.	Uraian	Hal
2.1	Skema Akad <i>Qard</i> .....	36
2.2	Skema Akad <i>Murabahah</i> .....	40
2.3	Skema Akad <i>Syirka al-milik</i> .....	44
2.4	Skema Akad <i>Ijarah</i> .....	49
2.5	Skema Akad <i>Ijarah Muntahiyah Biitamlik</i> .....	55
4.1	Struktur Organisasi (Area <i>Retail-Banking Micro, Pawning</i> )....	81
4.2	Struktur Organisasi Area <i>Office (operation &amp; service)</i> .....	84
4.3	Alur Pengajuan Sampai Pencairan Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR .....	106
4.4	Skema Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> .....	112



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari pihak bank, dan juga memberikan layanan dalam bentuk jasa perbankan syariah. Pada perbankan syariah, penghimpunan dan penyaluran dana dilarang mengandung unsur *magrib*, yaitu *maisir* (spekulasi atau judi), *gharar* (tipu muslihat), *riba* (bunga), dan *bathil* (kejahatan) yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Kewajiban terhadap setiap individu tercermin dalam kewajiban bekerja dan berusaha. Kerja dan usaha merupakan cara pertama dan utama yang ditekankan oleh kitab suci al-Qur'an, karena hal inilah yang sejalan dengan naluri manusia, sekaligus juga merupakan kehormatan dan harga dirinya. Aktivitas antara manusia, termasuk aktivitas ekonomi terjadi melalui apa yang diistilahkan oleh ulama dengan muamalah, aktivitas perekonomian itu berupa jual-beli, sewa-menyewa, hutang-piutang, dan berbagai aktivitas ekonomi lainnya yang ditemui di lingkungan masyarakat.<sup>2</sup> Seluruh aktivitas tersebut dengan satu tujuan yaitu untuk mencukupi kebutuhannya. Seiring perkembangan ekonomi, lahir lah institusi-institusi keuangan yang membantu menjalankan ekonomi

---

<sup>2</sup> Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah* (Bandung: KAIFA,2011), 9.

masyarakat, salah satunya adalah bank syariah, salah satu pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan *take over*.

Bagi kaum muslim, kehadiran bank Islam adalah memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakat lainnya bank Islam adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan di samping perbankan konvensional yang telah lama ada. Seiring dengan semakin banyaknya lembaga perbankan syariah yang bermunculan di Indonesia, seperti Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, serta BPR Syariah, tidak menutup kemungkinan bahwa semakin meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya perbankan syariah dalam meningkatkan kemaslahatan masyarakat, serta semakin terbukanya pandangan masyarakat Indonesia mengenai pentingnya bertransaksi secara syariah, karena bertransaksi secara syariah dianggap lebih aman, nyaman, menguntungkan, dan juga lebih menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential*), karena dalam perbankan syariah semuanya diatur berdasarkan prinsip syariah yang sesuai syariat Islam.<sup>3</sup>

Hal ini merupakan salah satu alasan yang menjadikan banyak masyarakat yang dulunya menjadi nasabah bank konvensional berpindah menjadi nasabah bank syariah. Dahulu sebelum adanya perbankan syariah bermunculan, sebagian besar masyarakat Indonesia menempatkan dananya ataupun mengajukan pinjaman/kredit di perbankan konvensional. Namun sekarang seiring adanya kesadaran dan ketertarikan masyarakat terhadap perbankan syariah, banyak masyarakat yang ingin mengalihkan dananya

---

<sup>3</sup> Kairopan Junus, "*Take Over pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan Akibat Hukumnya pada Obyek Jaminan*", (Surabaya: Skripsi 2009).

ataupun mengalihkan pembiayaan/kreditnya ke bank syariah. Dalam rangka menyambut baik respon masyarakat yang ingin mengalihkan dananya ataupun mengalihkan pembiayaan/kreditnya ke bank syariah, perbankan syariah mengeluarkan produk baru yaitu pembiayaan *take over*.<sup>4</sup>

Pembiayaan *take over* adalah salah satu bentuk pelayanan Bank Syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah, berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini, Bank Syariah mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau menggunakan *qardh* yang disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang bank konvensional menjadi dua macam, yaitu hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja. Dalam menangani hutang pokok plus bunga, bank Syariah memberikan jasa *qardh* yakni berupa pinjaman dana.<sup>5</sup>

Sedangkan untuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* yaitu berupa peralihan hutang piutang. Fatwa-fatwa ekonomi syariah juga terus berkembang di Indonesia. Selama ini praktik *take over* hanya dari bank konvensional ke bank syariah, sekarang telah diatur *take over* sesama bank syariah. DSN MUI juga sudah mengeluarkan ketentuan (fatwa) tentang desain-desain akad pengalihan hutang dan piutang (*take over*) antar bank syariah. Saat ini *take over* dapat terjadi dari bank induk konvensional

---

<sup>4</sup> Veithzal Rifai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 102-104.

<sup>5</sup> Ibid., 108



ke Unit Usaha Syariah, atau *take over* yang dilakukan dengan empat pihak dan *take over* peralihan debitur. Salah satu produk perbankan syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Hal ini berarti, pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat. Menggunakan jasa keuangan konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Sebab, bisa jadi kondisi politik dan ekonomi menjelang kenaikan harga BBM dan pemilu berubah. Jika suku bunga naik maka akhirnya berdampak pada besarnya cicilan yang harus dibayarkan bank.<sup>6</sup>

*Take over* KPR adalah pemindahan pinjaman KPR rumah dari satu bank ke bank lainnya. Misalnya, saat ini kredit rumah ke bank BCA, kemudian kredit rumah tersebut dipindahkan ke bank Mandiri. Proses pemindahan bank inilah yang dinamakan *take over* KPR. Dengan *take over* KPR, cicilan rumah bisa turun dan lebih rendah dari bank sebelumnya, karena saat memindahkan Bank, bisa jadi Bank baru tersebut memiliki bunga yang lebih rendah dibandingkan bank sebelumnya. Keuntungan yang bisa didapatkan jika menggunakan fasilitas *take over* KPR antara lain<sup>7</sup>:

<sup>6</sup> Norhayati, "Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin" (Laporan Hasil Penelitian Pusat Penelitian IAIN Antasari 2008/2009, Banjarmasin, 2009), 2.

<sup>7</sup> <https://www.google.co.id/amp/s/kpr.online/take-over-kpr-bank-syariah-mandiri/amp/>, (Diakses pada 02 april 2018).

### 1. Cicilan Turun

Dengan memindahkan cicilan rumah ke Bank berbeda, maka akan dianggap sebagai nasabah baru yang biasanya akan mendapatkan promo KPR. Promo KPR yang ditawarkan biasanya adalah KPR Bunga cicilan rendah dan bunga cicilan tetap (bunga *fixed*). Dengan perbedaan bunga KPR dan perubahan bunga KPR dari *floating* ke *fixed*, jelas cicilan KPR perbulan akan turun dan menghemat biaya. Selain karena promo dan perubahan bunga, cicilan KPR bisa turun dan lebih murah dari sebelumnya karena jangka waktu cicilan (*tenor*) pun diperpanjang. Dengan diperpanjangnya *tenor*, maka otomatis cicilan KPR pun akan lebih murah.

### 2. Mengubah KPR Konvensional ke KPR Syariah

Terkadang karena beberapa alasan dan kebutuhan, nasabah ingin mengubah jenis KPR. Jika sebelumnya menggunakan jenis KPR konvensional, maka dengan *take over* KPR ini bisa mengubah jenis KPR Konvensional menjadi KPR syariah. Begitupun sebaliknya. Melalui *take over* KPR ini, bisa mengubah jenis KPR syariah menjadi KPR konvensional.

### 3. Mendapatkan Dana Tambahan

Dengan *take over* KPR, bisa mendapatkan tambahan dana dari Bank. Tambahan dana ini berasal dari selisih harga rumah saat pertama kali kredit rumah dengan harga rumah saat ini, jika harga rumah saat pertama kredit (misalnya) 5 tahun lalu sebesar 100 juta dan jika rumah

sekarang ini dihargai 200 juta. Selisih harga tersebut bisa didapatkan melalui proses KPR *take over Top Up*.

Bank Syariah Mandiri sebagai salah satu bank syariah terbesar di Indonesia memberikan kesempatan bagi masyarakat yang telah memiliki angsuran KPR di bank lain untuk memindahkan KPR-nya ke Bank Syariah Mandiri dengan kemudahan yaitu :

a. Menurunkan Cicilan KPR

Pindah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah adalah salah satu penyebab banyaknya nasabah yang memindahkan KPR nya ke Bank Syariah Mandiri. Namun, alasan utama nasabah memindahkan KPR nya tentu saja adalah karena dengan *take over* KPR ke Bank Syariah Mandiri, nasabah bisa menurunkan cicilan KPR lebih rendah dibandingkan dengan cicilan KPR dari Bank yang saat ini berjalan. Turunnya cicilan KPR ini dikarenakan perbedaan suku bunga yang berlaku antara Bank sebelumnya dengan suku bunga KPR Bank Syariah Mandiri. Terutama jika bank sebelumnya adalah Bank Konvensional dan tengah berada pada periode bunga *floating*.<sup>8</sup>

b. Bebas Biaya

Walaupun banyak yang tertarik untuk memindahkan KPR karena bisa menurunkan cicilan, tetapi banyak yang kemudian mengurungkan niatnya karena adanya biaya *take over* KPR (Biaya Administrasi, Pinalti, Asuransi dan Notaris) yang harus dikeluarkan

<sup>8</sup> <https://www.google.co.id/amp/s/kpr.online/take-over-kpr-bank-syariah-mandiri/amp/>, (Diakses pada 02 april 2018).

dalam jumlah yang tidak sedikit. Di Bank Muamalat, masih ada tambahan biaya karena adanya biaya asuransi jiwa dan kebakaran serta biaya administrasi yang sudah ditentukan sendiri oleh Bank Muamalat. Selain itu pembayaran angsuran bisa dilakukan secara *auto debet* dari tabungan Muamalat. Namun dengan menggunakan *take over* KPR Bank Syariah Mandiri, nasabah tidak perlu khawatir dengan biaya *take over*-nya. Karena semua biaya *take over* KPR Bisa dimasukkan kedalam komponen cicilan KPR. Yang artinya nasabah tidak perlu mengeluarkan uang sama sekali, dengan syarat dan ketentuan biaya *take over* KPR nya tidak lebih dari 10 persen dari nilai *plafond* yang diberikan. Jadi jika *plafond* yang diberikan bank adalah 500 juta, *take over* nasabah bebas biaya jika biaya total biaya KPR dibawah 50 juta. Nasabah tidak perlu khawatir, biaya *take over* (dan juga biaya KPR) biasanya berkisar antara 6% sampai dengan 8%.<sup>9</sup>

#### c. Angsuran Ringan

Bank Syariah Mandiri memberikan dua skema angsuran KPR yaitu angsuran *single price* dan angsuraan *step up price*. Angsuran *single price* memiliki margin yang tetap, selama nasabah mencicil ke Bank Syariah Mandiri. Margin yang berlaku untuk angsuran *single price* ini dimulai dari 12.25%.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> <https://danaxtra.com/artikel/take-over-kpr-ke-bank-syariah-begini-caranya>, (Diakses pada 29 oktober 2018).

<sup>10</sup> <https://www.google.co.id/amp/s/kpr.online/take-over-kpr-bank-syariah-mandiri/amp/>, (Diakses pada 02 april 2018).

**Tabel 1.1**

<b>Tenor</b>	<b>Margin</b>
5 tahun	10 %
10 tahun	11 %
10 s/d 15 tahun	12 %

Sumber data: Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Seperti halnya angsuran *single price*, pada skema angsuran *step up* margin KPR-nya pun bersifat tetap. Perbedaannya adalah, besaran margin pada skema angsuran *step up* dibagi menjadi 3 tingkatan. Untuk lebih jelasnya, bisa melihat tabel berikut<sup>11</sup> :

**Tabel 1.2**  
Jangka Waktu 10 tahun

Tahun 1-2	8.5 %
Tahun 2-5	10.5 %
Tahun 5-20	14 %

Sumber data: Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

**Tabel 1.3**  
Jangka Waktu 15 tahun

<b>Tenor</b>	<b>Margin</b>
Tahun 1-2	8.5 %
Tahun 3-5	10.5 %
Tahun 6-15	14 %

Sumber data: Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Skema mana yang paling bagus, tentu saja itu tergantung kepada pertimbangan masing-masing pribadi. Namun, seringkali nasabah memilih menggunakan skema *step up*. Karena margin yang

<sup>11</sup> Ibid.

ditawarkan pada awal-awal periode cicilan jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan suku bunga bank sebelumnya, seperti promo KPR BNI Griya terbaru november 2018, yaitu suku bunga KPR hingga 7.75% *fixed* 2 tahun pertama dan 7.75% *fixed* 3 tahun pertama setelah memasuki tahun ke enam, maka periode promo KPR BNI telah berakhir. Dengan berakhirnya periode promo ini maka akan memasuki periode reguler. Artinya suku bunga yang berlaku adalah suku bunga KPR BNI yang berlaku di pasaran, dan suku bunga yang bersifat tidak tetap (*floating*) yang bisa berubah-ubah. Dan suku bunga KPR BNI yang berlaku saat ini adalah sebesar 11.75%, maka cicilan rumah setiap bulannya di periode ini, akan mengalami kenaikan cukup tinggi.<sup>12</sup>

#### d. Bisa *Top Up*

Ada kebutuhan lain yang mendesak, Seperti ingin merenovasi rumah, melengkapi perabotan dan *interior* rumah atau membutuhkan biaya untuk keperluan sekolah, dana untuk keperluan-keperluan tadi bisa didapatkan dengan mengajukan *take over top up*. Dengan memanfaatkan layanan *top up* ini, selain memindahkan KPR (dengan semua kelebihannya) nasabah juga bisa mendapatkan tambahan dana untuk keperluan-keperluan tadi.

Alasan peneliti memilih Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember sebagai objek penelitian adalah karena Bank Syariah Mandiri

<sup>12</sup> <https://www.google.co.id/amp/s/kpr.online/promo-kpr-bni/amp/>.(Diakses pada 29 oktober 2018).

merupakan salah satu bank syariah yang dipandang lebih unggul dibandingkan dengan bank umum syariah yang lain, yang mana dibuktikan dengan prestasi yang diraih oleh Bank Syariah Mandiri yaitu, meraih peringkat ke-1 *Digital Brand* KPR Bank Umum Syariah, dan mendapat *Special Awards Golden Trophy Banking Service Excellence Award* 2018, peringkat ke-2 *Engagement* Bank Umum Syariah, peringkat ke-1 *satisfaction* (teller) Bank Umum Syariah, *Best Islamic Trade Finance Bank Award* dan *The Best Digital Brand* 2013-2017. Selama tahun 2017 sebagai bank syariah dengan aset terbesar di Indonesia Bank Syariah Mandiri telah mencatatkan penyaluran pembiayaan griya mencapai Rp 12,2 triliun. Dan pendapatan bagi hasil bersih Bank Syariah Mandiri tercatat naik 5,15% menjadi Rp 3,7 triliun. Adapun realisasi pembiayaan Bank Syariah Mandiri sampai kuartal II 2018 mencapai Rp 62,37 triliun atau naik 7,42% dari periode sama 2017 yang sebesar Rp 58,06 triliun. Segmen konsumen merupakan pendorong pembiayaan dengan kenaikan 27,44% menjadi Rp 23,79 triliun. Pembiayaan rumah merupakan pendorong pembiayaan konsumen Bank Syariah Mandiri. Berkat prestasinya Bank Syariah Mandiri menjadi satu-satunya bank syariah di kategori bank buku III. Pada Juni 2018, aset Bank Syariah Mandiri mencapai Rp 92,81 triliun, dana pihak ketiga Rp 82,42 triliun, jumlah pembiayaan Rp 62,37 triliun, dan menguasai pangsa pasar 23-25% dari perbankan syariah. keberhasilan ini berkat merek yang dibangun, selain aspek

investasi infrastruktur yang efektif.<sup>13</sup> Peneliti memilih produk pembiayaan *take over* KPR karena produk ini menjadi salah satu produk yang mana bisa membantu masyarakat untuk mengalihkan pembiayaan dari konvensional menjadi pembiayaan syariah, dengan angsuran yang lebih murah dari sebelumnya. Selain itu, nasabah juga tidak dikenakan biaya asuransi, notaris, provisi, appraisal dan bebas biaya proses.

Berdasarkan penjelasan tersebut membuat peneliti tertarik untuk mengkaji dan meneliti Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dengan penelitian yang berjudul : **ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002.**

## **B. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian harus disusun secara singkat, jelas, tegas, spesifik, operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.<sup>14</sup> Adapun masalah-masalah dalam penelitian ini difokuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember ?
2. Bagaimana analisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember berdasarkan fatwa DSN-MUI ?

<sup>13</sup> <https://swa.co.id/swa/trends/bukan-yang-pertama-bsm-terbaik-di-perbankan-syariah> , (Diakses pada 29 oktober 2018).

<sup>14</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penuisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 44.



### C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian adalah untuk menemukan, mengembangkan dan membuktikan pengetahuan atau gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.<sup>15</sup> Dengan mengacu perumusan masalah diatas, maka tujuan dalam melakukan penelitian yang akan dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian merupakan dampak dari tercapainya tujuan.<sup>16</sup> Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian.<sup>17</sup> Adapun manfaat yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti. Khususnya mengenai analisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi atau rujukan bagi pihak lain

---

<sup>15</sup> Ibid., 45.

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung:Alfabeta,2014),283.

<sup>17</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 45.

untuk pengembangan ilmu pengetahuan mengenai bidang perbankan bagi yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan informasi kepada bank syariah mengenai alternatif lain dari akad pembiayaan *take over* baik itu pembiayaan modal kerja, investasi, maupun konsumtif. Dan juga dapat dimanfaatkan dalam pengembangan lebih luas untuk pelaksanaan dalam pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

### b. Bagi Penulis

Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya serta bahan masukan kepada penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang akad-akad *take over* KPR, dan diharapkan menjadi bahan tambahan dalam menambah wawasan di bidang perbankan.

