BAB III

MEKANISME DAN IMPLEMENTASI AKAD *QARḌ* DAN *MURĀBAḤAH* PADA *TAKE OVER* PEMBIAYAAN MIKRO TAHUN 2017 DI BRI SYARIAH KCP SEPANJANG SIDOARJO

A. Gambaran Singkat BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

1. Sejarah berdirinya BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desembar 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah pada tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank Umum Syariah yang diberi nama BRI Syariah pada tanggal 17 November 2008.[1]

Nama BRI Syariah dipilh untuk menggambarkan secara langsung hubungan bank syariah dengan BRI, yang merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia. BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari BRI yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

Pada tanggal 19 Desembar 2008, telah ditanda-tangani akta pemisahan unit usaha syariah. Penandatanganan akta pemisahan telah dilakukan oleh Bapak Sifyan Basir selaku Direktur Utama BRI dan Bapak Ventje Rahardjo selaku direkur utama BRI Syariah, sebagaimana akta pmisahan No. 27

[1] BRI Syariah, "Sejarah", dalam http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah, diakses pada tanggal 30 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanggal 19 Desembar 2008 dibuat di hadapan notaris Fathiah Helmi, SH. di Jakarta. Peleburan Unit Usaha Syariah BRI kedalam BRI Syariah ini berlaku efekif pada tanggal 1 Januari 2009. Setelah peleburan, total asset BRI Syariah mencapai Rp 1.446.664.279.742.[2]

Sebagai bagian dari keluarga besar BRI, BRI Syariah mendapat dukungan penuh dari BRI sebagai pemegang saham sebagaimana tercermin dari penambahan modal disetor yang dilakukan sebanyak dua kali di tahun 2008 sehingga saat ini BRI Syariah menjadi salah satu bank syariah dengan struktur permodalan yang kuat.

BRI Syariah ˇmencanangkan visi untuk menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Untuk mewujudkan visi tersebut BRI Syariah memiliki beberapa misi diantaranya memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah, menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun, memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.[3]

BRI Syariah melakukan berbagai strategi pengembangan dan penjualan produk-produk inovatif sesuai kebutuhan nasabah. Kantor cabang yang representatif dibuka di berbagai kota besar dan strategis di seluruh

[2] Ibid.
[3] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Indonesia demi memberikan layanan yang mudah dijangkau nasabah. Logo BRI Syariah dengan pendar cahaya benar-benar menjadi acuan perusahaan dalam mengembangkan usahanya sehingga BRI Syariah menjadi bank yang dituju karena dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah.

Sejak tahun 2010 BRI Syariah berhasil mendudukkan diri sebagai bank syariah ketiga terbesar dari sisi aset di Indonesia. Karim *Consulting* Indonesia memberikan penghargaan *Islamic Finance Award* kepada BRI Syariah sebagai The 3rd *Rank Full Fledged Sharia Bank* in Indonesia pada tahun 2010. Dari institusi yang sama, pada tahun 2011 BRI Syariah memperoleh penghargaan sebagai The 2nd *Rank The Most Expansive Islamic Bank*. Dalam tahun 2012, Museum Rekor Dunia Indonesia memberikan 2 penghargaan yaitu sebagai bank syariah Pertama yang Memiliki Layanan Mobile Banking di 4 Toko Online dan sebagai *Philantrophy* Pertama di Indonesia yang Menggunakan ATM dalam penyaluran kepada binaan.[4]

Penghargaan lain diberikan oleh Majalah SWA yaitu penghargaan Indonesia Original Brands 2012 untuk kategori produk bank syariah dan *Inventure Award* 2013 sebagai *The Indonesia Middle Class Brand Champion* 2013 untuk kategori Tabungan Haji. Berbagai penghargaan lain juga diterima BRI Syariah sebagai bukti eksistensi perusahaan yang diperhitungkan dalam kancah perbankan nasional syariah.[5]

---

[4] Ibid.
[5] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

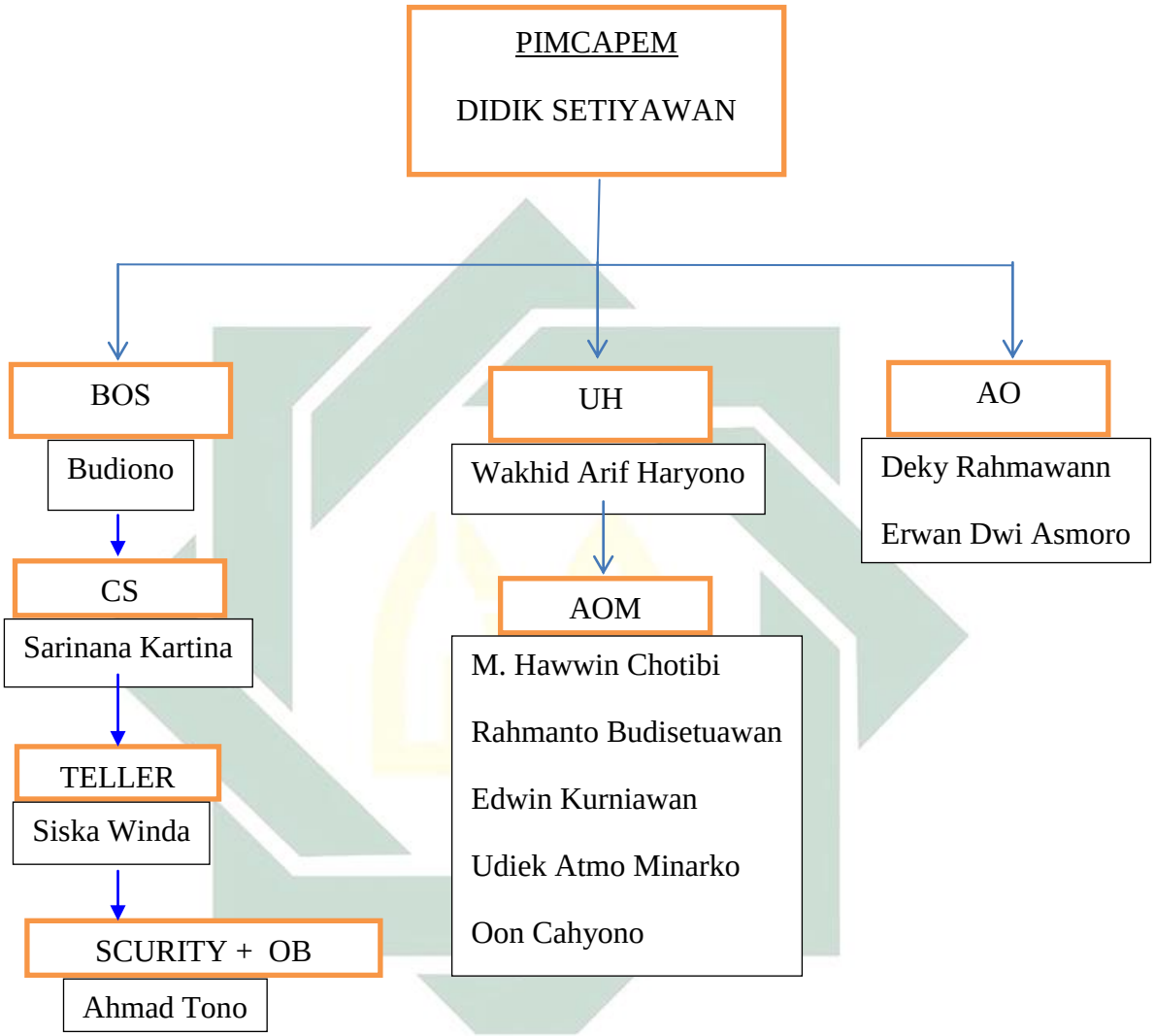
Secara konsisten BRI Syariah terus mengembangkan berbagai strategi dan inisiatif untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha perusahaan. Salah satunya adalah membangun kerjasama strategis dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. dalam bentuk memanfaatkan jaringan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. untuk membangun kantor layanan syariah perusahaan yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat. Pada tahun 2013, BRI Syariah merintis usaha dalam upaya meningkatkan status bank sebagai bank devisa untuk direalisasikan pada tahun 2014 sesuai izin Bank Indonesia No.15/2272/Dpbs.