### c. Bagi IAIN Jember

Penelitian ini dapat dapat menambah kepustakaan IAIN Jember, khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam program studi perbankan syariah dan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan dan perbandingan dalam penelitian-penelitian selanjutnya.

## E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam penelitian tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh peneliti.

Adapun definisi dan batasan istilah yang berkaitan dengan judul dalam penulisan proposal ini adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

### 1. Akad Pembiayaan *Take over*

#### a. Akad

Akad adalah perjanjian atau kontrak yang merupakan pertalian ijab dengan qabul menurut cara-cara yang disyari'atkan dan berpengaruh terhadap obyeknya. Dalam pengertian fiqih, akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, sumpah, ataupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa dan lain sebagainya.<sup>19</sup>

#### b. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi kepercayaan,

<sup>18</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan*, 38.

<sup>19</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2007), 35.

sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>20</sup>

c. *Take Over*

*Take over* adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. *Take over* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan fatwa DSN MUI NO.31/DSN-MUI/VI/2002.

2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR nonsubsidi.<sup>21</sup> KPR dalam penelitian ini adalah aset yang akan dialihkan ke bank syariah atas permintaan nasabah.

Dari definisi-definisi tentang akad pembiayaan *take over* KPR tersebut dapat diambil kesimpulan, bahwa pembiayaan berdasarkan *take over* adalah perjanjian atau kontrak antara bank syariah dengan nasabah.

Dalam pembiayaan pengambilalihan utang nasabah atau pemindahan

<sup>20</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), 105.

<sup>21</sup> <http://www.google.co.id/search?ie=ISO88591&q=pengertian+kredit+perumahan+KPR&btnG>. (02 April 2018).

utang nasabah, dari Bank/lembaga keuangan konvensional ke Bank/lembaga keuangan syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang Pelunasan/pembayaran hutang.<sup>22</sup> Hal ini memberikan akibat hukum bahwa perjanjian kredit yang lama (antara bank asal dengan nasabah) menjadi berakhir, begitu pula dengan perjanjian pengikatan jaminannya menjadi berakhir. Kedudukan bank konvensional sebagai pihak yang berpiutang, digantikan oleh bank syariah sebagai pihak pengambilalih dan mengakibatkan adanya perjanjian baru antara nasabah dengan bank syariah.

Maksud judul penelitian tentang analisis akad-akad pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember diharapkan dapat memberikan informasi bagi pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember maupun nasabah Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember itu sendiri. Seperti, bagaimana pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember kepada nasabah, dan bagaimana penentuan akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Sehingga dapat memberikan kemudahan kepada nasabah dalam pembiayaan *take over*.

---

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 185.

## F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga pada bab penutup. Adapun sistematika pembahasan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

**Bab I Pendahuluan**, yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika pembahasan. Fungsi bab ini adalah untuk memperoleh gambaran secara umum mengenai pembahasan dalam skripsi.

**Bab II Kajian Kepustakaan**, yang memuat tentang ringkasan kajian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian yang akan dilakukan pada saat ini serta memuat kajian teori.

**Bab III Metode Penelitian**, yang berisi tentang metode yang akan digunakan oleh peneliti meliputi : pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

**Bab IV Hasil Penelitian**, yang berisi tentang hasil penelitian yang meliputi gambaran objek penelitian, penyajian data serta analisis dan pembahasan temuan.

**Bab V Kesimpulan dan Saran**, yang berisikan kesimpulan serta saran-saran dari peneliti.

## BAB II

### KAJIAN KEPUSTAKAAN

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya. Dengan melakukan langkah ini maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.<sup>23</sup>

1. Skripsi Farida Sutarsih (NIM : 204046102914) yang berjudul *Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah* (Studi Pada Bank Muamalat Indonesia) yang membahas tentang aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR syariah di Bank Muamalat Indonesia dan desain akad pembiayaan *take over* KPR yang digunakan di Bank Muamalat Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana aplikasi pembiayaan *take over* KPR syariah di Bank Muamalat Indonesia dan bagaimana desain akad yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu metode yang menghasilkan data deskriptif dan tertulis dengan informasi dari lembaga yang terlibat dalam objek penelitian dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan, *interview* dan dokumentasi. Hasil penelitian penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan *take over* KPR syariah di Bank Muamalat Indonesia menggunakan *qardh* dan *murabahah*

---

<sup>23</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan*, 39.

yang merupakan alternatif 1 dari empat alternatif yang ditetapkan oleh DSN-MUI dalam fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Alternatif akad pertama ini kurang sesuai syariah karena salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah komoditas/barang dibeli dari pihak ketiga. Sehingga pembelian komoditas/barang dari nasabah sendiri dengan perjanjian *buy back* 'pembelian kembali' adalah sama dengan transaksi berbasis bunga, dalam hal ini mirip dengan *bai' al-inah*.<sup>24</sup>

2. Penelitian yang berjudul Analisis “Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan utang pada PT. Bank BRI Syariah” karya Destri Budi Nugraheni. Artikel ini berisi tentang konstruksi yuridis mengenai akad-akad yang dipakai oleh PT. Bank BRI Syariah dalam pembiayaan *take over*-nya. Yaitu meliputi konstruksi yuridis multi akad dari akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad *murabahah*. Serta akad hawalah wal *murabahah*. PT. Bank BRI Syariah sebenarnya cukup menggunakan satu jenis multi akad saja, yaitu akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*. Konstruksi yuridisnya sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 31, khususnya alternatif pertama, yaitu: pertama, akad *qardh* atau pinjam meminjam uang antara nasabah dan PT Bank BRI Syariah digunakan sebagai dasar pemberian pinjaman kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di bank konvensional, sehingga aset nasabah tidak lagi terikat sebagai jaminan hutang. Kedua, nasabah dengan perjanjian jual beli

---

<sup>24</sup> Farida Sutarsih” Desain Akad Pembiayaan Take Over Kpr Syariah Di Bank Muamalat Indonesia,” Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Tahun 2008.



menjual asetnya yang sudah tidak lagi terikat sebagai jaminan hutang, kepada bank syariah dan hasil penjualannya untuk melunasi *qardh*-nya kepada bank syariah. Ketiga, bank syariah kemudian menjual aset yang telah dibelinya kepada nasabah melalui akad pembiayaan *murabahah*, Sehingga bank berhak mendapatkan margin keuntungan.<sup>25</sup>

3. Menurut Junus Kairopan dalam penelitiannya yang berjudul “*Take Over Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan Akibat Hukumnya pada Obyek Jaminan*” menjelaskan bahwa karakteristik perjanjian *take over* pada perjanjian KPR adalah mengajukan permohonan perpindahan bank dari bank lama pada bank yang baru dan hubungan tersebut masih berlangsung. Hubungan antara nasabah penerima KPR dengan bank pemberi KPR didasarkan atas permohonan kredit pemilikan rumah. Pertimbangan keringanan bunga dan tambahan kredit untuk kegiatan yang lainnya dapat mengalihkan bank dari bank yang lama ke bank yang baru. Dalam penelitiannya junus lebih menekankan karakteristik *take over* KPR di Bank konvensional.<sup>26</sup>

Persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama membahas pembiayaan *take over* dan sama-sama menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi yang penulis angkat dalam penelitian ini lebih fokus pada analisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR.

<sup>25</sup> Nugraheni, Destri Budi. “Anilisis Yuridis Multi Akad Multi Akad Dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang Pada PT.Bank BRI Syariah, ”(Jurnal Penelitian Mimbar Hukum, Vol.27, No.2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2015).

<sup>26</sup> Junus Kairopan, “Take Over pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan Akibat Hukumnya pada Obyek Jaminan,” (Surabaya : Perpustakaan Universitas Airlangga, 2009).

4. Skripsi dari Abdul Hafid yang berjudul “*Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember*”. Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah, Dan perbedaannya adalah Abdul Hafid menggunakan akad murabahah sedangkan peneliti yang sekarang menganalisis akad-akad pada pengalihan utang KPR. Kemudian perbedaan lain yaitu tempat penelitian, peneliti terdahulu meneliti di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember sedangkan peneliti yang sekarang meneliti di Bank Syariah Mandiri Jember.<sup>27</sup>
5. Skripsi oleh Holil Nawawi yang berjudul “*Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember*”. Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah, dan perbedaannya adalah Holil Nawawi lebih fokus pada penentuan upah (*ujroh*) dalam pelaksanaan akad *musyarakah muatanaqishah* serta penentuan risiko yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan akad tersebut sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada pembiayaan pengalihan utang KPR.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Abdul Hafid, “Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember,” Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember Tahun 2017.

<sup>28</sup> Holil Nawawi, “Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember,” Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember Tahun 2015.

**Tabel 2.1**  
**Tabulasi Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu**

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Farida Sutarsih	Desain akad pembiayaan <i>take over</i> KPR syariah di bank muamalat indonesia.	Penelitian ini sama-sama membahas tentang akad pembiayaan <i>take over</i> , dan metode dalam penelitian ini sama yaitu menggunakan metode kualitatif.	Fokus masalahnya dimana peneliti terdahulu lebih fokus pada aplikasi pembiayaan <i>take over</i> KPR syariah, sedangkan peneliti lebih fokus mengkaji tentang <i>analisis akad-akad pada pembiayaan take over KPR</i> , dan lokasi penelitian yang berbeda.
2	Destri Budi Nugraheni	Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada PT. Bank BRI Syariah.	Penelitian ini sama-sama membahas tentang akad-akad dalam pembiayaan pengalihan hutang.	Fokus masalahnya dimana peneliti terdahulu fokus pada kontruksi yuridis mengenai akad-akad yang dipakai, dan lebih fokus kepada pelaksanaan pembiayaan, dan lokasi penelitian yang berbeda.
3	Junus Kairopan	<i>Take Over</i> Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan Akibat Hukumnya pada Obyek Jaminan.	Sama-sama mengkaji dan meneliti mengenai <i>take over</i> KPR, dan metode dalam penelitian ini sama yaitu menggunakan metode kualitatif.	Penelitian terdahulu fokus pada karakteristik <i>take over</i> KPR di bank konvensional sedangkan peneliti sekarang lebih fokus ke analisis akad pembiayaan <i>take over</i> KPR di bank syariah.

4	Abdul Hafid	Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad <i>Murabahah</i> Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember,	Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah.	perbedaannya adalah Abdul Hafid menggunakan akad <i>murabahah</i> sedangkan peneliti yang sekarang menganalisis akad-akad pada pengalihan utang KPR. Kemudian perbedaan lain yaitu tempat penelitian, peneliti terdahulu meneliti di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jember sedangkan peneliti yang sekarang meneliti di Bank Syariah Mandiri Jember.
5	Holil Nawawi	Pelaksanaan Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember	Persamaan antara peneliti yang terdahulu dengan yang sekarang yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan kepemilikan rumah	perbedaannya adalah Holil Nawawi lebih fokus pada penentuan upah ( <i>ujroh</i> ) dalam pelaksanaan akad <i>musyarakah muatanaqishah</i> serta penentuan risiko yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan akad tersebut sedangkan peneliti yang sekarang lebih fokus kepada pembiayaan pengalihan utang KPR

Sumber: Diolah dari penelitian terdahulu.

## B. Kajian Teori

Bagian ini berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan

tujuan penelitian. Sehingga mampu membuat pertanyaan, analisis data dan membuat fokus penelitian dan kesimpulan.<sup>29</sup>

## 1. Akad Pembiayaan *Take Over*

### a. Pengertian Akad

Istilah perjanjian dalam hukum Islam di Indonesia disebut dengan akad. Kata akad berasal dari kata *al-aqad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah, maupun yang berasal dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai.<sup>30</sup>

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>31</sup> Akad mengikat kedua belah pihak yang telah bersepakat, yaitu masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu. Bila salah satu atau kedua belah pihak yang terikat dalam kontrak itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia akan menerima sanksi yang telah disepakati dalam akad. Seperti firman Allah SWT yang terdapat dalam al-Quran surat al-Maidah ayat 1 :<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Sugiyono, *Penelitian*, 380.

<sup>30</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 35.

<sup>31</sup> Ibid., 36.

<sup>32</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, (Bandung: Penerbit Jalal, 2010), 122.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا  
 يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿٣٨٨﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

#### b. Unsur-unsur *akad*

Telah disebutkan sebelumnya bahwa pengertian akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Dari pengertian tersebut terdapat tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:<sup>33</sup>

##### 1) Pertalian *ijab* dan *kabul*

*Ijab* adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. *Qabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qaabil*). *Ijab* dan *qabul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (perjanjian). Bentuk dari *ijab* dan  *kabul* ini beraneka ragam dan diuraikan pada bagian rukun akad.

<sup>33</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalat Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), 76-77.

## 2) Dibenarkan oleh syara'

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal-hal yang telah diatur oleh Allah SWT dalam Al-Quran dan Nabi Muhammad dalam hadist. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Jika bertentangan akan mengakibatkan akad tersebut 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.

## 3) Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya

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

### c. Asas-asas akad

Asas berasal dari bahasa arab *asasun* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Secara terminologi, asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat.<sup>34</sup>

Dalam kaitannya dengan akad, Fathurrahman Djamil mengemukakan enam asas, yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran,

<sup>34</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 70.

dan asas tertulis.<sup>35</sup> Namun ada asas utama yang mendasari setiap perbuatan manusia, termasuk perbuatan muamalat, yaitu asas ilahiah atau asas tauhid.<sup>36</sup>

#### 1) Asas Ilahiah

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan muamalat, termasuk perbuatan perikatan, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. akibatnya, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya, karena segala perbuatan akan mendapat balasan dari Allah SWT.

#### 2) Asas kebebasan

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun kebebasan ini tidaklah *absolut*. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariat Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.

<sup>35</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), 60.

<sup>36</sup> *Ibid.*, 61.



### 3) Asas persamaan atau kesetaraan

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi, bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Untuk itu, antara manusia yang satu dengan yang lain hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Oleh karena itu, manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan.

### 4) Asas keadilan

Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Menurut Yusuf Qardhawi,<sup>37</sup> keadilan adalah keseimbangan antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan syariat Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajiban.

---

<sup>37</sup> Ibid., 62.

5) Asas kerelaan

Segala transaksi yang dilakukan harus berlandaskan atas suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *mis-statement*. Jika hal ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang bathil.

6) Asas kejujuran dan kebenaran

Kejujuran merupakan suatu perbuatan yang harus dilakukan manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalat. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan kan menimbulkan perselisihan anatara para pihak.<sup>38</sup>

7) Asas tertulis

Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan diberikan tanggung jawab individu untuk melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminan. Adanya tulisan, saksi, atau benda jaminan menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

---

<sup>38</sup> Ibid., 64.

#### d. Macam-macam akad

Fikih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yaitu akad *tabarru'* dan akad *tijarah/mu'awadah*. Akad *tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *not-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. *Tabarru'* berasal dari kata *birr* dalam bahasa Arab yang artinya kebaikan. Dalam akad *tabarru'*, pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun 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* untuk sekedar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad *tabarru'* tersebut.<sup>39</sup>

Namun, ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad *tabarru'* itu. Contoh yang menggunakan akad *tabarru'* adalah *qardh*, *rahn*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, *sadaqah*, *hadiah*, dan lain-lain.<sup>40</sup> Sedangkan, akad *tijarah/mu'awadah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat

<sup>39</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2011), 66-67.

<sup>40</sup> Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), 66.

komersil. Contoh akad *tijarah* ini adalah akad-akad investasi, jual-beli, sewa menyewa, dan lain-lain.<sup>41</sup> Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan kedalam transaksi untuk mencari keuntungan (*tijarah*) dan transaksi tidak mencari keuntungan (*tabarru'*). Transaksi untuk mencari keuntungan dapat dibagi menjadi dua, yaitu transaksi yang mengandung kepastian (*natural certainly contract/NCC*), yaitu kontrak dengan prinsip non bagi hasil (jual beli dan sewa), dan transaksi yang mengandung ketidakpastian (*natural uncertainly contract/NUC*), yaitu kontrak dengan prinsip bagi hasil. Transaksi NCC berlandaskan pada teori pertukaran, sedangkan NUC berlandaskan pada teori percampuran. Semua transaksi untuk mencari keuntungan tercakup dalam pembiayaan untuk pendanaan, sedangkan transaksi yang tidak untuk mencari keuntungan tercakup dalam pendanaan, jasa pelayanan (*fee based income*) dan kegiatan sosial.<sup>42</sup>

#### e. Jenis-jenis Akad Pembiayaan *Take Over*

##### 1) Akad *Qardh*

##### a) Pengertian Akad *Qardh*

*Qardh* dalam bahasa berasal dari kata : *qardh* (قرض)

yang sinonimnya adalah : *qatha'a* (قطع) artinya memotong.<sup>43</sup> Di

artikan demikian karena orang yang memberikan utang

<sup>41</sup> Ibid., 67.

<sup>42</sup> Ascarya, 37-38.

<sup>43</sup> Wardi Muslich, *Fiqh*, 273.

memotong sebagian dari hartanya untuk diberikan kepada orang yang menerima utang (*muqtaridh*). Sayid Sabiq memberikan definisi *qardh* sebagai berikut, *qardh* adalah harta yang diberikan oleh pemberi utang (*muqrid*) kepada penerima utang (*muqtaridh*) untuk kemudian dikembalikan kepadanya (*muqridh*) seperti yang diterimanya, ketika ia telah mampu membayarnya.<sup>44</sup>

Adapun pengertian lain dari *al-Qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam literatur fiqih klasik, *qardh* dikategorikan dalam *aqd tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.<sup>45</sup>

Sedangkan definisi dari bahasa perbankan, *Qardh* adalah akad transaksi pinjam-meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Ibid., 274.

<sup>45</sup> Antonio, *Bank Syariah*, 131.