Sidoarjo merupakan salah satu kota potensial di tanah air. Sidoarjo juga menjadi perhatian manajemen BRI Syariah. Pada tahun 2009 berdiri beberapa kantor cabang BRI Syariah salah satunya yaitu kantor cabang Sidoarjo Ahmad Yani yang memiliki 8 kantor cabang pembantu di antaranya kantor cabang pembantu BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo yang berdiri pada tanggal 14 Juni 2013. BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo bertempat di Jalan Raya Ngelom No. 62 Sepanjang Sidoarjo. Kantor cabang ini berlokasi strategis sehingga hal itu memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi keuangan di kantor BRI Syariah tersebut.[6]

[6] Tim Praktik Kerja Lapangan, *Laporan Kerja Lapangan di KCP BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo*, 2016, 10.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Struktur Organisasi, dan Deskripsi Tugas di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo



Deskripsi Tugas di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo[7]

a. Pimpinan Cabang Pembantu tugasnya sebagai manajerial KCP.

b. *Branch Operation Supervisor* tugasnya sebagai Operasional bank dan supervisior.

[7] Budiono, *Wawancara,* Sidoarjo, 13 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Customer Service* bertugas untuk:

1) Memberikan informasi tentang produk BRI syariah dan informasi lain-lain yang diperlukan calon nasabah, serta membantu pengisian aplikasi pembukuan rekening.
2) Menatakerjakan administrasi pembukuan rekening.
3) Melaksanakan pembukaan *overbooking* dan menandatangani sebagai *maker*.
4) Melakukan tugas-tugas lain sesuai intruksi atasan.

d. *Teller* bertugas untuk:

1) Melakukan tambahan dan setoran kas demi kelancaran pelayanan kepada nasabah.
2) Menerima dan membayarkan setoran dan pengambilan uang nasabah sesuai dengan ketentuan.
3) Mengelola dana kas fisik kepada supervisor atau asisten manajer operasioanal baik selama jam pelayaanan kas maupun akhir hari agar keamanan kas terjaga.
4) Melakukan tugas-tugas kedinasan lain sesuai dengan intruksi atasan.

e. *Unit Head* tugasnya mengkoordinir semua kegiatan mikro.

f. *Account Officer Mikro* (AOM) bertugas:

1) Bertanggungjawab atas *performance* keuntungan UMS dengan tujuan meningkatkan laba perusahaan.
2) Bertanggungjawab atas akuisisi penjualan dengan kualitas calon nasabah yang baik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Mampu melaksanakan sales proses dengan disiplin tinggi
4) Merupakan perwakilan BRI Syariah di Area dalam rangka membina hubungan dengan komunitasnya

g. *Account Officer* (AO) bertugas:

1) Menata kerjakan rencana pemasaran tahun pembiayaan dan simpanan berdasar target yang ditetapkan.
2) Memberikan pelayanan sebaik-baiknya dan *cross selling* kepada nasabah untuk mencapai tingkat kepuasan pelayanan nasabah.
3) Membuat rencana kunjungan kepada nasabah dalam rangka pemasaran.
4) Mengadakan pembinaan kepada nasabah guna mengantisipasi adanya kemungkinan kredit macet.
5) Memaksimalkan upaya dalam rangka pencapaian target rencana pemasaran kanca syariah.
6) Melaksanakan tugas-tugas kedinasan lainnya sesuai perintah atasan guna menunjang kegiatan bisnis dan operasional kantor cabang syariah.

B. Mekanisme *Take Over* Pembiayaan Mikro Tahun 2017 di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

1. Pengertian *Take Over* Pembiayaan Mikro BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

Take over diartikan sebagai pengalihan transaksi yang bersifat non syariah ke transaksi syariah. sedangkan *take over* pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo adalah pemindahan hutang mikro dari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bank atau lembaga keuangan konvensional ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo, seperti *take over* dari bank Danamon, bank Niaga, bank Mandiri, bank Mega, serta bank BRI konvensional. Pada dasarnya tidak ada ketentuan khusus bank konvensional mana saja yang bisa melakukan *take over* di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo membuka kesempatan untuk melakukan *take over* bagi nasabah bank konvensional mana pun asal nasabah tersebut memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo untuk melakukan *take over* pembiayaan.