<sup>46</sup> A.Wangsawijaya Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2012), 222.

b) Dasar hukum *Qardh*

## (1) Al-Qur'an

*Qardh* merupakan perbuatan baik yang diperintahkan oleh Allah dan Rasul. Dalam Al-Qur'an, *qardh* disebutkan dalam beberapa ayat, antara lain Surah al-Baqarah (2) ayat 245:<sup>47</sup>

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ  
أَضعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ



Artinya:“siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), Maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.”

Surah al-Baqarah (2) ayat 280:

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

Artinya:“dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

<sup>47</sup> Departemen Agama, *Al- Qur'an Terjemahnya*, 36.

## (2) Al-Hadist

Dari Abdullah ibnu Mas'ud bahwa sesungguhnya Nabi saw. bersabda:

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُفْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَةٍ مَرَّةً (رواه ابن ماجه وابن حبان)

Artinya : “Dari Ibn Mas’ud bahwa Rasulullah SAW, bersabda, “tidak ada seorang muslim yang menukarkan kepada seorang muslim qarad dua kali, maka seperti sedekah sekali.” (HR. Ibn Majah dan Ibn Hibban)

## (3) Ijma

Para ulama telah menyepakati bahwa *al-qardh* boleh dilakukan. Kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, pinjam- meminjam sudah menjadi satu bagian dari kehidupan di dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan umatnya.<sup>48</sup>

## (4) Fatwa DSN MUI

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 yang menyatakan bahwa salah satu sarana peningkatan perekonomian yang dapat

<sup>48</sup> Antonio, *Bank Islam*, 132-133.

dilakukan oleh LKS adalah penyaluran dana melalui prinsip *qardh*, yakni suatu akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada LKS pada waktu yang telah disepakati oleh LKS dan nasabah.

c) Rukun dan syarat *Qardh*

Seperti halnya jual beli, rukun *qardh* juga di perselisihkan oleh para fuqaha. Menurut Hanafiah, rukun *qardh* adalah ijab dan qobul. Sedangkan menurut jumhur fuqaha, rukun *qardh* adalah:

- (1) *Aqid*, yaitu *muqridh* dan *muqtaridh*,
- (2) *Ma "qud alaih*, yaitu uang atau barang, dan
- (3) *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qobul*

Sedangkan syarat dari akad *Qardh* yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu ;

- (1) Kerelaan kedua belah pihak, dan
- (2) Dana digunakan untuk sesuatu yang halal dan bermanfaat.

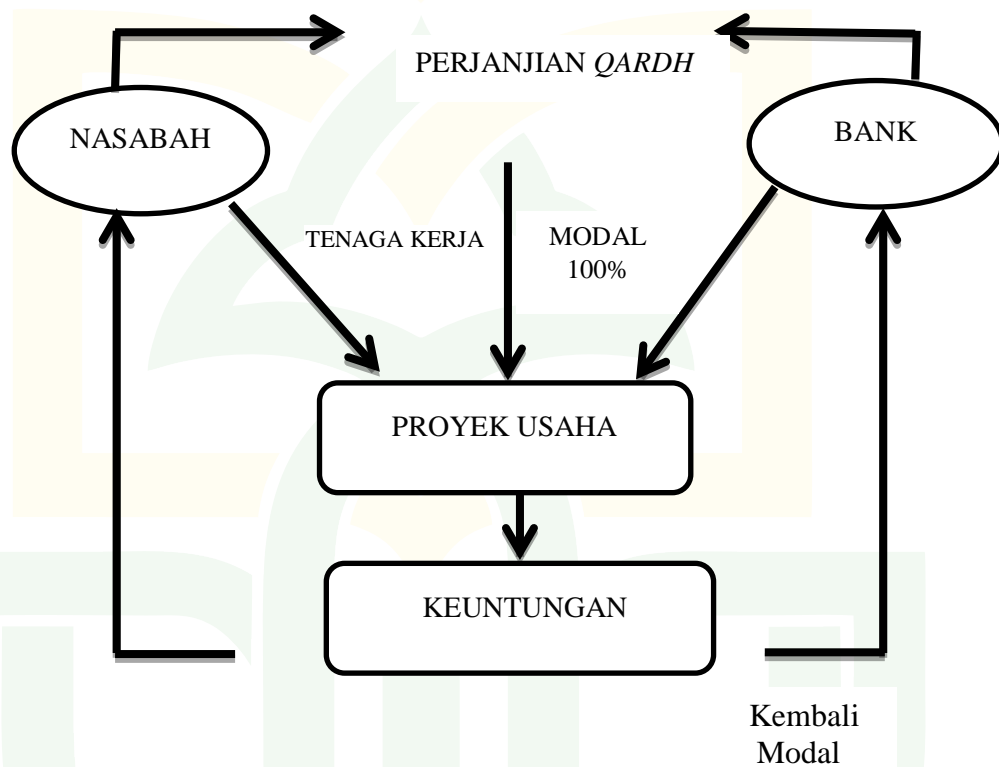
*Qardh* sebagai suatu akad yang diperbolehkan, merupakan sesuatu yang harus diyakini dan diterapkan dalam kehidupan sehari-hari, khususnya dalam hal muamalah, sebagaimana yang dijelaskan Allah SWT agar meminjamkan sesuatu bagi agama Allah. Selaras dengan meminjamkan



kepada Allah, kita juga diserukan untuk saling meminjamkan kepada sesama manusia, sebagai bagian dari hidup bermasyarakat (*civil society*).<sup>49</sup>

d) Skema akad Qardh

**Gambar 2.1**



Sumber data: Dari buku Bank Syariah Dari teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio

**Keterangan :**

- Kontrak perjanjian *qard* dilaksanakan antara bank dan nasabah.
- Nasabah menyediakan tenaga untuk mengelola usaha dan bank syariah menyerahkan modal sebagai investasi.

<sup>49</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, ( Jakarta: Gema Insani, 2001), 131.

- c. Bila terdapat keuntungan, maka keuntungan 100% dinikmati oleh nasabah, tidak dibagi hasilkan dengan bank syariah.
- d. Pada saat pembayaran atau jatuh tempo, maka nasabah mengembalikan 100% modal yang berasal dari bank syariah, tanpa ada tambahan.<sup>50</sup>

## 2) Akad *Murabahah*

### a) Pengertian Akad *Murabahah*

*Murabahah* dalam istilah fiqih Islam berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.<sup>51</sup>

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara *spot* (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari, yang telah disepakatai bersama. *Murabahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini

<sup>50</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 214.

<sup>51</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 81.

tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang *sesuai* dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian bank menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu nasabah akan mengembalikan hutangnya dikemudian hari secara tunai ataupun cicilan.

#### b) Dasar Hukum *Murabahah*

##### (1) Al-Qur'an

Surat an-Nisa (4) ayat 29 :<sup>52</sup>

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَطْلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا  
تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

##### (2) Al-Hadist

اَنَّهٗ سِئَلِ رَسُوْلُ اللّٰهِ صَلَّى اللّٰهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَاَحَلَّهُ

<sup>52</sup> Departemen Agama, *Al- Qur'an Terjemahnya*, 40.

Artinya : "Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."

### (3) Fatwa DSN-MUI

Fatwa dewan syariah nasional No : 04/DSN-MUI/IV/2002 yang menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yang menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

#### c) Rukun dan Syarat *Murabahah*

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli. Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari:<sup>53</sup>

- (1) Subjek, adanya pihak penjual dan pihak pembeli
- (2) Objek, adanya uang dan benda; dan
- (3) Adanya lafaz.

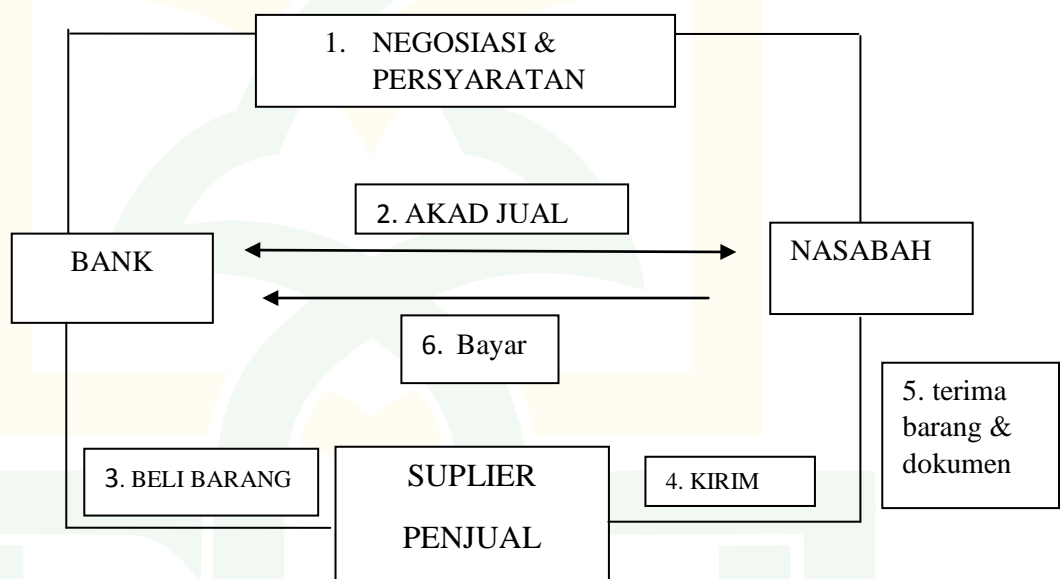
Syarat sah dari perjanjian jual beli meliputi subjek, objek, serta lafaz (*ijab qobul*) antara lain:

<sup>53</sup> Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), 31.

- (1) Syarat dari subjek/ kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut haruslah : berakal,dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa), keduanya tidak mubazir (boros), dan baligh.

d) Skema akad *murabahah*

**Gambar 2.2**



Sumber data: Dari buku Bank Syariah Dari teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio

**Keterangan :**

- Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan
- Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli

- c. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
- d. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
- e. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- f. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran<sup>54</sup>.

### 3) Akad *Syirkah Al-milk*

#### a) Pengertian Akad *Syirkah Al-milk*

Secara etimologi, *syirkah* atau perkongsian berarti "percampuran, yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya tanpa dapat dibedakan antara keduanya."<sup>55</sup> *Syirkah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*amal/expertise*) dengan kesepakatan, bahwa keuangan dan resiko ditanggung bersama.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 139.

<sup>55</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), 183.

<sup>56</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 90.

*Syirkah al-milk* yaitu perserikatan dua orang atau lebih yang dimiliki melalui transaksi jual beli, hadiah, warisan atau yang lainnya. Dalam bentuk *syirkah* seperti ini kedua belah pihak tidak berhak mengusik bagian rekan kongsinya, ia tidak boleh menggunakannya tanpa seijin rekannya. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan *syirkah amlāk* adalah bila lebih dari satu orang memiliki suatu jenis barang tanpa akad baik bersifat *ikhtiāri* atau *jabari*.<sup>57</sup>

#### b) Dasar Hukum *Syirkah al-milk*

##### (1) Al-Qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا  
مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْتَغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا  
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ  
فَاسْتَعْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّرَ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: “Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.” (QS. Shaad: 24)<sup>58</sup>

##### (2) Al-hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ لَمْ يَخُنْ  
أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ

<sup>57</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz III, (Beirut: Dar al-fikr, 2006), 932.

<sup>58</sup> Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Al-Qur'an.

Artinya: Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw bersabda, "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.'" (HR Abu Dawud no.2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)

### (3) Fatwa DSN-MUI

Fatwa dewan syariah nasional NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain, antara lain melalui pembiayaan *musyarakah*, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan

### (4) Ijma

Ijma ulama mengatakan, bahwa kaum muslimin telah berkonsensus akan legitimasi *syirkah* secara global, walaupun perbedaan pendapat dalam beberapa elemen dari padanya. Maka secara tegas dapat dikatakan bahwa



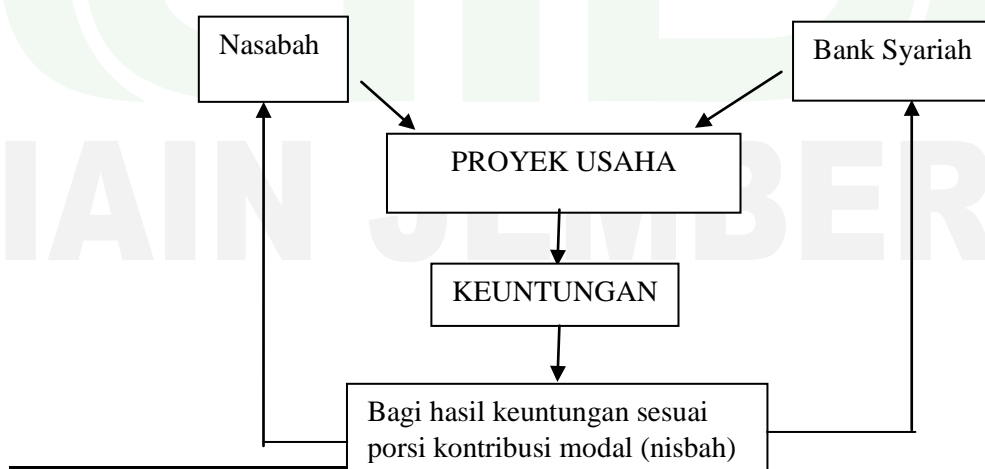
kegiatan syirkah dalam usaha diperbolehkan dalam Islam, sebagai dasar hukumnya telah jelas dan tegas.<sup>59</sup>

c) Rukun dan Syarat *Syirkah al-milk*

Rukun *syirkah* adalah sesuatu yang harus ada ketika *syirkah* itu berlangsung. Ada perbedaan terkait dengan rukun *syirkah*. Menurut ulama Hanafiyah rukun *syirkah* hanya ada dua yaitu *ijab* (ungkapan melakukan penawaran perserikatan) dan *kabul* (ungkapan penerimaan perserikatan), istilah *ijab* dan *kabul* sering disebut dengan serah terima. Jika ada yang menambahkan selain *ijab* dan *kabul* dalam rukun *syirkah* seperti adanya kedua orang yang berakad dan objek akad menurut Hanafiyah itu bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat-syarat yang bertalian dengan orang yang melakukan akad ialah merdeka, *baligh*, dan pintar (*rusyid*).<sup>60</sup>

d) Skema akad *syirkah Al-milk*

**Gambar 2.3**



<sup>59</sup> Muhammad, *Konstruksi Mudharabah dalam Bisnis Syari'ah*, (Yogyakarta: 2005), 32.

<sup>60</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Cet. 1; Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 217.

Sumber data: Dari buku Bank Syariah Dari teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio

Keterangan :

- a. Bank syariah dan nasabah menandatangani akad pembiayaan *syirkah*
- b. Bank syariah menyerahkan dana sebesar 70% dari kebutuhan proyek usaha yang akan dijalankan oleh nasabah.
- c. Nasabah menyerahkan dana 30%, dan menjalankan usaha sesuai dengan kontrak.
- d. Pengelolaan proyek usaha dijalankan oleh nasabah, dapat dibantu oleh bank syariah atau menjalankan bisnisnya sendiri.
- e. Hasil usaha atas kerja sama yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah dibagi sesuai dengan nisbah yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.
- f. Setelah kontrak berakhir, maka modal dikembalikan kepada masing-masing mitra kerja<sup>61</sup>.

#### 4) Akad *Ijarah*

##### a) Pengertian Akad *Ijarah*

*Ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.<sup>62</sup> Atau *ijarah*

<sup>61</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 181.

<sup>62</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 99.

adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan/upah-mengupah atau suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>63</sup> Ulama Hanafiyah berpendapat *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hambali menyatakan bahwa *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>64</sup>

Menurut fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/I/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.<sup>65</sup>

## b) Dasar hukum *Ijarah*

### (1) Al-Qur'an

<sup>63</sup> Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), 25.

<sup>64</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 121-122.

<sup>65</sup> Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Lihat, dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi pertama, DSN-MUI, BI, 2000, 55.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ  
 لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى  
 يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوهُنَّ  
 بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَّ فَسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى ۗ

Artinya: tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu. Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

(Qs. At-Thalaq : 6)

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَعِجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعَجَرْتِ  
 الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Qs. Al-Qashash :26)

## (2) Hadits

Hadis Riwayat Ibnu Majjah dari Ibnu Umar, bahwa

Nabi bersabda:

رَوَى ابْنُ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اخْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ (روه أحمد والبخارى ومسلم)

Artinya: Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. bersabda, “berbekamlah kamu, kemudian diberikan olehmu upah kepada tukang bekam itu.”<sup>66</sup>

### (3) Fatwa DSN-MUI

Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

### (4) Ijma

Mengenai disyariatkannya *ijarah*, semua ulama sepakat, bahwa *ijarah* di bolehkan dalam Islam,

#### c) Rukun dan Syarat *Ijarah*<sup>67</sup>

(1) Pelaku akad yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pemilik yang menyewa dan *ma'jur* (pemilik) pihak pemilik yang menyewakan.

(2) Objek akad yaitu *ma'jur* (barang yang disewakan) dan *ujroh* (harga sewa).

<sup>66</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Kepraktek*, 108.

<sup>67</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 162.

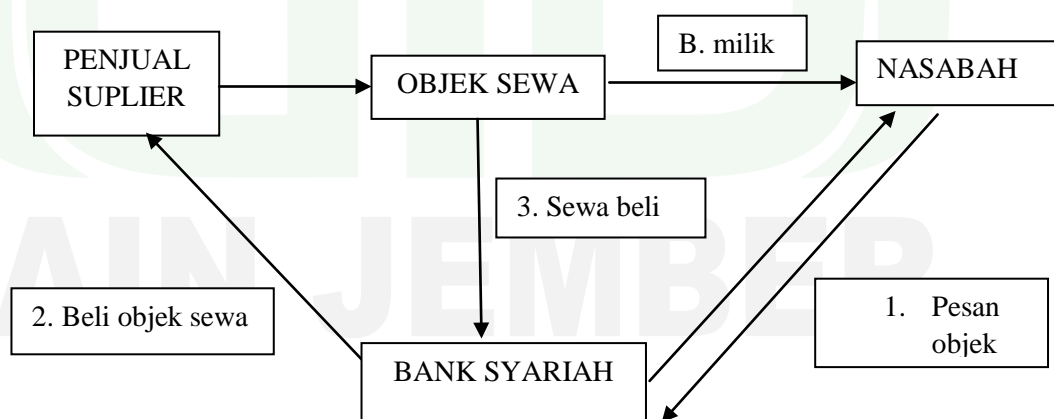
(3) *Shighat* yaitu *ijab* dan *qabul*.