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo juga menerima *take over* dari bank/lembaga keuangan syariah lain selama akad yang digunakan dalam pembiayaan tidak sama, misalnya akad pembiayaan di bank/lembaga keuangan syariah sebelumnya adalah *muḍārabah* maka bisa di*take over* ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dengan menggunakan skema pembiayaan *murābaḥah.*[8] Adapun mekanisme *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo pada dasarnya hampir sama antara *take over* dari bank konvensional maupun dari bank syariah namun yang membedakan hanyalah syarat tambahan yang diajukan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo bagi nasabah yang melakukan *take over* dari bank syariah yaitu perbedaan akad dalam pembiayaannya.

[8] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 10 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Take over pembiayaan Mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo terjadi karena beberapa faktor, di antaranya:[9]

1. Faktor Internal

a. Kemudahan persyaratan

Untuk meningkatkan nasabah *take over*, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menentukan syarat yang tidak rumit, perpindahan dilakukan melalui *take over* yang berlaku umum, yaitu sisa pokok pinjaman di bank lama dibeli atau diambilalih, umumnya akad yang di pakai adalah *murābaḥah*.

b. Cicilan yang murah dan tetap setiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah. Seperti contoh di bawah ini.

Tabel 3.1

Angsuran Modal Kerja

No	Tanggal	Pokok	Margin	Jumlah Angsuran
1	23/03/2016	Rp2.743.885	Rp 3.412.913,00	Rp6.156.798
2	23/07/2016	Rp2.790.476	Rp 3.366.322,00	Rp6.156.798
3	23/08/2016	Rp2.837.857	Rp 3.318.941,00	Rp6.156.798
4	23/09/2016	Rp2.886.043	Rp 3.270.755,00	Rp6.156.798
5	23/10/2016	Rp2.935.047	Rp 3.221.751,00	Rp6.156.798
6	23/11/2016	Rp2.984.883	Rp 3.171.915,00	Rp6.156.798

Sumber: BRI Syariah[10]

c. Promo banking

Dalam upaya menarik nasabah dengan predikat baik dari bank lain, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo juga melakukan *promo banking* yang pada umumnya dilakukan secara personal, yaitu dengan

[9] Ibid.

[10] BRI Syariah, "Angsuran Modal Kerja", dalam http://syiar.brisyariah.co.id/, diakses pada tanggal 26 September 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberikan informasi dan penjelasan tentang produk pembiayaan syariah melalui *take over*. Hal-hal yang dapat memberikan keuntungan lebih kepada nasabah, baik dari segi sistem dan pola pembiayaan, juga dalam hal proses *take over* tersebut dijelaskan kepada calon nasabah untuk memberikan gambaran kepada nasabah tentang manfaat yang akan diperolehnya jika melakukan *take over* pembiayaan.

2. Faktor Eksternal
   a. Pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil (*margin*)
   b. Keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam

      Beberapa nasabah lebih fokus pada upaya mengamalkan syariah Islam dalam menjalankan bisnisnya sehingga dia melakukan *take over* pembiayaan ke bank syariah.
   c. Suku bunga di bank sebelumnya sudah mengalami peningkatan
   d. Adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa

      Perbankan merupakan bisnis jasa sehingga fokus operasionalnya adalah pelayanan pelanggan. Pelayanan yang mengecewakan debitur akan mempengarahui kepercayaan debitur terhadap bank, dan dapat menjadi alasan debitur untuk pindah ke bank lain. Dalam hal kredit atau pembiayaan terdapat beberapa hal yang berhubungan dengan pelayanan pelanggan seperti penentuan besarnya skim pembiayaan, agunan atau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jaminan, serta prosesnya. Jika salah satu dari hal tersebut membuat debitur kecewa, dapat menjadi penyebab debitur pindah ke bank lain.