Adapun syarat akad *ijarah* adalah:

- (1) Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah *baligh* dan berakal.
- (2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakannya, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*.
- (3) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus di ketahui secara jelas.
- (4) Objek *ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- (5) Objek *ijarah* merupakan sesuatu yang bisa disewaka, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan dan lain- lain.
- (6) Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas.

d) Skema akad *Ijarah*

**Gambar 2.4**



Sumber data: Dari buku Bank Syariah Dari teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio

Keterangan :

- a. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah*.
- b. Bank syariah membeli obyek sewa dari *supplier*.
- c. Setelah *supplier* menyiapkan obyek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
- d. *Supplier* mengirimkan obyek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah.
- e. Setelah menerima obyek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad<sup>68</sup>.

##### 5) Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

###### a) Pengertian Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *ijarah muntahiyya bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.<sup>69</sup>

<sup>68</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 163.

<sup>69</sup> Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), 267-268.

Pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah. Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No.5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.<sup>70</sup>

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN- MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyya bi al-tamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk

---

<sup>70</sup> Muhammad Sholahuddin, *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2011), 21.



mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan- ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir. Resiko yang di hadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *ijarah muntahiya bittamlik* tersebut demi hukum.

#### b) Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

(1) Al-Qur'an Surat al-Qashas 26:<sup>71</sup>

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتِ

الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:

<sup>71</sup> Departemen Agama, *Al- Qur'an Terjemahnya*, 106.

يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَخُنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
 الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
 بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٦٦﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.<sup>72</sup>

## (2) Al-Hadits

Hadits Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroperasionalnya kegiatan ijarah, meliputi :

رَوَى ابْنُ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اخْتَجَمَ وَأَعْطَى  
 الْحَجَّامَ أَجْرَهُ (رواه أحمد والبخاري ومسلم)

Artinya: Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. bersabda, “berbekamlah kamu, kemudian diberikan olehmu upah kepada tukang bekam itu.” (HR Bukhari dan Muslim)

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ  
 قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “memberikan upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah)

<sup>72</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlík*.

### (3) Fatwa DSN-MUI

Fatwa dewan syariah nasional NO: 27/DSN-MUI/III/2002 menyatakan bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa.<sup>73</sup>

#### c) Rukun dan Syarat Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

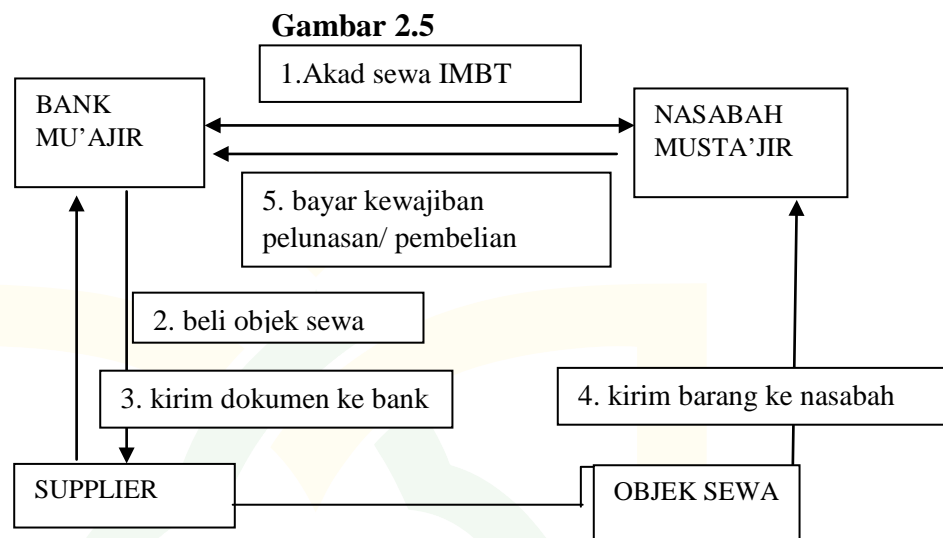
- (1) Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lesse*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam perbankan, penyewa adalah nasabah.
- (2) Pemilik barang (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- (3) Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- (4) Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*.
- (5) Ijab Kabul, adalah serah terima barang

Adapun syarat akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah :

- (1) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- (2) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* harus diberikan oleh *lesse* kepada *lessor*.

---

<sup>73</sup> Ibid.,201.

d) Skema akad *ijarah Muntahiya Bittamlik*

Sumber data: Dari buku Bank Syariah Dari teori Ke Praktik oleh Muhammad Syafi'i Antonio

## Keterangan :

- a. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang obyek sewa, jangka waktu sewa, harga barang dalam transaksi jual dan kapan kepemilikan dipindahkan.
- b. Bank syariah membeli obyek sewa dari *supplier*.
- c. Setelah *supplier* menyiapkan obyek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
- d. *Supplier* mengirimkan obyek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Setelah menerima obyek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Bila jangka waktu berakhir, dan

nasabah memilih opsi untuk membeli obyek sewa, maka nasabah akan membayar sisahnya dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan obyek sewa<sup>74</sup>.

#### f. Landasan Hukum Pembiayaan *Take Over*

*Take over* (pengalihan hutang) yang di perbolehkan fatwa DSN-MUI adalah pengalihan hutang yang didasarkan prinsip syariah, yaitu *al-qardh* dan *murabahah*; *syirkah al-milk* dan *murabahah*; *al-qardh* dan *ijarah*; *al-qardh* dan *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik*.<sup>75</sup> Oleh karena itu dasar hukum yang digunakan meliputi dalil-dalil yang berhubungan dengan keempat alternatif akad tersebut. Diantara dalil-dalil yang dikemukakan adalah:

Qs. Al-Maidah ayat 1:<sup>76</sup>

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلِى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَتَحَكَّمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu ( yang demikian itu ) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

<sup>74</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 163.

<sup>75</sup> Dewan Syariah Nasional-MUI. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, 614.

<sup>76</sup> Departemen Agama, *Al- Qur'an Terjemahnya*, 114.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ<sup>ج</sup> وَأَوْفُوا<sup>ط</sup>  
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya:“ Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik ( bermanfaat ) sampai ia dewasa, dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”(Q.s Al-isra’34)

*Take over* sebagai salah satu bentuk transaksi antara sesama manusia dibenarkan oleh hadist Nabi Muhammad SAW dan *ijma'* para ulama. Rasulullah memberitahukan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang mengalihkan hutang tersebut kepada orang yang kaya/mampu, hendaklah ia menerima pengalihan itu. Hal tersebut juga memberikan keterangan bahwa penangguhan pembayaran hutang dapat dilakukan oleh orang kaya merupakan suatu perbuatan zolim. Menurut para ulama, orang yang menangguhkan pembayaran hutang bila ia sanggup membayarnya/melunasinya maka orang tersebut dianggap *fasid*.

Islam membenarkan *take over* dan membolehkannya karena ia diperlukan. Mayoritas ulama berpendapat bahwa hukumnya melakukan atau menerima *take over* adalah sunah atau boleh. Menurut Syafi'i Antonio,<sup>77</sup> *take over* diperbolehkan pada hutang yang berbentuk benda atau barang, karena *take over* merupakan perpindahan hutang yang bersifat finansial. Selain itu, dasar hukum

<sup>77</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 2002), 180.

pelaksanaan *take over* adalah fatwa dari Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia. *Take over* diatur dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002.

#### g. Pengertian Pembiayaan *Take Over*

Secara bahasa *take over* diartikan sebagai mengambil alih. *Take over* menurut Fatwa DSN MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 bisa disebut juga dengan pengalihan utang yaitu pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah sebagaimana tertuang dalam firman Allah QS. Al-maidah ayat 2:<sup>78</sup>

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya:“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa- Nya

Pembiayaan berdasarkan *take over* sendiri adalah salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qardh* karena alokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk

<sup>78</sup> Departemen Agama, *Al- Qur'an Terjemahnya*, 102.

menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* atau pengalihan hutang karena *hiwalah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.<sup>79</sup>

Bank syariah dalam menangani pembiayaan *take over* melakukan pengambilalihan hutang nasabah dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qardh*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan *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.<sup>80</sup>

Pengertian pembiayaan *take over* (pengambilalihan) KPR itu sendiri adalah transaksi pelunasan/pembayaran KPR di suatu bank yang kemudian KPR tersebut akan dialihkan ke bank lain. Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pengalihan hutang pelunasan/pembayaran hutang ini memberikan akibat hukum bahwa perjanjian kredit yang lama (antara bank asal dengan

<sup>79</sup> Adiwarmanto A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2011), 248.

<sup>80</sup> *Ibid.*, 249.



nasabah) menjadi berakhir, begitu pula dengan perjanjian pengikatan jaminannya menjadi berakhir. Kedudukan bank konvensional sebagai pihak yang berpiutang digantikan oleh bank syariah sebagai pihak pengambilalih dan mengakibatkan adanya perjanjian baru antara nasabah dengan bank syariah.

#### **h. Pembiayaan Take Over/Pengalihan Hutang Menurut Fatwa DSN Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002**

Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang pengalihan hutang yaitu fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002, berisi tentang ketentuan akad pada pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang dibagi atas empat alternatif, yaitu sebagai berikut:<sup>81</sup>

##### 1) Alternatif I :

- a) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)-nya, dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- c) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

<sup>81</sup> Data-data yang diakses melalui situs website: [www.scribd.com/doc/8584138/kumpulan-fatwa-DSNMUI-20002007](http://www.scribd.com/doc/8584138/kumpulan-fatwa-DSNMUI-20002007) pada tanggal 02 April 2018.

d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

2) Alternatif II :<sup>82</sup>

a) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK, sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.

b) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

c) LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

d) Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana dimaksud alternatif II ini.

3) Alternatif III :

a) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2002.

---

<sup>82</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, 105.

- b) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-qardh* sesuai Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001.
  - c) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
  - d) Besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Alternatif IV :
- a) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
  - b) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
  - c) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *Ijarah Muntahiya Bi-tamlik*.
  - d) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya Bi-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan

pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

**i. Langkah-Langkah Dalam *Take Over***

Perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan *take over* atau disebut juga pembiayaan pengalihan hutang harus melakukan beberapa tahapan analisis sebelum mengalihkan pembiayaan tersebut. Tahapan-tahapan analisis tersebut yaitu sebagai berikut:<sup>83</sup>

- 1) Bank syariah harus memilah atau menyeleksi dahulu mengenai darimana pembiayaan yang akan *ditake over*kan itu berasal, apakah dari lembaga keuangan konvensional atau dari lembaga keuangan syariah. Hal ini harus dilakukan pertama kali karena ini akan menentukan akad-akad yang akan dipakai dalam proses selanjutnya.
- 2) Selanjutnya hal yang pertama bank syariah lakukan adalah melakukan identifikasi terhadap hutang nasabah, apakah hutang nasabah hanya terdiri atas hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri atas hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwalah*. Namun, jika hutang nasabah terdiri atas hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qardh* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi

---

<sup>83</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam*, 249-251.

hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah secara penuh.

- 3) Selanjutnya, nasabah menjual aset tersebut kepada bank yang dari hasil penjualannya tersebut nasabah dapat melunasi *qardh*-nya kepada bank syariah. Setelah itu, bank syariah menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT). Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai'al-'inah* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.

## 2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### a. Pengertian KPR

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara para pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian.

Dalam Undang-undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi

utanganya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>84</sup>

Sedangkan pengertian kredit kepemilikan rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit *consumer* yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.<sup>85</sup>

Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

#### **b. Jenis-jenis KPR**

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu<sup>86</sup>:

##### 1) KPR bersubsidi

Merupakan kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Kredit yang diberikan dapat berupa:

<sup>84</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, 101.

<sup>85</sup> <http://www.google.co.id/search?ie=ISO88591&q=pengertian+kredit+perumahan+KPR&btnG>. (02 April 2018).

<sup>86</sup> Ibid.

a) KPR bersubsidi untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian pertama kali Rumah sehat yang dibangun pengembang. KPR bersubsidi dan diberikan pada rumah tangga yang termasuk ke dalam sasaran masyarakat berpenghasilan rendah;

b) Kredit Pembangunan/perbaikan Rumah Swadaya Milik Bersubsidi (KPRS) untuk pembangunan atau perbaikan rumah sehat secara swadaya baik berupa individu maupun kelompok dalam koperasi.

## 2) KPR Non Subsidi

Kredit yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk digunakan membeli tanah dan bangunan. Ketentuan KPR ditetapkan oleh Bank sehingga besarnya kredit dan suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

IAIN JEMBER

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian adalah semua kegiatan pencarian, penyelidikan dan percobaan secara alamiah dalam suatu bidang tertentu, untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan pengertian baru dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.<sup>87</sup>

Dalam penelitian ini pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan kualitatif, artinya penelitian yang berusaha mendefinisikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang ataupun mengambil masalah-masalah yang atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah yang aktual sebagaimana adanya saat penelitian yang berlangsung dilaksanakan.<sup>88</sup>

Pendekatan penelitian ini digunakan karena beberapa pertimbangan. *Pertama*, menyesuaikan metode *kualitatif* lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda. *Kedua*, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara penulis dan informan. *Ketiga*, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>89</sup>

Jenis penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian studi kasus.

Penelitian studi kasus dimaksudkan untuk pengukuran yang cermat terhadap fenomena sosial tertentu. Tujuan penelitian studi kasus adalah untuk membuat

---

<sup>87</sup> Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003), 1.

<sup>88</sup> Nana Sudjana dkk, *Penelitian dan Penilaian*, ( Bandung:Sinar baru 1989), 46.

<sup>89</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya,2002), 5.



pecandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.<sup>90</sup>

## B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjukkan di mana penelitian tersebut hendak dilakukan. Wilayah penelitian biasanya berisi tentang lokasi (desa, organisasi, peristiwa, teks, dan sebagainya) dan unit analisis.<sup>91</sup> Dalam penelitian ini yang ditentukan sebagai lokasi penelitian adalah Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Penulis memilih lokasi penelitian tersebut bukan tanpa alasan, melainkan dengan berbagai pertimbangan mengenai kelebihan yang dimiliki oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Area. Kelebihan tersebut terbukti dengan kembalinya meraih prestasi peringkat ke-1 *Digital Brand* KPR Bank Umum Syariah, dan meraih *Special Awards Golden Trophy Banking Service Excellence Award* 2018, peringkat ke-2 *Egagement* Bank Umum Syariah, peringkat ke-1 *satisfaction* (teller) Bank Umum Syariah, *Best Islamic Trade Finance Bank Award* dan *The Best Digital Brand* 2013-2017.<sup>92</sup> Selain alasan tersebut, Bank Syariah Mandiri cabang Jember juga memiliki produk-produk unggulan salah satunya yaitu pembiayaan *take over* dengan kemudahan, menurunkan cicilan KPR, bebas biaya, angsuran ringan, bisa *top up* dan proses yang cepat, lain halnya dengan *take over* di Bank Muamalat ada tambahan biaya-biaya seperti asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan biaya administrasi. Dan juga KPR di Bank BNI yang memiliki angsuran yang cukup

---

<sup>90</sup> Djam'an Satori & Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: ALFABETA, 2014), 36.

<sup>91</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 46.

<sup>92</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/tentang-kami/visi-misi>. Diakses pada 02 April 2018.

tinggi yaitu sebesar 11,75%. Hal ini terbukti bahwa *take over* di Bank Syariah mandiri Kantor Area Jember, lebih memudahkan masyarakat dengan keunggulan *take over* yang dimiliki. Hal ini bertujuan untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

### C. Subyek Penelitian

Dalam menentukan Subjek Penelitian, peneliti menggunakan teknik *purposive* di mana seorang peneliti menentukan subjek sesuai tujuan. Sumber data utama dalam penelitian kualitatif menurut Lofland adalah kata-kata, tindakan, selebihnya adalah tambahan seperti dokumen dan lain-lain.<sup>93</sup>

Subyek penelitian dalam penelitian ini antara lain:

1. Bapak Satria Indra selaku *Admint Consumer* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember
2. Bapak Tri Wahyudi selaku *Consumer Banking Rit Manager* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember
3. Bapak Noval selaku *marketing* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

### D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu hal yang sangat penting dalam penelitian karena metode ini merupakan strategi untuk mendapatkan data yang diperlukan.<sup>94</sup>

<sup>93</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), 157.

<sup>94</sup> Basrowi. Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 93.

## 1. Observasi

Dalam metode observasi ini peneliti tidak hanya mengamati objek studi tetapi juga mencatat hal-hal yang terdapat pada objek tersebut. Menurut Creswell, observasi merupakan sebuah penelitian yang didalamnya peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktivitas individu-individu di lokasi penelitian.<sup>95</sup> Dalam hal ini peneliti bisa mengetahui kondisi riil yang terjadi pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember serta mendapatkan data mengenai pembiayaan *take over* KPR dan informasi sebagai dasar analisis sehingga memberikan data yang akurat. Data yang dimaksud adalah data mengenai pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

## 2. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menggali data secara lisan. Hal ini haruslah dilakukan secara mendalam agar kita mendapatkan data yang valid dan detail.<sup>96</sup> Peneliti menggunakan wawancara “*tidak terstruktur*”. Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Hasil yang diperoleh peneliti antara lain:

---

<sup>95</sup> Jhon W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016), 267.

<sup>96</sup> *Ibid.*, 74.

Mengenai sejarah berdirinya Bank Syariah Mandiri, struktur organisasi, dan penjelasan mengenai pembiayaan *take over* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

- a) Mengenai pelaksanaan penyaluran pembiayaan *take over* KPR yang ada di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.
- b) Mengenai penentuan akad-akad yang dipakai dalam pembiayaan *take over* KPR yang ada di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

### 3. Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, rapat, lengger, agenda dan lain sebagainya.<sup>97</sup>

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik.