Take over pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dalam prosesnya melibatkan beberapa pihak di antaranya *account officer* mikro, notaris, *unit head*, *review* junior dari kantor cabang BRI Syariah Sidoarjo, pemimpin kantor cabang pembantu, serta pemimpin kantor cabang Sidoarjo. Hal itu dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.[11]

Take over pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dibagi menjadi dua, yaitu:[12]

a. *Take over* sebesar nilai sisa pokok pinjaman/nilai sisa kredit di bank konvensional, contoh *outstanding* pinjaman di bank konvensional adalah Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta), maka yang akan di*take over* = Rp. 130.000.000. Nilai harga jual = Rp. 130.000.000 + *margin* keuntungan yang disepakati. Adapun akad yang digunakan adalah *qarḍ* dan *murābaḥah.*
b. *Take over* sebesar nilai sisa pokok pinjaman/nilai sisa kredit di bank konvensional ditambah dengan permohonan tambahan modal kerja, contoh *outstanding* pinjaman di bank konvesional adalah RP. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan nasabah mengajukan tambahan pembiayaan sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), sehingga total pembiayaan Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). Untuk

[11] BRI Syariah, *Bab II Pedoman Pemberian Pembiayaan Mikro PT Bank BRI Syariah* (Jakarta: t.p., 2009), 1.
[12] Ibid., 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

proses *take over* ini harus dipastikan terlebih dahulu nilai jaminan masih memenuhi ketentuan pembiayaan. Akad yang digunakan adalah *qarḍ* dan *murābaḥah.*

Adapun jumlah nasabah *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo tahun 2017, bisa dilihat dari tabel yang ada di bawah ini.

Tabel 3.2
Data Nasabah *Take Over* Pembiayaan Mikro Tahun 2017

*Data Olahan

Nama	Bank Asal	O/S Pembiayaan	Jumlah Pembiayaan TO
Mufidi	Btpn	Rp 60.000.000	Rp 150.000.000
Nur Aini	Danamon	Rp 78.000.000	Rp 165.000.000
Larasati	Bukopin	Rp 57.500.000	Rp 145.000.000
M. Rahman	Danamon	Rp 80.000.000	Rp 180.000.000
Suryadi	Mega	Rp 75.000.000	Rp 150.000.000
Jatim	Bukopin	Rp 55.000.000	Rp 200.000.000
Rudi Hartono	BRI	Rp 65.000.000	Rp 160.000.000
Bima Saputra	Btpn	Rp 47.500.000	Rp 135.000.000
M. Muchlis	Btpn	Rp 45.000.000	Rp 120.000.000
Sofiyati	Mega	Rp 92.500.000	Rp 200.000.000
Bambang Purnomo	Danamon	Rp 62.500.000	Rp 155.000.000

Sumber: BRI Syariah[13]

2. Mekanisme *Take Over* Pembiayaan Mikro BRI Syariah KCP Sepaanjang Sidoarjo

Dalam praktiknya, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memiliki beberapa ketentuan yang harus diketahui dan dipenuhi oleh nasabah sebelum melakukan transaksi. Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain, syarat-syarat permohonan, jangka waktu pembiayaan, jenis barang yang diterima sebagai jaminan, dan batasan pemberian pembiayaan.

[13] BRI Syariah KCP Sepanjang, *Dokumen Take Over* (Sidoarjo: t.p., 2017), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat dan ketentuan *take over* pembiayaan mikro tersebut tercantum dalam berkas-berkas kontrak *take over* pembiayaan mikro. Syarat permohonan meliputi nasabah harus menyertakan *foto copy* identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), *foto copy* kartu keluarga dan surat nikah, *foto copy* akta cerai dan surat kematian, *foto copy* NPWP, *foto copy* surat keterangan usaha atau surat izin usaha dan menyertakan jaminan.

Jenis barang jaminan yang dapat diterima sebagai jaminan pada pembiayaan *murābaḥah* adalah surat BPKB dan sertifikat rumah.[14] BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memiliki ketentuan atas surat BPKB yang diterima menjadi jaminan adalah apabila pembeliaan kendaraan dari orang lain maka wajib menyertakan kwitansi pembelian dengan materai enam ribu sedangkan ketentuan atas sertifikat rumah yang diterima menjadi jaminan adalah menyertakan sertifikat dengan surat pajak bumi bangunan terbaru, SPPT dan surat izin mendirikan bangunan. Syarat berikutnya, nasabah harus mempunyai buku rekening BRI Syariah untuk pencairan dana transaksi.