Adapun data yang diperoleh dari metode dokumentasi ini adalah:

- a. Sejarah berdirinya Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember
- b. Visi dan misi Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember
- c. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

### E. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat

---

<sup>97</sup>Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), 202.

ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>98</sup>

Tahap tahap analisis data diantaranya:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci, untuk itu perlu segera dilakukan analisis data. Data yang sudah direduksi data akan lebih memudahkan peneliti mengumpulkan data berikutnya.

2. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan dan hubungan antar kategori.

3. Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi

Penarikan kesimpulan atau verifikasi hanyalah sebagian dari suatu kegiatan konfigurasi yang utuh. Kesimpulan juga di verifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya yakni yang merupakan validitasnya.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif, dalam hal ini peneliti berusaha untuk menggambarkan tentang analisis akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Maka dari itu, data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi digambarkan dalam bentuk kata-kata atau kalimat, bukan

---

<sup>98</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 280.

dalam bentuk angka-angka statistik atau presentase seperti penelitian kuantitatif.<sup>99</sup>

#### F. Keabsahan Data

Bagian ini memuat bagaimana usaha-usaha yang hendak dilakukan peneliti untuk memperoleh keabsahan data-data temuan di lapangan. Agar diperoleh temuan yang absah, maka perlu diteliti kredibilitasnya dengan menggunakan teknik-teknik keabsahan data seperti perpanjangan kehadiran peneliti dilapangan, observasi secara lebih mendalam, *triangulasi* (menggunakan beberapa sumber, metode, peneliti, teori), melacak kesesuaian hasil, dan pengecekan anggota (*member check*).<sup>100</sup>

Dalam penelitian ini, uji keabsahan data yang digunakan adalah *triangulasi sumber* yaitu untuk menguji kredibilitas data dari tiga sumber berbeda. Dari tiga sumber tersebut, tidak bisa dirata-ratakan seperti dalam penelitian kuantitatif, tetapi dideskripsikan, dikategorikan, mana pandangan yang sama yang berbeda, dan spesifik dari tiga sumber tersebut. Data yang telah dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya diminta kesepakatan (*member check*) dengan sumber data tersebut.<sup>101</sup> Hal itu dapat dicapai dengan jalan.

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data dari wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang yang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.

---

<sup>99</sup> Lexy J.Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 11.

<sup>100</sup> Babun Suharto dkk, *Pedoman Penlisan Karya Ilmiah*, 47.

<sup>101</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 274.

3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
4. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

### G. Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian terdiri atas tahap penelitian secara umum dan tahap penelitian secara siklikal. Tahap penelitian terdiri atas tahap pralayanan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data.<sup>102</sup>

- 1 Tahap pra lapangan
  - a. Menentukan lokasi penelitian yaitu di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.
  - b. Menyusun proposal penelitian.
  - c. Mengurus surat izin (jika diperlukan).

#### 2 Tahapan pelaksanaan penelitian

Pada tahap ini peneliti mengadakan observasi dengan melibatkan beberapa informan untuk memperoleh data. Yaitu kepada Bapak Satria Indra selaku *Admint Consumer*, Bapak Tri Wahyudi selaku *Consumer Banking Rit Manager*, Bapak Noval selaku *marketing* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

#### 3 Tahap penyelesaian

Tahap penyelesaian merupakan tahap yang paling akhir dari sebuah penelitian. Pada tahap ini, peneliti menyusun data yang telah dianalisis dan

---

<sup>102</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 126-127.

disimpulkan dalam bentuk karya ilmiah yang berlaku di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember.





## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Sejarah PT Bank Syariah Mandiri<sup>104</sup>

Bank Syariah Mandiri hadir dengan cita-cita membangun negeri. Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya.

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk dipangggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB

---

<sup>104</sup> [https://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/\(28 Maret 2018\)](https://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/(28-Maret-2018))

berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dan keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH. No.23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24 KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

PT Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember didirikan pada tanggal 23 Desember 2003 dan diresmikan pada tahun 2004 dengan jumlah karyawan sejumlah 20 orang. Adapun Kantor Cabang yang berada di bawah koordinasi Kantor Area Jember yaitu terletak di Situbondo, Bondowoso, Balung, dan Lumajang. Sedangkan Kantor Kas Jember tersebar di daerah kawasan Jember yaitu di daerah Pasar Tanjung Jember, di daerah jalan Karimata Jember, dan Kalisat.<sup>105</sup>

---

<sup>105</sup> *Observasi*, Bank Syariah Mandiri (BSM), Jember 25 September 2018.

## 2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri<sup>106</sup>

### a. Visi Bank Syariah Mandiri

**Bank Syariah Terdepan:** Menjadi bank syariah yang selalu unggul diantara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer*, *micro*, *SME*, *commercial*, dan *corporate*.

**Bank Syariah Modern:** Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

### b. Misi Bank Syariah Mandiri

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- 2) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- 3) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- 4) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- 5) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 6) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

## 3. Motto Bank Syariah Mandiri<sup>107</sup>

Bank Syariah Mandiri mempunyai motto "**Terdepan, Modern, Menentramkan**". Sebagai perwujudan visi dan misi Bank Syariah Mandiri (BSM) yang mempunyai arti bahwa Bank Syariah Mandiri (BSM)

<sup>106</sup> <https://www.syariahmandiri.co.id/category/ino-perusahaan/visi-dan-misi/> (20 September 2018)

<sup>107</sup> <https://www.syariahmandiri.co.id/category/ino-perusahaan/motto/> (20 September 2018)

akan menjadi bank yang unggul diantara pelaku industri perbankan syariah dan mempunyai teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

#### 4. *Share Values*<sup>108</sup>

Setelah melalui proses yang melibatkan seluruh jajaran pegawai sejak pertengahan 2005, lahirlah nilai-nilai perusahaan yang baru yang disepakati bersama untuk di-shared oleh seluruh pegawai Bank Syariah Mandiri yang disebut *Shared Values* Bank Syariah Mandiri. *Shared Values* Bank Syariah Mandiri disingkat "**ETHIC**".

*Excellence (Imtiyaz)*: Mencapai hasil yang mendekati sempurna (*perfect result-oriented*).

*Teamwork ('Amal Jamaa'iy)*: Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.

*Humanity (Insaaniyah)*: Mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan dan lingkungan.

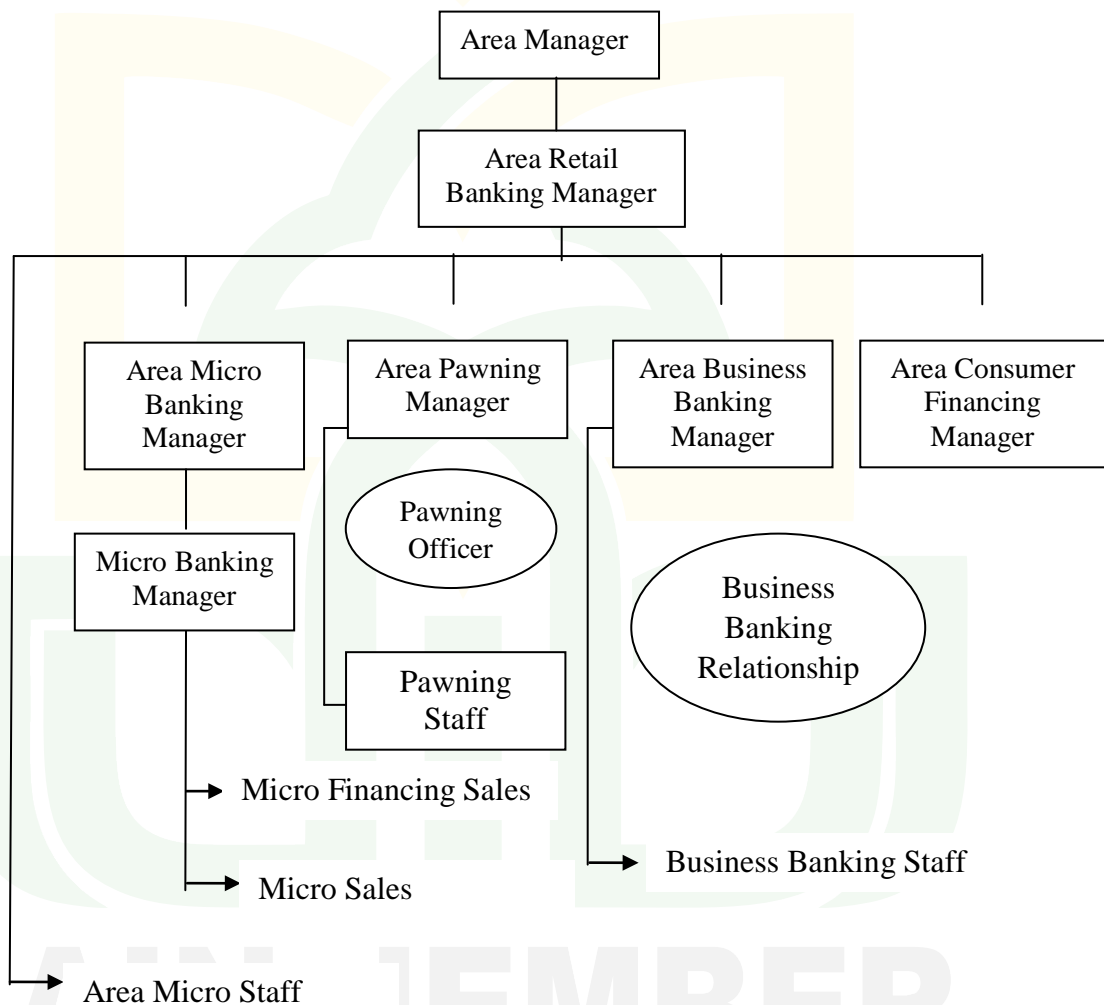
*Integrity (Shidiq)*: Berperilaku terpuji, bermartabat dan menjaga etika profesi.

*Customer Focus (Tafdihi Al 'Ulamaa)*: Mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah baik internal maupun eksternal.

<sup>108</sup> <https://www.syariahmandiri.co.id/category/ino-perusahaan/share-values/> (20 September 2018)

## 5. Struktur Organisasi

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi**  
**PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember**  
**Area Office**  
**(Retail Banking-Micro, Pawning, BB)<sup>109</sup>**



Sumber data: Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

*Job Description:*<sup>110</sup>

<sup>109</sup> Dokumentasi, Bank Syariah Mandiri (BSM) Jember, 25 September 2018.

<sup>110</sup> Dokumentasi, Bank Syariah Mandiri (BSM) Jember, 25 September 2018.

*a. Area Manager*

- 1) Memastikan tercapainya target bisnis area yang telah ditetapkan berikut unit kerja dibawah koordinasinya meliputi pendanaan, pembiayaan, *fee based*, dan laba bersih secara kualitatif maupun kuantitatif.
- 2) Memastikan kepatuhan tingkat kesehatan dana prudential seluruh aktifitas area.
- 3) Mengarahkan, mengendalikan dan mengawasi secara langsung unit-unit kerja menurut tugasnya pelatan nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan administrasi di lingkungan tempat kerja.

*b. Area Retail Banking Manager*

Mengkordinir, mengelola, dan memastikan penyaluran dana berjalan dengan maksimal dan mencapai target yang telah ditentukan di segmen pembiayaan.

*c. Micro Banking Manager*

- 1) Melakukan penilaian agunan.
- 2) Membuat nota analisa pembiayaan mikro.

*d. Area Pawning Manager*

Mengelola, mengawasi atau mengendalikan kegiatan dan mendayagunakan sarana organisasi outlate gadai emas BSM untuk mencapai tingkat serta volume aktifitas pemasaran, operasional dan

layanan gadai dan cicil emas yang efektif dan efisien sesuai dengan target yang telah ditetapkan prurendt.

*e. Pawning Officer*

- 1) Mengetahui detail dan jenis bidang usaha calon debitur.
- 2) Karakter calon debitur.
- 3) Mengetahui tentang histori usaha debitur.
- 4) Mengetahui tujuan permohonan kredit.
- 5) Mengetahui data-data keuangan debitur.

*f. Micro Financing Sales*

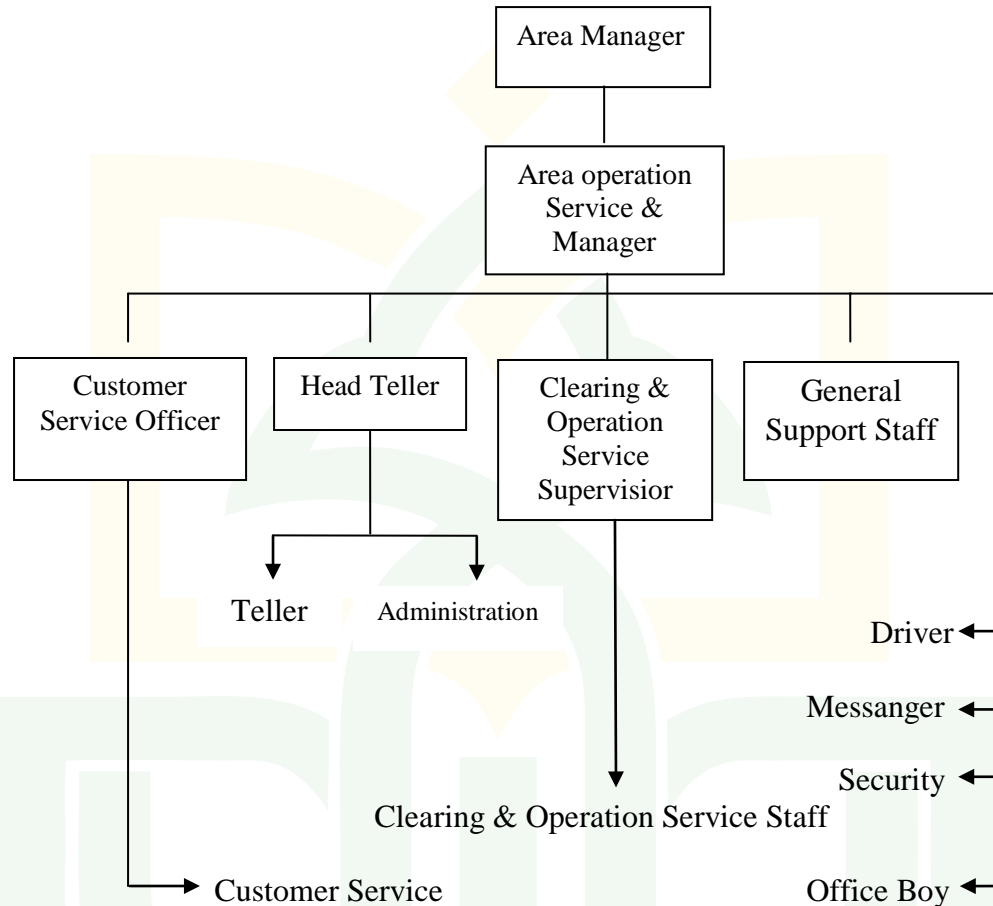
- 1) Memasarkan produk.
- 2) Pemberkasan/kelengkapan data yang diminta dan penilaian kelayakan.
- 3) Melakukan akad pembiayaan.
- 4) Monitoring nasabah.

*g. Mitra Micro*

- 1) Melakukan penagihan ke lokasi mikro.
- 2) Menjalani hubungan baik antara bank dengan para sahabat mikro.
- 3) Mampu bekerja dalam tekanan.
- 4) Mampu bekerja dengan target.



**Gambar 4.2**  
**Struktur Organisasi**  
**PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember**  
**Area Office**  
**(Operation & Service)<sup>111</sup>**



Sumber data: Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

*Job Description:*<sup>112</sup>

a. *Area Operation & Service Manager*

- 1) Memastikan terkendalinya biaya operasional Area dengsn efisien dan efektif.

<sup>111</sup> Dokumentasi, Bank Syariah Mandiri (BSM) Jember, 25 September 2018.

<sup>112</sup> Dokumentasi, Bank Syariah Mandiri (BSM) Jember, 25 September 2018.

- 2) Memastikan transaksi harian operasional telah sesuai dengan ketentuan SOP (*Standart Operational Procedur*).
- 3) Memastikan terlaksananya standar layanan nasabah yang optimal di kantor area.

b. *Customer Service*

- 1) Penjelasan ke nasabah tentang produk, syarat dan tata caranya
- 2) Melayani pembukaan rekening tabungan, giro, dan deposito.
- 3) Melayani permintaan nasabah untuk melakukan pemblokiran.
- 4) Melayani permintaan buku cek/bilyet giro.

c. *Teller*

- 1) Menerima setoran tunai dan non tunai.
- 2) Melakukan pembayaran.
- 3) Mengambil/menyetorkan uang dari Bank Indonesia, kantor pusat, cabang lain sesuai penguasaan layanan dari nasabah.
- 4) Mengamankan dan menyimpan uang tunai, surat berharga dan membuat laporan sesuai dengan bidangnya.

d. *Clearing & Operation Staff*

- 1) Mengurus kepegawaian dan pemeliharaan kantor.
- 2) Rekrutmen karyawan.
- 3) Membuat laporan bulanan.

e. *General Support Staff*

- 1) Mengurus dan kepegawaian dan pemeliharaan kantor.
- 2) Rekrutmen karyawan.

3) Membuat laporan bulanan.

f. *Driver*

- 1) Menjaga dan memastikan kendaraan dinas dalam kondisi yang terawat dengan baik, aman, dan layak jalan.
- 2) Mengoperasikan kendaraan dengan baik dan benar.
- 3) Memastikan ketersediaan BBM dalam kondisi stabil.
- 4) Memastikan pegawai yang menggunakan kendaraan sampai ke tujuan dengan selamat dan tepat waktu.
- 5) Memastikan setiap karyawan yang menggunakan kendaraan dinas sudah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.

g. *Security*

Menciptakan kondisi yang aman dan nyaman pada lingkungan kantor, baik selama jam operasional maupun di luar jam operasional.

Adapun tugas dan tanggung jawab security sebagai berikut:

- 1) Menjaga dan memastikan lingkungan kantor agar selalu dalam kondisi aman dan terkendali.
- 2) Memastikan inventaris kantor terjaga dengan baik, dan seluruh ruangan kerja dalam kondisi aman.
- 3) Membantu pelayanan kepada nasabah pada saat jam operasional.
- 4) Memastikan pertukaran shift jaga berjalan dengan lancar.
- 5) Mengadministrasikan seluruh mutasi kegiatan selama penjagaan.
- 6) Memastikan kondisi kendaraan nasabah dalam keadaan aman, dan diparkir dengan tertib.

#### h. *Office Boy*

- 1) Menjaga kebersihan dan perawatan gedung beserta fasilitas dan inventaris kantor.
- 2) Mengatur dan menjaga stok kebutuhan logistik kantor.
- 3) Mengatur pengiriman surat atau barang, mencatat surat-surat masuk, serta mendistribusikan dan mengarsipnya dengan baik.
- 4) Menjawab telepon masuk pada meja operator dengan benar.
- 5) Mengoperasikan mesin fotocopy dan membantu mendokumentasikan file pembiayaan dengan baik.
- 6) Memastikan sarana dan prasarana kantor dapat berfungsi dengan baik.
- 7) Menjaga dan memelihara sepeda motor kantor, ketersediaan BBM, termasuk pembiayaan pajak, serta pengurusan surat-surat kendaraan.
- 8) Memastikan ketersediaan konsumsi bagi karyawan yang bekerja lembur.

### 6. Aspek Personalia<sup>113</sup>

#### a. Hari dan Jam Kerja

Jam kerja yang berlaku pada karyawan pada Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

---

<sup>113</sup> Dokumentasi, Bank Syariah Mandiri (BSM) Jember, 25 September 2018.

**Tabel 4.1**  
**Jam Kerja Karyawan Bank Syariah Mandiri (BSM)**  
**Kantor Area Jember**

Hari	Jam Kerja	Jam Layanan Kas
Senin-Jumat (Kecuali Hari Libur)	08.00-17.00	08.00-16.00

Sumber data : Diolah dari hasil dokumentasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

## 7. Produk-Produk Bank Syariah Mandiri<sup>114</sup>

### a. Produk Tabungan

- 1) Tabungan BSM adalah Tabungan dalam mata uang Rupiah yang penarikannya dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam kas dibuka di konter BSM atau melalui ATM, dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.
- 2) BSM Tabungan Berencana adalah Tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.
- 3) BSM Tabungan Simpatik adalah Tabungan berdasarkan prinsip wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.
- 4) BSM Tabungan Investa Cendekia adalah Tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.

<sup>114</sup> [http:// www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/](http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/)(20 September 2018)

- 5) BSM Tabungan Dollar adalah Tabungan dalam mata uang Dollar (USD) yang penarikan dana setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM dengan menggunakan akad *wadi'ah yad dhamanah*.<sup>115</sup>
- 6) BSM Tabungan Pensiun atau Tabungan Pensiun BSM adalah simpanan dalam mata uang Rupiah berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan yang disepakati. Produk ini merupakan hasil kerjasama BSM dengan PT Taspen yang diperuntukkan bagi pensiunan pegawai negeri Indonesia.
- 7) BSM Tabunganku adalah Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- 8) BSM Tabungan Saham Syariah atau Tabungan Saham Syariah adalah Rekening Dana Nasabah berupa produk tabungan yang khusus digunakan untuk keperluan penyelesaian transaksi Efek (baik berupa kewajiban maupun hak nasabah), serta untuk menerima hak nasabah yang terkait dengan Efek yang dimilikinya melalui Pemegang Rekening KSEI dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

---

<sup>115</sup> [http:// www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/](http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/)(20 September 2018)

- 9) BSM Tabungan Mabruur adalah Tabungan dalam mata uang Rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji & umrah.
- 10) BSM Tabungan Mabruur Junior adalah Tabungan anak dalam mata uang Rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji & umrah dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

b. Produk Giro<sup>116</sup>

- 1) BSM Giro adalah Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamanah*.
- 2) BSM Giro Valas adalah sarana penyimpanan dana dalam mata uang US Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.
- 3) BSM Giro Singapore Dollar adalah sarana penyimpanan dana dalam mata uang Singapore Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.
- 4) BSM Giro Euro adalah sarana penyimpanan dana dalam mata uang Euro Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.

---

<sup>116</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/>(20 September 2018)

c. Produk Deposito<sup>117</sup>

1) BSM Deposito adalah investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang Rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah* untuk perorangan dan non-perorangan.

2) BSM Deposito Valas adalah investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang Dollar yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah* untuk perorangan atau non-perorangan.

d. Produk Pembiayaan

1) BSM Impian adalah pembiayaan konsumen dalam valuta Rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok). BSM Impian dapat mengkomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan, misalnya dalam hal perusahaan tersebut tidak memiliki koperasi karyawan, koperasi karyawan belum berpengalaman dalam kegiatan simpan pinjam, atau perusahaan dengan jumlah karyawan terbatas.

2) Pembiayaan Peralatan Kedokteran adalah pemberian fasilitas pembiayaan kepada para profesional di bidang kedokteran/kesehatan untuk pembelian peralatan kedokteran. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah

---

<sup>117</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/>(20 September 2018)



sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

- 3) Pembiayaan Edukasi BSM adalah pembiayaan jangka pendek dan menengah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan uang masuk sekolah/ perguruan tinggi/ lembaga pendidikan lainnya atau uang pendidikan pada saat pendaftaran tahun ajaran/ semester baru berikutnya dengan akad *ijarah*.
- 4) Pembiayaan kepada pensiunan merupakan penyaluran fasilitas pembiayaan konsumen (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun langsung yang diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan). Akad yang digunakan adalah akad *murabahah* atau *ijarah*.
- 5) Pembiayaan Kepada Koperasi Karyawan untuk Para Anggotanya adalah penyaluran pembiayaan kepada/ melalui koperasi karyawan untuk pemenuhan kebutuhan para anggotanya (kolektif) yang mengajukan pembiayaan melalui koperasi karyawan.
- 6) Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.
- 7) Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi adalah pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian Rumah Sederhana (RS Sehat/RSH)

yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah. Akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

- 8) BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) merupakan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan sistem *murabahah*.
- 9) Pembiayaan Mikro Umrah BSM adalah pembiayaan yang diberikan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya umrah.
- 10) Pembiayaan Warung Mikro adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan usaha dan multiguna dengan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp.100 juta dengan akad *murabahah*.

e. Produk Jasa<sup>118</sup>

- 1) BSM *Card* adalah kartu yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri dan memiliki fungsi utama yaitu sebagai kartu ATM, kartu Debit dan sebagai kartu discount di marchant yang ditunjuk BSM, juga dapat digunakan di ATM Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima, ATM MEPS, EDC Mandiri serta EDC Prima/BCA.

<sup>118</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/>(20 September 2018)

- 2) BSM Sentra Bayar merupakan layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan.
- 3) BSM SMS *Banking* merupakan produk layanan perbankan berbasis teknologi seluler yang memberikan kemudahan melakukan berbagai transaksi perbankan.
- 4) BSM *Mobile Banking* adalah layanan transaksi perbankan melalui mobile banking (handphone) dengan menggunakan koneksi jaringan data yang dapat digunakan oleh nasabah.
- 5) BSM *Net Banking* adalah layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet dengan alamat ["https://bsmnet.syariahamandiri.co.id"](https://bsmnet.syariahamandiri.co.id) yang dapat digunakan oleh nasabah.
- 6) Pembayaran melalui menu pemindahbukuan di ATM (PPBA) merupakan layanan pembayaran institusi (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keuangan non bank) melalui menu pemindahbukuan di ATM. Akad yang digunakan adalah *wakalah wal ujah*. Akad *wakalah wal ujah* adalah akad yang memberikan kewenangan bagi bank untuk mewakili nasabah dalam melakukan pembayaran tagih-tagighannya. Atas jasanya, bank diberikan upah (yang disebut *Ujah*).
- 7) BSM jual beli Valas adalah pertukaran uang rupiah dengan mata uang asing atau mata uang asing dengan mata uang asing lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dengan nasabah.

- 8) BSM *Electronic Payroll* adalah pembayaran gaji karyawan institusi melalui teknologi terkini Bank Syariah Mandiri secara mudah, aman dan fleksibel.
- 9) Transfer Uang Tunai “Menjangkau Pelosok Negeri” memanfaatkan layanan BSM Transfer Uang tunai untuk mengirim uang tunai kepada sanak saudara atau rekan bisnis Anda di seluruh pelosok negeri tercinta dengan mudah dan aman. Uang tetap dapat dikirim meskipun di lokasi tersebut belum tersedia layanan perbankan. Cukup menggunakan BSM Net Banking GPRS, Anda dapat menikmati layanan Transfer Uang Tunai kapan saja dan di mana saja.
- 10) BSM *E-Money* adalah kartu berbayar berbasis smart card yang diterbitkan oleh BSM bekerjasama dengan Bank Mandiri.

f. Produk Jasa Operasional<sup>119</sup>

- 1) BSM Transfer Lintas Negara *Western Union* adalah jasa pengiriman uang/penerimaan kiriman uang secara cepat (*real time on line*) yang dilakukan lintas negara atau dalam satu negara (domestik).
- 2) BSM Kliring adalah penagihan warkat bank lain di mana lokasi bank tertariknya berada dalam satu wilayah kliring.

---

<sup>119</sup> [http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/\(20-September-2018\)](http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/(20-September-2018))

- 3) BSM Inkaso adalah penagihan warkat bank lain di mana bank tertariknya berbeda wilayah kliring atau berada di luar negeri, hasilnya penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.
- 4) BSM *Intercity Clearing* adalah jasa penagihan warkat (cek/bilyet giro valuta rupiah) bank di luar wilayah kliing dengan cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan cek atau bilyet giro tersebut pada keesokan harinya.
- 5) BSM RTGS (*Real Time Gross Settlement*) merupakan jasa transfer uang valuta rupiah antar bank baik dalam satu kota maupun dalam kota yang berbeda secara *real time*. Hasil transfer efektif dalam hitungan menit.
- 6) Transfer Dalam Kota (LLG) adalah jasa pemindahan dana antar bank dalam satu wilayah kliring lokal.
- 7) BSM Transfer Valas merupakan transfer dalam 130 mata uang yakni layanan transfer Valuta Asing (valas) antar rekening bank di Indonesia atau luar negeri dalam 130 mata uang. BSM Transfer Valas menggunakan *payment intruction* berbasis SWIFT yang sangat terjamin keamanannya. Penerima (*beneficiary*) dana atau pengirim (*sender*) dapat mengirim atau menerima dana dalam mata uang Dollar Amerika (USD), Dollar Australia (AUD), Dollar Singapura, Euro, dan Yen Jepang (JPY).
- 8) BSM Pajak *Online* memberikan kemudahan kepada wajib pajak yaitu Pajak (SSP), Penerimaan Negara Bukan Pajak (SSBP),

Pengembalian Belanja (SSPB), Pajak *Import*/PIB (SSPCP), Pungutan *Export* (STBS), Cukai Dalam Negeri (SSCP), yang langsung diterima oleh kantor pajak secara *online*. Pembayaran dapat dilakukan dengan mendebet rekening atau secara tunai.

- 9) BSM Referensi Bank merupakan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri atas dasar permintaan dari nasabah untuk tujuan tertentu.<sup>120</sup>
- 10) BSM *Standing Order* merupakan fasilitas kemudahan yang diberikan Bank Syariah Mandiri kepada nasabah yang dalam transaksi finansialnya harus memindahkan dari suatu rekening ke rekening lainnya secara berulang-ulang. Dalam pelaksanaannya nasabah memberikan instruksi ke bank hanya satu kali saja.
- 11) BSM *Payment Point* adalah layanan transaksi *Payment Point* di Bank Syariah Mandiri dapat dilakukan oleh nasabah di setiap outlet Bank Syariah Mandiri atau di ATM. Pembayaran dapat dilakukan melalui debet rekening maupun tunai (*cash*). Layanan yang terkait *Payment Point* di Bank Syariah Mandiri.
- 12) Layanan BSM Pembayaran Institusi (BPI) adalah sistem layanan pembayaran kepada nasabah institusi secara *Host to Host* di mana pembayaran dapat dilakukan melalui *delivery channel* BSM, ATM Bersama dan ATM Prima. Akad yang digunakan adalah *wakalah wal ujah*. Akad *wakalah wal ujah* adalah akad yang

<sup>120</sup> [http:// www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/\(20 September 2018\)](http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/(20%20September%202018))

memberikan kewenangan bagi bank untuk mewakili nasabah dalam melakukan pembayaran tagihan-tagihannya. Atas jasanya, bank diberikan upah (yang disebut *Ujrah*).

g. Produk Jasa Investasi<sup>121</sup>

- 1) Sukuk Negara Ritel Pasar Perdana "Investasi Rakyat Penuh Manfaat". Bank Syariah Mandiri sebagai Agen Penjual di Pasar Perdana, menawarkan produk Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang bersifat ritel atau yang dikenal dengan istilah Sukuk Negara Ritel. Sukuk Negara Ritel adalah Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara) yang dijual kepada individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia melalui agen penjual di pasar perdana dalam negeri. Pemesanan pembelian sukuk negara ritel hanya dapat dilakukan oleh perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, dengan jumlah minimum pembelian ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Momenandum informasi yang diterbitkan setiap penerbitan Sukuk Negara Ritel. Penunjukan Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual Sukuk Negara Ritel ditetapkan oleh pemerintah. Produk Sukuk Negara Ritel yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri.

---

<sup>121</sup> [http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/\(20 September 2018\)](http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/(20%20September%202018))

2) Sukuk Negara Ritel Pasar Sekunder merupakan transaksi Sukuk Ritel setelah penjualan pada pasar perdana berakhir. Pada pasar sekunder harga Sukuk Ritel ditentukan berdasarkan harga pasar.

h. Produk Gadai<sup>122</sup>

1) BSM Gadai Emas atau Gadai Emas BSM merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.

2) BSM Cicil Emas adalah fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian/kepemilikan emas berupa lantakan (batangan) dengan cara mudah punya emas dan menguntungkan. Emas lantakan (batangan) dengan minimal jumlah gram adalah 10 gram.<sup>123</sup>

## B. Penyajian Data dan Analisis

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, peneliti menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi sebagai alat untuk memperoleh data sesuai dengan metode yang digunakan, maka secara berurutan akan disajikan data-data yang mengacu pada fokus penelitian sebagai berikut:

<sup>122</sup> [https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/\(20-September-2018\)](https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk/(20-September-2018))

<sup>123</sup> [https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/visi-dan-misi/\(21-September-2018\)](https://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/visi-dan-misi/(21-September-2018))



## 1. Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan *Take Over* KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

*Take over* adalah salah satu bentuk pelayanan Bank Syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini Bank Syariah dapat mengambil alih hutang nasabah di Bank Konvensional menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah sebagaimana yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

Pelaksanaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, dimulai dari adanya kesepakatan antara nasabah dengan bagian pemasaran Bank untuk melakukan *take over* pembiayaan dimaksud. Sebelum kesepakatan terjadi, bagian pemasaran Bank juga menjelaskan kepada calon nasabah beberapa syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan *take over* dimaksud, diantaranya Pembiayaan hanya dilakukan sesuai dengan prinsip syariah. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad *qard*, *murabahah*. Penetapan *margin*, nisbah bagi hasil dan/atau *fee* yang diminta oleh bank mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat. Dalam setiap pengajuan permohonan pembiayaan pastinya Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memiliki persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah seperti yang dikemukakan oleh Bapak Indra selaku

*admint Consumer* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember sebagai berikut;<sup>124</sup>

Nasabah mengisi surat permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*) dengan cara mengisi form permohonan pembiayaan sama seperti pertama kali nasabah mengajukan permohonan pembiayaan baru. Dalam pengajuan berkas-berkas yang diajukan oleh calon nasabah, BSM Kantor Area Jember menentukan persyaratan serta beberapa dokumen-dokumen yang harus dilengkapi. Persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan pun tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan KPR, yaitu Foto Copy KTP pemohon, Kartu Keluarga, Surat Nikah (bila sudah menikah), Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja, Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir, NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta, rekening telepon dan listrik, SHM/SHGB, IMB dan Denah Bangunan, Asli surat persetujuan dan kuasa Nasabah untuk pemotongan gaji.<sup>125</sup>

Pernyataan yang sama juga dikemukakan oleh Bapak Tri Wahyudi selaku *Consumer Banking Rit Manager* di Bank Syariah Kantor Area Jember:

Untuk persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk pengajuan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan warung mikro itu sama saja sih sebenarnya dengan pembiayaan yang lain yaitu melampirkan fotocopy KTP, KTP pasangan, melampirkan KK. Usianya harus minimal 21 tahun atau sudah menikah, slip Gaji & Surat Keterangan Kerja, Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir, NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta, rekening telepon dan listrik, SHM/SHGB, IMB dan Denah Bangunan, Asli surat persetujuan dan kuasa Nasabah untuk pemotongan gaji.<sup>126</sup>

Kedua pernyataan di atas diperkuat oleh Bapak Noval selaku *marketing* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Sebenarnya persyaratan untuk pengajuan permohonan pembiayaan itu sama saja, harus melengkapi melampirkan identitas diri seperti KTP pribadi dan pasangan atau juga bisa KTP orang tua jika

<sup>124</sup> Indra, *wawancara*, Jember 26 September 2018.

<sup>125</sup> Indra, *wawancara*, Jember 27 September 2018.