Nasabah juga harus menyertakan *foto copy* Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk pembiayaan di atas Rp50.000.000,00. Hal itu sesuai dengan peraturan Bank Indonesia bagi pembiayaan dengan jumlah besar. Ketentuan ini oleh pihak bank biasanya dijelaskan secara langsung untuk nasabah yang belum mengetahui ketentuan tersebut.[15] Berdasarkan pada ketentuan bank, batasan pemberian plafon *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo sudah ditentukan. Plafon pembiayaan maksimal yang

[14] Ibid., 22.
[15] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapat diberikan adalah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah). BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo biasanya melakukan *take over* pembiayaan mikro dengan plafon diatas Rp. 100.000.000 (dua ratus juta rupiah). Hal ini dilakukan agar BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo mendapatkan keuntungan dari kegiatan *take over.*[16]

Dalam surat persetujuan prinsip pembiayaan juga tercantum ketentuan batasan usia nasabah, jangka waktu pembiayaan dan biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah.[17] Batas maksimal usia calon nasabah adalah 65 (enam puluh lima) tahun.[18] Sedangkan jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah dalam *take over* pembiayaan mikro ini berbeda-beda tergantung pembiayaan mikro mana yang dipilih nasabah.[19] Jangka waktu pembiayaan tersebut dapat diperpanjang oleh nasabah maksimal dua kali.[20]

Dalam proses pembiayaan mikro melalui mekanisme *take over*, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo juga menetapkan syarat bahwa pembiayaan mikro yang bisa di*take over* minimal sudah berjalan satu tahun atau lebih. Selain itu besarnya nilai yang di*take over* adalah hanya sebesar sisa pokok dari pinjaman nasabah di bank konvensional, atau ditambah biaya lain yaitu denda (*penalty*) sepanjang nilai aset yang akan dijaminkan di BRI Syariah masih menutup (*mengcover*) nilai *qarḍ* sesuai dengan ketentuan yang

---

[16] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 10 Maret 2017.
[17] Ibid., 20.
[18] BRI Syariah, *BAB VI Ketentuan Take Over Pembiayaan* (Jakarta: t.p., 2009), 11.
[19] BRI Syariah, "Pembiayaan Mikro", dalam http://www.brisyariah.co.id/ ?q=pembiayaan-mikro, diakses pada tanggal 27 September 2016.
[20] BRI Syariah, *Bab II Pedoman Pemberian...,* 21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berlaku.[21] Objek jual beli *take over* adalah untuk barang modal kerja atau barang investasi.

Adapun mekanisme *take over* pembiayaan mikro terdiri dari beberapa tahap yaitu, tahap awal pembiayaan diawali dengan adanya permohonan pembiayaan dari calon nasabah, agar BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo mengambilalih pembiayaan mikro nasabah di bank konvensional. Selanjutnya pihak bank memberikan formulir permohonan *take over* pembiayaan mikro kepada calon nasabah untuk diisi dengan lengkap dan benar serta meminta calon nasabah untuk menyerahkan persyaratan pembiayaan. Calon nasabah mengisi formulir permohonan *take over* pembiayaan mikro dan menyerahkan persyaratan pembiayaan kepada *account officer* mikro.

Pada proses awal *account officer* mikro bertanya kepada nasabah, apakah nasabah sudah memiliki rekening di BRI Syariah atau belum. Apabila nasabah sudah mempunyai rekening, maka *account officer* mikro akan melakukan proses transaksi selanjutnya. Tetapi, bila nasabah belum mempunyai rekening, *account officer* mikro akan melayani untuk membuka rekening terlebih dahulu yang selanjutnya akan diserahkan kepada *customer service*. Hal itu disebabkan karena dana pinjaman yang akan diberikan kepada nasabah, tidak bisa diberikan secara tunai melainkan dicairkan melalui rekening.

[21]BRI Syariah, *BAB VI Ketentuan Take...*, 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tahap berikutnya *account officer* mikro yang ada di kantor cabang pembantu BRI Syariah Sepanjang Sidoarjo dibantu dengan *review* junior dari kantor cabang BRI Syariah Sidoarjo akan melakukan verifikasi dan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen persyaratan pembiayaan calon nasabah.[22] Hal yang paling utama adalah bank *checking* pada bank kreditur awal dan BI *checking* untuk memastikan jumlah plafon, jaminan, *outstanding* terakhir, dan kelancaran pembayaran calon nasabah.