<sup>126</sup> Tri wahyudi, *wawancara*, Jember 28 September 2018.

belum menikah, melampirkan KK. Usia minimal 21 tahun, Berstatus karyawan dengan penghasilan tetap, Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja, Fotokopi IMB dan Denah Bangunan, Melampirkan Info Tentang KPR yang Sudah Berjalan di Bank Lain seperti surat perjanjian kredit, slip setoran angsuran, dokumen-dokumen jaminan yang dijamin di bank lain, serta dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan pengajuan kredit di bank lain yang akan dialihkan ke BSM Kantor Area Jember.<sup>127</sup>

Setelah melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, maka persyaratan tersebut akan melalui tahap analisis terlebih dahulu sebelum menuju ke tahap pencairan. Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Indra selaku *admint Consumer* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember terkait alur pengajuan permohonan pembiayaan sampai proses pencairan sebagai berikut:

Prosedur pelaksanaan *take over* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember kurang lebih seperti ini, nasabah mengajukan pembiayaan *take over* ke BSM Kantor Area Jember. Setelah itu, Bank syariah melakukan BI checking terlebih dahulu untuk melihat *out standing* nasabah di bank konvensional. Lalu bank syariah akan menganalisa 5C nasabah meliputi *character, capacity, capital, colateral, dan condition*. Dari kelima analisis tersebut yang terpenting adalah *character* yaitu dilihat dari *track record* nasabah di BI checking, kemudian *colateral* meliputi penilaian agunan apakah dapat meng-cover pembiayaan atau tidak. Untuk pembiayaan *take over* PPR persyaratan agunannya adalah berupa SHM ( Sertifikat Hak Milik) dan SHGB ( Sertifikat Hak Guna Bangunan).<sup>128</sup>

Pernyataan serupa dikemukakan oleh Bapak Tri Wahyudi selaku

*Consumer Banking Rit Manager* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area

<sup>127</sup> Noval, *wawancara*, Jember 01 Oktober 2018.

<sup>128</sup> Indra, *wawancara*, Jember 27 September 2018.

Jember terkait alur pengajuan permohonan pembiayaan sampai proses pencairan sebagai berikut:

Awalnya, nasabah mengajukan atau pengajuan terlebih dahulu, kemudian menyiapkan segala macam persyaratan, nanti akan dilakukan proses BI *checking* dan DHN (daftar hitam nasabah), nah proses ini dilakukan untuk melihat apakah nasabah tersebut memiliki pembiayaan di bank lain dan untuk melihat apakah nasabah tersebut memiliki riwayat pembiayaan yang tidak baik di bank lain. Setelah semua persyaratan lengkap nanti di survei, kemudian dianalisa kelayakannya, kami disini menggunakan analisis 5C, dalam proses analisis disini, bagian yang menganalisis harus benar-benar jeli, karena jika kita kekurangan informasi sedikit saja nanti bisa kecolongan, seperti karakter nasabah yang tidak sesuai dengan kenyataan. Kita kan tidak tau apakah yang dikatakan oleh calon nasabah itu sudah benar adanya atau malah 100% salah, nah jadi kita yang mempunyai bagian analisis harus benar-benar pintar dan cerdas dengan cara cari tau lah kepada orang disekitarnya. Setelah itu dikomitekan atau meminta persetujuan kepada pimpinan. Setelah disetujui oleh pimpinan dilakukanlah *take over* dan dilanjutkan dengan proses pencairan pembiayaan, kemudian di lanjutkan pengambilalihan jaminan oleh pihak bank syariah mandiri kantor area jember, setelah jaminan di ambilalih oleh bank, selanjutlah proses pengangsuran pembiayaan.<sup>129</sup>

Kedua pernyataan di atas diperkuat oleh Bapak Noval selaku

#### *Marketing* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Kalau untuk alurnya itu setelah persyaratan dan berkas-berkas nasabah lengkap semua, nanti akan dilakukan proses BI *checking* dan DHN (daftar hitam nasabah) oleh yang bertugas, proses ini gunanya untuk melihat apakah nasabah tersebut memiliki pembiayaan lain di bank lain dan untuk mengetahui apakah nasabah tersebut memiliki riwayat pembiayaan yang buruk di bank lain. Karena pada saat BI *checking* kita bisa mengetahui karakter nasabah tersebut. Setelah semua proses tersebut lolos maka selanjutnya survey ke nasabah. Survey yang kami lakukan itu harus menerapkan prinsip 5C itu untuk menilai kelayakan nasabah, yang paling dinilai antara 5 prinsip itu adalah karakter, karakter bisa kita ketahui ketika kita melakukan wawancara dengan calon nasabah, Untuk dapat menilai kesediaan dan kemampuan nasabah dalam

<sup>129</sup> Tri wahyudi, *wawancara*, Jember 28 September 2018.

mengembalikan pembiayaan, dapat dilihat dari karakter calon nasabah, rencana penggunaan pembiayaan, sumber utama dana pengembalian pembiayaan serta jaminan yang disediakan. Peninjauan secara langsung ke lapangan dengan mencocokkan hasil dari wawancara yang dilakukan oleh *Account Officer* dengan calon nasabah. Pada saat *Account Officer* melakukan peninjauan langsung ke lapangan, *Account Officer* menyusun standar jumlah nilai untuk menganalisis kembali kelayakan calon nasabah dalam menerima pembiayaan rumah yang diajukan. Untuk selanjutnya *Account Officer* membuat Nota Analisis Pembiayaan (NAP) untuk diserahkan kepada *BackOffice*.<sup>130</sup>

Hasil wawancara dari ketiga sumber di atas mengenai persyaratan dan alur pembiayaan dapat diketahui bahwa proses awal yang dilalui adalah calon nasabah melakukan pengajuan surat permohonan pembiayaan dan pengajuan seluruh berkas mengenai kelengkapan data diri, pasangan, Foto Copy KTP pemohon, Kartu Keluarga, Surat Nikah (bila sudah menikah), Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja, Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir, NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta, rekening telepon dan listrik, SHM/SHGB, IMB dan Denah Bangunan. Kemudian dilanjutkan dengan analisis kelayakan, *Account Officer /marketing* akan menganalisis kelayakan nasabah serta menilai barang jaminan yang akan dijaminkan. Bila hasil analisis dan penilaiannya bagus dan dokumen-dokumennya sudah lengkap, maka nasabah sudah layak untuk diberikan pembiayaan *take over* (pengalihan hutang). Tahap selanjutnya yaitu wawancara dan peninjauan lapangan, Dalam tahap ini *Account Officer* memastikan keabsahan dari berkas-berkas yang diajukan oleh calon nasabah. Untuk dapat menilai kesediaan dan

---

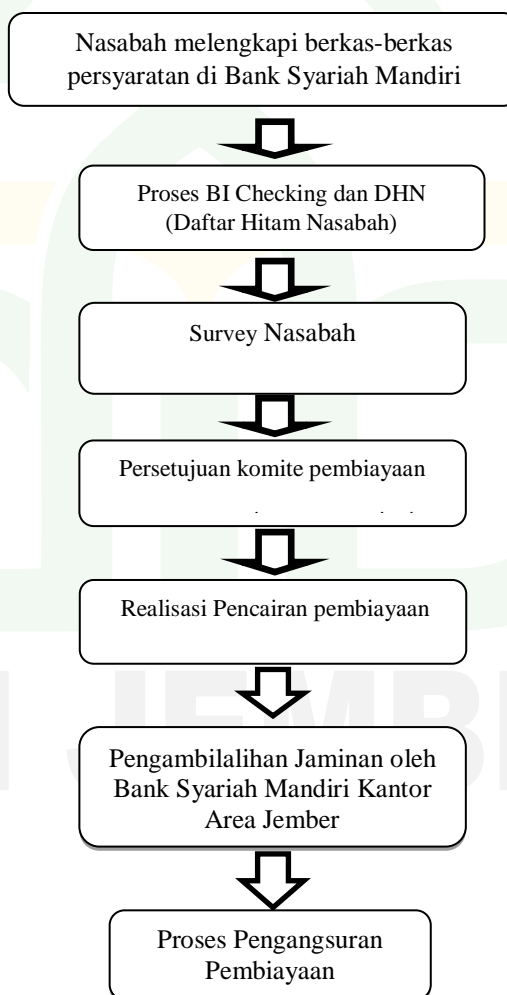
<sup>130</sup> Noval, *wawancara*, Jember 01 Oktober 2018.

kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan, dapat dilihat dari karakter calon nasabah, rencana penggunaan pembiayaan, sumber utama dana, pengembalian pembiayaan, serta jaminan yang disediakan, kemudian Peninjauan secara langsung ke lapangan dengan mencocokkan hasil dari wawancara yang dilakukan oleh *Account Officer* dengan calon nasabah. Pada saat *Account Officer* melakukan peninjauan langsung ke lapangan, *Account Officer* menyusun standar jumlah nilai untuk menganalisis kembali kelayakan calon nasabah dalam menerima pembiayaan rumah yang diajukan. Untuk selanjutnya mendapat persetujuan dari komite pembiayaan, kemudian penentuan dan penandatanganan akad pembiayaan, Penentuan akad dilakukan setelah pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

Penentuan akad yang akan digunakan dalam pembiayaan *take over* KPR ini berdasarkan pada KPR yang akan dialihkan ke Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Tahap selanjutnya yaitu, penyelidikan berkas-berkas oleh *back office*, setelah itu realisasi dan pencairan pembiayaan. Setelah penandatanganan akad dilakukan, baru realisasi pembiayaan dapat terlaksana. Realisasi ini diawali dengan pembukaan rekening tabungan oleh calon nasabah untuk memudahkan mereka jika akan melakukan pencairan pembiayaan. Setelah pembiayaan terealisasi, nasabah baru dapat melakukan pencairan pembiayaan. Kemudian pengambilalihan jaminan oleh pihak Bank Syariah Mandiri Kantor

Area Jember. Untuk tahap yang terakhir yaitu, proses pengangsuran pembiayaan, Setiap bulannya nasabah harus membayar angsuran pembiayaannya selama jangka waktu yang sudah ditetapkan dan besarnya angsuran sesuai dengan besarnya pembiayaan yang ditetapkan di awal akad. Berikut ini adalah gambar alur pengajuan sampai pencairan dan pengangsuran produk pembiayaan take over KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

**Gambar 4.3**  
**Alur pengajuan sampai pengangsuran produk take over KPR<sup>131</sup>**



<sup>131</sup> *Observasi*, Bank Syariah Mandiri (BSM), Jember 26 September 2018.

Sumber data : Diolah dari hasil wawancara terkait alur pengajuan sampai pencairan dan pengangsuran produk pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

## 2. Analisis Akad-akad Pada Pembiayaan *Take Over* KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Dalam praktik pembiayaan *take over* KPR, Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang pengalihan hutang yaitu fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002, berisi tentang ketentuan akad-akad pada pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang dibagi atas empat alternatif. Dalam menerapkan akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR, Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menggunakan alternatif pertama yang ditetapkan DSN-MUI dalam fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang *qardh* dan *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

### a. Alternatif I :

- 1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* 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 *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.



- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Seperti yang di jelaskan oleh Bapak Indra selaku *admint Consumer* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember sebagai berikut;

Akad yang kita gunakan yaitu *qardh* dan *murabahah*, yaitu kami memberikan fasilitas pinjaman dana *qardh* kepada nasabah, dengan pinjaman *qardh* tersebut nasabah melunasi hutangnya di bank konvensional. Sedangkan Besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *out standing* nasabah di bank konvensional. Dengan adanya pelunasan hutang tersebut maka aset yang dibiayai menjadi milik nasabah, Selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada kami, untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah kami berikan. Setelah itu kami menjual kembali aset tersebut secara *murabahah* kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.<sup>132</sup>

Pernyataan yang sama juga dikemukakan oleh Bapak Tri Wahyudi selaku *Consumer Banking Rit Manager* di Bank Syariah Kantor Area Jember:

Dalam pembiayaan take over KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, kami menggunakan dua akad yaitu akad *qardh* dan *murabahah*. Fungsi akad *qardh* sendiri sebagai penghubung terhadap akad *murabahah*, yang mana kita menalangi hutang nasabah dengan cara memberikan fasilitas berupa dana, dengan dana tersebut, nasabah dapat melunasi hutangnya di bank sebelumnya. Jadi posisi *qardh* adalah sebagai akad pembelian atas aset milik nasabah yang ada di bank konvensional oleh kami, bagian aset yang di beli oleh kami yaitu sejumlah sisa hutang pokok nasabah di bank konvensional. Setelah kami membeli aset nasabah dari bank konvensional dengan akad *qardh*, maka aset tersebut dijual kembali oleh nasabah, kepada kami untuk melunasi pinjaman *qardh*-nya. Kemudian kami menjualnya kembali kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*.

<sup>132</sup> Indra, wawancara, Jember 27 September 2018.

Dalam akad ini, pihak kami merinci jumlah aset yang dibelinya, kemudian ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh dua belah pihak dengan pelunasannya dalam bentuk pembayaran secara cicilan.<sup>133</sup>

Kedua pernyataan di atas diperkuat oleh Bapak Noval selaku

#### *Marketing* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

Akad yang kami gunakan dalam pembiayaan *take over* KPR di bank kami, yaitu mengacu pada Fatwa DSN-MUI NO 31/DSN-MUI/VI/2002, dan menggunakan alternatif yang pertama yaitu akad *qardh* dan *murabahah*. Akad *qardh* sebagai akad pinjaman, yaitu kami memberikan pinjaman dana kepada nasabah, untuk melunasi hutangnya di bank konvensional. Dengan demikian aset tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. Kemudian nasabah menjual kembali aset-nya kepada kami, dengan hasil penjualan tersebut itu, nasabah dapat melunasi pinjaman *qardh*-nya kepada kami. Setelah itu kami menjual kembali aset tersebut kepada nasabah secara *murabahah*, dengan pembayaran secara cicilan. Jadi perlakuannya tetap sama dengan pengajuan pembiayaan pemilikan rumah yang baru.<sup>134</sup>

Dari hasil wawancara dengan ketiga narasumber di atas dapat diketahui bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember adalah akad *qardh* dan *murabahah* yaitu sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 31/ DSN-MUI/VI/2002 Tentang pengalihan hutang pada alternatif 1. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memberikan fasilitas pinjaman *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank konvensional, dan besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *out standing* nasabah di bank konvensional. Dengan adanya pelunasan hutang tersebut maka aset menjadi milik nasabah, Selanjutnya nasabah menjual aset diatas

<sup>133</sup> Tri wahyudi, *wawancara*, Jember 28 September 2018.

<sup>134</sup> Noval, *wawancara*, Jember 01 Oktober 2018.

tersebut kepada bank untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah diberikan. Kemudian bank menjual aset tersebut kepada nasabah berdasarkan prinsip *murabahah*.

Akad *qardh* dan *murabahah* merupakan sebuah rangkaian dari dua akad yang berbeda Dalam fasilitas pada Pembiayaan *take over* KPR. Akad *murabahah* berfungsi untuk melanjutkan pelaksanaan akad *qardh*, karena akad *qardh* tidak mungkin terlaksana bila salah satu pihak tidak menyetujui adanya akad *murabahah*, maka akad *murabahah* berfungsi sebagai penyempurnaan akad *qardh*. Pembiayaan *murabahah* juga memungkinkan adanya jaminan, karena sifat dari pembiayaan merupakan jual beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh nasabah. Bank syariah memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan jaminan pada nasabah.

### **C. Pembahasan dan Temuan**

#### **1. Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan Take Over KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember**

Proses awal yang dilalui dalam pengajuan permohonan pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember adalah Nasabah mengisi surat permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*) dengan cara mengisi form permohonan pembiayaan sama seperti pertama kali nasabah mengajukan permohonan pembiayaan baru. Dalam pengajuan berkas-berkas yang diajukan oleh calon nasabah, Bank Syariah Mandiri

kantor Area Jember menentukan persyaratan serta beberapa dokumen-dokumen yang harus dilengkapi. Persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan pun tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan KPR, karena pada intinya yang membedakan adalah pengalihan pembiayaannya.

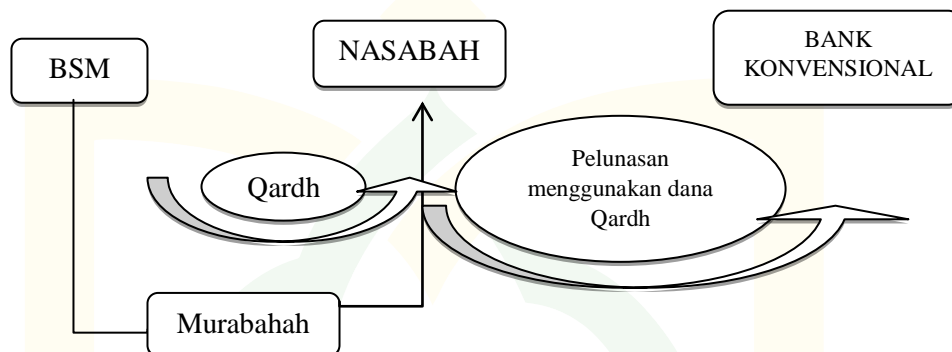
Persyaratan umum yang harus dipenuhi yaitu, individu/perorangan, Cakap hukum (telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah), memiliki pekerjaan, dan dokumen-dokumen yang harus dipenuhi kelengkapan data diri pasangan, Foto Copy KTP pemohon, Kartu Keluarga, Surat Nikah (bila sudah menikah), Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja, Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir, NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta, rekening telepon dan listrik, SHM/SHGB, IMB dan Denah Bangunan. Kemudian dilanjutkan dengan analisis kelayakan. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menggunakan analisis 5C yang meliputi *character*, *capital*, *capacity*, *collateral*, dan *condition of economy*.<sup>135</sup> Dari kelima analisis tersebut yang terpenting adalah *character* yaitu dilihat dari *track record* nasabah di BI checking yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang online dengan Bank Indonesia. *BI checking* dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur bank lain. kemudian *colateral* meliputi penilaian agunan apakah dapat meng-cover pembiayaan atau tidak.

---

<sup>135</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan : Dari Teori Menuju Aplikasi*, 112-114.