Hal yang tidak kalah penting yaitu melakukan penilaian terhadap kelayakan calon nasabah dengan menggunakan prinsip 5C (*character, conditional of economy, capital, collateral, and capasity*) serta kelayakan bisnis yang dilakukannya.[23] Selanjutnya *account officer* mikro melakukan verifikasi dan pemeriksaan terhadap keabsahan asli dokumen kepemilikan jaminan yang akan diambilalih, dengan dibantu oleh notaris rekanan dari kedua bank melakukan pengecekan sertifikat ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan cara:

1) Pengecekan/verifikasi ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) oleh notaris rekanan bank dengan menggunakan *copy* sertifikat.
2) Mencocokkan sertifikat dengan informasi jaminan yang ada dalam BI *checkhing*.
3) Mencocokkan sertifikat dengan *copy* sertifikat dengan *copy* perjanjian pembiayaan dari bank asal.

[22] Deky Rahmawan dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Maret 2017.
[23] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Memastikan ada atau tidaknya hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah serta memastikan ada atau tidaknya pemblokiran dari BPN. Apabila ada pemblokiran dari BPN berdasarkan permintaan bank konvensional maka:

   a) Harus dipastikan bahwa sebelum akad ditandatangani, sertifikat harus sudah bebas dari pemblokiran.

   b) Apabila huruf a tidak dapat dipenuhi, maka harus ada surat pernyataan tertulis dari bank konvensional bahwa pelepasan blokir akan dilakukan oleh bank konvensional sebelum sertifikat diserahkan ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.

   c) Apabila huruf b tidak juga dapat dipenuhi, maka harus ada surat pernyataan tertulis dari bank konvensional bahwa jika pelepasan blokir belum dilakukan sampai dengan pelaksanaan pelunasan hutang, maka bank konvensional akan mengeluarkan surat roya dan surat permohonan pelepasan blokir kepada BPN dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh bank konvensional.

   Namun jika pemblokiran dilakukan atas permohonan pihak lain dan bukan dari bank konvensional pemberi pinjaman sebelumnya, maka proses *take over* akan dihentikan dan disampaikan kepada nasabah dengan menyebut alasannya.[24]

Kemudian setelah proses verifikasi kelayakan pembiayaan yang dilakukan selesai, *account officer* mikro mengisi data nasabah dan data jaminan yang

[24] BRI Syariah, *BAB VI Ketentuan Take...,* 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dituangkan dalam memorandum pengusulan *take over* pembiayaan mikro dan diserahkan kepada *unit head* untuk memeriksa semuanya itu, diteliti kembali kesesuainnya. Kemudian setelah sesuai dari *unit head*, berkas pengusulan diserahkan kepada pemimpin cabang pembantu. Hal itu bertujuan untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan. Keputusan tersebut diberikan terkait dengan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, meliputi sumber dana yang akan digunakan untuk melunasi pinjaman, dan ketepatan waktu yang disesuaikan dengan berkas pengusulan. Setelah mendapat persetujuan, dari pemimpin cabang pembantu kemudian diserahkan kepada pemimpin kantor cabang untuk mendapatkan keputusan apakah nasabah layak mendapatkan pembiayaan atau tidak.

Apabila disetujui maka dibuatkan SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) atau OL (*Offering Letter)*, persetujuan atas pengajuan *take over* pembiayaan mikro yang disampaikan kepada calon nasabah secara tertulis dalam bentuk SP3/OL yang dipersiapkan oleh *account officer* mikro kemudian direview oleh *legal officer* dan ditandatangani oleh yang berwenang untuk mewakili bank di unit bisnis (Pimpinan Cabang Sidoarjo). Namun, jika setelah dianalisa status dari calon nasabah ternyata 'tidak aman' maka untuk permohonan yang ditolak disampaikan kepada calon nasabah secara tertulis dalam bentuk *rejection letter*.