Berikut ini adalah skema akad pembiayaan *take over* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

**Gambar 4.4**  
**Skema Akad Pembiayaan *Take Over* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember**



Dari skema diatas dapat di jelaskan bahwa nasabah mengajukan pembiayaan *take over* ke Bank Syariah Mandiri, kemudian Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas pinjaman dana *qardh* kepada nasabah, untuk melunasi hutangnya di bank konvensional. Setelah hutang nasabah dialihkan ke Bank Syariah Mandiri, maka selanjutnya Bank Syariah Mandiri melakukan akad *murabahah* dengan nasabah, yaitu akad jual beli dengan pembayaran secara cicilan.

Dalam dunia perbankan prinsip tentang kehati-hatian bank dalam menganalisa suatu pembiayaan dapat dilakukan dengan analisis 5C, 7P, dan 3R. Alasan Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember hanya menggunakan analisis 5C karena di dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan

pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun demikian, dalam praktiknya, Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember hanya memfokuskan terhadap prinsip *character* dan *collateral*. Prinsip *character* dan *collateral* ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum mengambil keputusan, karena didalamnya terdapat suatu proses *checking* dimana proses ini merupakan proses awal yang dilakukan oleh pihak bank dalam menganalisa suatu pembiayaan.<sup>136</sup>

*Account Officer/marketing* akan menganalisis kelayakan nasabah serta menilai barang jaminan yang akan dijaminkan, bila hasil analisis dan penilaiannya bagus dan dokumen-dokumennya sudah lengkap, maka nasabah sudah layak untuk diberikan pembiayaan *take over* (pengalihan hutang). Tahap selanjutnya yaitu wawancara dan peninjauan lapangan, Dalam tahap ini *Account Officer* memastikan keabsahan dari berkas-berkas yang diajukan oleh calon nasabah. Untuk dapat menilai kesediaan dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan, dapat dilihat dari karakter calon nasabah, rencana penggunaan pembiayaan, sumber utama dana, pengembalian pembiayaan, serta jaminan yang disediakan, kemudian Peninjauan secara langsung ke lapangan dengan mencocokkan hasil dari wawancara yang dilakukan oleh *Account Officer* dengan calon nasabah. Pada saat *Account Officer* melakukan peninjauan langsung ke lapangan, *Account Officer* menyusun standar jumlah nilai untuk menganalisis kembali kelayakan calon nasabah dalam menerima

---

<sup>136</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 121.

pembiayaan rumah yang diajukan. Untuk selanjutnya mendapat persetujuan dari komite pembiayaan, kemudian penentuan dan penandatanganan akad pembiayaan, Penentuan akad dilakukan setelah pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

Pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dilakukan berdasarkan rukun yang terdapat dalam akad *qardh*, yaitu dua pihak yang berakad, yakni nasabah dan Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, dengan objek *qardh* yaitu dana pembiayaan *take over* untuk melunasi hutang nasabah dari lembaga keuangan sebelumnya. Syarat syah *qardh* adalah barang (uang) yang dipinjamkan harus yang memiliki manfaat. Transaksi dengan akad ini sangat bermanfaat terutama bagi nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk menalangi hutang yang ingin terhindar dari transaksi yang berbasis bunga di lembaga keuangan awal.<sup>137</sup>

## **2. Analisis Akad-akad Pada Pembiayaan *Take Over* KPR Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI**

Dalam menangani pembiayaan *take over*, Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menggunakan akad-akad yang berbeda-beda sesuai dengan jenis kredit atau pembiayaan di bank awal yang akan di *take over*/dialihkan ke Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Untuk menentukan akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over*,

---

<sup>137</sup> Khotibul umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2016), 105.

Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang pengalihan hutang yaitu fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002, berisi tentang ketentuan akad-akad pada pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang dibagi atas empat alternatif. Dalam praktiknya Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, dikarenakan *qardh* dan *murabahah* adalah akad yang tidak memiliki resiko terlalu besar karena proses pelunasan *take over* terhitung cepat dengan menggunakan talangan *qardh*, selain itu dari segi angsuran yang ada dengan akad tersebut lebih menguntungkan bank dibanding dengan menggunakan akad-akad yang lain. Yaitu sebagai berikut:

a. Alternatif I :

- 1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* 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 *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.



- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qardh* dan fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.<sup>138</sup>

Landasan yang dipakai oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember adalah PBI NO.17/10/PBI/2015 Pasal 13 Dalam hal Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan dengan mengambil alih (*take over*) Kredit atau Pembiayaan dari Bank lain, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1). Kredit atau Pembiayaan yang hanya ditujukan untuk pelunasan Kredit atau Pembiayaan sebelumnya di Bank lain tidak diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru; atau
- 2). Kredit atau Pembiayaan yang disertai dengan tambahan (*top up*) diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru sebagaimana ketentuan dalam Pasal 12. Dan Undang- Undang perbankan syariah No.21 Tahun 2008 Tentang pelaksanaan pembiayaan *qardh* dan *murabahah*.

Analisis untuk masing-masing akad pembiayaan *take over* adalah Pada Pasal 2 tentang Tata Cara Pemberian Pembiayaan dalam akad *qardh* disebutkan bahwa, para pihak sepakat dan setuju fasilitas pengalihan utang yang diberikan pihak pertama (bank) untuk melunasi kredit di bank konvensional. *Al-qardh* dikategorikan dalam akad *tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersil artinya, akad tersebut

<sup>138</sup> Khotibul umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2016), 158-159.

harus murni bersifat sosial dan tidak boleh mengambil keuntungan dari peristiwa akad dimaksud.<sup>139</sup> Setelah nasabah melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, nasabah terbebas dan tidak mempunyai tanggungan lagi di bank konvensional, akan tetapi nasabah mempunyai tanggungan untuk melunasi *qardh* yang telah diberikan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.

Dalam praktiknya Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memberikan fasilitas pinjaman *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank konvensional, Besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *out standing* nasabah di bank konvensional, Dengan adanya pelunasan hutang tersebut maka aset yang dibiayai menjadi milik nasabah. Selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah diberikan. Kemudian Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menjual aset tersebut kepada nasabah berdasarkan prinsip *murabahah*. Dan kesepakatan yang dicapai oleh nasabah dan Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, dalam melakukan transaksi yang tertulis dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), yang di dalamnya terdapat identitas kedua belah pihak, serta ketentuan-ketentuan yang harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Setelah Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember membeli aset nasabah dari bank konvensional dengan akad *qardh* maka aset tersebut

---

<sup>139</sup> Antonio, Syafii Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, ( Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 131.

dijual kembali oleh nasabah kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember untuk melunasi *qardh*-nya. Kemudian Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menjualnya kembali kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*. Dalam akad ini, pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember merinci jumlah aset yang dibelinya, kemudian ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh dua belah pihak, dengan pelunasannya dalam bentuk pembayaran secara cicilan. Di dalam akad *murabahah* ini tidak dijelaskan berapa nominal uang muka yang dibayarkan nasabah kepada bank sebagaimana yang telah difatwakan DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*, akan tetapi Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember melakukan *black list* angsuran pertama sebagai pengganti uang muka dan wujud kesepakatan nasabah dalam pelaksanaan akad ini. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember juga mensyaratkan kepada nasabah untuk menyerahkan jaminan, guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan ini. Sebagaimana telah dijelaskan dalam fatwa tentang *murabahah*, untuk menjamin keseriusan nasabah dalam pemberian barang yang disepakati.

Di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember sendiri, untuk akad-akad yang dilakukan telah memenuhi syarat dan rukunnya, dimana ketika nasabah mengajukan pembiayaan *take over* maka nasabah harus menandatangani surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) yang di dalamnya terdapat akad *qardh* dan akad *murabahah* yang harus

diketahui oleh kedua belah pihak, yakni nasabah dan pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Jika dilihat dalam pandangan ekonomi islam, terkait *take over* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember, maka proses tersebut sudah sesuai dengan syariah, sebab dalam pelaksanaan pembiayaan berdasarkan *take over* pada pembiayaan pemilikan rumah melibatkan dua akad yang tidak bersamaan pada satu waktu yaitu akad *qardh* terlebih dahulu kemudian diakhiri dengan pemberian akad *murabahah*.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pengumpulan, pengolahan, reduksi data sampai pada penyajian data maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan khususnya, pada produk pembiayaan *take over* KPR. Memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah, menjadi transaksi berbasis syariah, dengan kemudahan menurunkan cicilan KPR, bebas biaya, angsuran ringan dan bisa *top up*. Diawali dengan pengajuan permohonan pembiayaan *take over* oleh nasabah. Pengajuan permohonan pembiayaan harus menyertakan berbagai persyaratan seperti kelengkapan identitas diri, serta melampirkan SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan. Setelah kelengkapan persyaratan maka akan melalui proses BI *Checking* dan DHN, Kemudian dilanjutkan dengan analisis kelayakan. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menggunakan analisis 5C yang meliputi *character, capital, capacity, collateral, dan condition of economy*.
2. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* yang merupakan alternatif 1 dari empat alternatif yang ditetapkan DSN-MUI dalam fatwa No. 31/ DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memberikan fasilitas pinjaman

*qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank konvensional, dan besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *out standing* nasabah di bank konvensional. Dengan adanya pelunasan hutang tersebut maka aset menjadi milik nasabah, Selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah diberikan. Kemudian Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menjual secara *murabahah* aset kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

#### **B. Saran-saran**

Pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember hendaknya lebih meningkatkan sosialisasi dan menjelaskan kepada nasabah atau masyarakat umum mengenai sistem pembiayaan *take over* serta akad-akad yang digunakan di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Penjelasan tersebut menyangkut penentuan akad-akad alternatif dalam fatwa DSN-MUI NO:31/DSN-MUI/IV/2002, karena tidak menutup kemungkinan untuk akad-akad alternatif yang lain bisa diterapkan, melihat dari situasi atau kasus pembiayaan yang ada di bank tersebut.

IAIN JEMBER

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafii Muhammad. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Norhayati, *Mekanisme Pembiayaan KPR Dengan Akad Murabahah di BNI Syariah Cabang Banjarmasin*. Laporan Hasil Penelitian Pusat Penelitian IAIN Antasari 2008/2009, Banjarmasin, 2009.
- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Yayasan Penyelenggara dan Penerjemah Al-Qur'an.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan : Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta : Kencana.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Jundiani. 2009. *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Malang: Uin Malang Press.
- Karim, Adiwarmarman A. 2006. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2000. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Moeleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rodakarya Offset.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT Grafindo Persada, 2007.
- Tim Penyusun, *Pedoman Penuisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017).
- Veithzal Rifai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010.
- Sekretariat Negara RI, Undang-undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Pasal 8, 10, 11, 29 Tentang Perbankan Indonesia.
- Sekretariat Negara RI, Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

- Farida Sutarsih, *Desain Akad Pembiayaan Take Over Kpr Syariah Di Bank Muamalat Indonesia*, Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Tahun 2008.
- Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Jember: STAIN Jember Press, 2014.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, Wiranta. 2015. *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management; Teori, konsep, dan aplikasi panduan praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta Utara: CV.Kharisma Putra Utama Offset, 2008), 617.
- Nugraheni, Destri Budi. *Analisis Yuridis Multi Akad Multi Akad Dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang Pada PT.Bank BRI Syariah*, (Jurnal Penelitian Mimbar Hukum, Vol.27, No.2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2015).
- Gemala Dewi dkk, 2006 *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Ghufron A. Mas'adi. 2002. *Fiqh Muamalat Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Junus Kairopan, *Take Over pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dan Akibat Hukumnya pada Obyek Jaminan*, Surabaya: Perpustakaan Universitas Airlangga, 2009.
- Muhammad Firdaus NH dkk. 2005. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, Jakarta: Renaisan.
- Holil Nawawi, *Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Muamalat Jember*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember Tahun 2015.
- Abdul Hafid, *Analisis Pembiayaan Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah Di BNI Syariah Kantor Cabang Jember*, Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember Tahun 2017.



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RUSDI DUILA

NIM : 083143163

Prodi/Jurusan/Fak : Perbankan Syariah/Ekonomi Islam/Ekonomi dan Bisnis Islam

Institut : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi dengan judul “**ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002**” ini adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 16 November 2018  
Saya yang menyatakan










**RUSDI DUILA**  
NIM: 083143163

## Matrik Penelitian


Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
ANALISIS AKAD-AKAD PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER KPR BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER, BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO : 31/DSN-MUI/VI/2002.	1. Akad- akad Pembiayaan <i>take over</i>	<p>1. <i>Qardh</i> dan <i>murabahah</i></p> <p>2. <i>Syirkah al-milk</i> dan <i>murabahah</i></p> <p>3. <i>Ijarah</i> dan <i>Qardh</i></p> <p>4. <i>Qardh</i> dan <i>al-ijarah al-Muntahiyah bi at-tamlik</i></p>	<p>a. Akad Pinjaman</p> <p>b. Akad Jual-Beli</p> <p>c. Wajib mengembalikan pokok</p> <p>d. Nasabah Menjual aset ke bank</p> <p>e. Bank menjual kembali aset ke nasabah dengan cicilan</p> <p>a. Akad Kepemilikan bersama</p> <p>b. akad Jual beli</p> <p>c. Bank menjual aset kepada nasabah dengan cicilan</p> <p>a. Akad sewa-menyewa</p> <p>b. akad pinjaman</p> <p>c. Wajib mengembalikan pokok</p> <p>d. Imbalan jasa ijarah</p> <p>a. Akad pinjaman</p> <p>b. Akad sewa-menyewa dan pemindahan kepemilikan</p> <p>c. Wajib mengembalikan pokok</p> <p>d. Nasabah menjual aset kepada bank</p> <p>e. Bank menyewakan aset kepada nasabah</p>	<p>a. Pimpinan</p> <p>b. Manager</p> <p>c. Account Officer Mikro</p> <p>d. Marketing</p> <p>e. Staf Bagian Umum</p>	<p>1. Pendekatan Penelitian: Kualitatif dengan jenis Studi Kasus</p> <p>2. Lokasi Penelitian: Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember</p> <p>3. Subyek Penelitian: Teknik <i>Purposive</i></p> <p>4. Teknik Pengumpulan Data:</p> <p>a. Observasi</p> <p>b. Wawancara</p> <p>c. Dokumentasi</p> <p>5. Teknik Analisis Data: Deskriptif</p> <p>6. Keabsahan Data: Triangulasi Sumber.</p>	<p>1. Bagaimana Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan <i>take over</i> KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember</p> <p>2. Bagaimana Analisis Akad-akad pada Pembiayaan <i>take over</i> KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember berdasarkan fatwa DSN-MUI.</p>



**JURNAL KEGIATAN PENELITIAN  
PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR AREA JEMBER**

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1.	27 Agustus 2018	Penyerahan surat Izin penelitian skripsi	
2.	21 September 2018	Surat Izin Penelitian di ACC dan observasi awal tentang Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember.	
3.	25 September 2018	Wawancara tentang pelaksanaan pembiayaan <i>take over</i> KPR	
4.	26 September 2018	Wawancara tentang penerapan akad-akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR	
5.	27 September 2018	Wawancara tentang profil dan produk-produk Bank Syariah Mandiri	
6.	28 September 2018	Wawancara prosedur pen- <i>take over</i> -an KPR	
7.	01 Oktober 2018	Wawancara tentang resiko pembiayaan <i>take over</i> .	

Mengetahui,  
PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

  
Juwantoro.  
Assur



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Jl. Mataram No. 1 mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136  
Website : WWW.in-jember.ac.id – e-mail : info@iain-jember.ac.id  
**J E M B E R**

Nomor : B- 725 /In.20/7.a/PP.00.9/07/2018  
Lampiran : -  
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri (BSM) Area Jember  
di-  
Kantor Cabang Jember

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Rusdi Duila  
NIM : 083143163  
Semester : VIII  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Prodi : Perbankan Syariah  
No Telpn : 082399117052  
Dosen Pembimbing : Nikmatul Masruroh, M.E.I  
NIP : 19820922 200901 2005  
Judul Penelitian : Analisis Akad-akad Pada Pembiayaan *Take Over*  
KPR Bank Syariah Mandiri Jember, Berdasarkan  
Fatwa DSN-MUI : 31/DSN-MUI/VI/2002.

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Jember, 16 Juli 2018

Wakil Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik



*Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I*  
NIP. 19730830 199903 1 002

## SURAT KETERANGAN

No. 20/1047-3/081

PT BANK SYARIAH MANDIRI yang berkedudukan di Jalan PB. Sudirman No 41-43 Jember.  
dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Rusdi Duila  
NIM : 083143163  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Islam  
Universitas : IAIN Jember

Telah melaksanakan penelitian/riset di PT Bank Syariah Mandiri – Kantor Area Jember  
dengan judul skripsi "**Analisis Akad- Akad Pada Pembiayaan Take Over KPR bank Syariah  
Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 31/DSN-MUI/VI/2002**"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 21 Nopember 2018  
PT BANK SYARIAH MANDIRI  
KANTOR AREA JEMBER



Jumartono  
Area Operation and Service Manager



Hendry Sonny Aprianto  
Clearing Operation and Service Spv



Wawancara dengan Bapak Satria Indra selaku *admint consumer*



Wawancara dengan Bapak Tri Wahyudi selaku *Consumer Banking Rit Manager*



Wawancara dengan Bapak Noval selaku *Marketing*



Wawancara dengan Bapak Dani Selaku Sumber Daya Insani



## BIODATA PENULIS



### A. DATA PRIBADI

Nama Lengkap : Rusdi Duila  
NIM : 083143163  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Tempat/Tgl Lahir: Waelikut, 21 Januari 1996  
Agama : Islam  
Status : Belum Menikah  
Alamat : Ds. Kayeli RT/RW 000/000  
Kec. Teluk Kayeli Kab. Buru – Maluku  
No. Hp : 082 399 117 052  
Email : rusdi210196@gmail.com

### B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD N Kayeli
2. MTS Uswatun Hasanah Lala
3. SMK N Waelikut
4. IAIN Jember

### C. RIWAYAT ORGANISASI

1. Ketua Osis SMK N Waelikut
2. Anggota ICIS IAIN Jember
3. Anggota PSM IAIN Jember
4. Anggota Ukor IAIN Jember