Tahap selanjutnya jika calon nasabah yang dinyatakan "aman" menyetujui penawaran yang disampaikan, maka OL (*Offering Letter*) asli tersebut harus ditandatangani oleh calon nasabah di atas materai dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dikembalikan kepada pihak bank paling lambat pada saat akad pembiayaan. Setelah penandatanganan OL maka secara resmi calon nasabah menjadi nasabah *take over* pembiayaan mikro.

Tahap selanjutnya, nasabah dan pihak BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo melakukan konfirmasi ke bank kreditur awal bahwa kredit atas nama nasabah yang bersangkutan akan diambilalih, sehingga dengan demikian akan dilakukan pelunasan oleh nasabah pada hari, tanggal, dan jam yang telah disepakati. Dengan menyepakati waktu *take over* ini, memberikan waktu kepada pihak bank kreditur awal untuk mempersiapkan segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan *take over* seperti dokumen-dokumen dan surat-surat (rincian total kewajiban/*outstanding* pinjaman nasabah yang akan di*take over*, asli bukti kepemilikan jaminan/sertifikat atas nama debitur apabila telah balik nama, asli Sertifikat Hak Tanggungan, Surat Roya ke BPN, dan bukti pelunasan pembiayaan atas nama calon nasabah). Sebelum proses *take over* dijalankan, BRI Syariah KCP Sidoarjo sudah harus menerima Surat Pernyataan dari nasabah yang menyatakan bahwa nasabah bersedia untuk menandatangani akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan atas objek pembiayaan dengan Hak Tanggungan untuk kehati-hatian bank.

Pada hari yang telah disepakati dilaksanakannya proses *take over*, dimana debitur didampingi *account officer* mikro dan *legal officer* menuju ke bank kreditur awal untuk melakukan pelunasan hutang nasabah dengan dana yang diperoleh dari BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dengan menggunakan akad *qarḍ*. Selama proses *take over* berjalan, nasabah harus selalu didampingi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk menghindari adanya *i'tikad* tidak baik seperti melarikan diri dengan membawa uang pelunasan.

Pelaksanaan *take over* idealnya dilakukan pada awal jam kerja kantor kedua bank, tujuannya agar penyelesain mulai dari pelunasan, penyelesaian berkas-berkas dokumen, keluar surat roya, dan penyerahan asli sertifikat jaminan dapat diselesaikan pada hari yang sama dengan penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan (dalam bentuk SKMHT), agar terpenuhi syarat formil dari akta Notaris berupa kepastian tanggal, hari, dan waktu pelaksanaannya.

Setelah proses pelunasan dari bank kreditur awal selesai dilakukan dan barang jaminan sudah menjadi hak milik nasabah, selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akta akad pembiayaan, dalam hal ini akad yang digunakan adalah *murābaḥah* (jual-beli) dan dilakukan pengikatan jaminan dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan dihadiri oleh calon nasabah dan pasangannya (jika ada) serta pihak BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dihadapan notaris. Dengan catatan penandatangan akta akad pembiayaan *murābaḥah* hanya dilaksanakan setelah pihak bank menerima:

1) Asli bukti kepemilikan jaminan (sertifikat) atas nama nasabah.
2) Asli Sertifikat Hak Tanggungan atas nama nasabah.
3) Surat Roya ke BPN atas pelepasan Hak Tanggungan.

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memberikan persyaratan bahwa penyerahan jaminan dari nasabah ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

paling lambat tiga hari, jika nasabah tidak dapat menyerahkan jaminan dalam waktu yang telah ditentukan maka nasabah akan dikenakan denda sekitar 1% (satu persen) dari dana *take over* yang telah dicairkan.[25]

Setelah nasabah menyerahkan jaminan ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo maka penandatanganan akad *murābaḥah* dan pencairan dana dengan akad *murābaḥah* dapat dilakukan, notaris rekanan bank kemudian membuat *cover note* atau catatan yang berisi keterangan bahwa telah dilakukan penandatanganan akta akad pembiayaan dan pengikatan jaminan dalam bentuk SKMHT yang kemudian ditingkatkan menjadi APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Selanjutnya notaris/PPAT rekanan bank melaksanakan pengurusan peroyaan, Pengikatan Hak Tanggungan, dan mendaftarkannya sesuai ketentuan perundang-undangan sesuai kepentingan bank.

Dengan selesainya proses tersebut maka nasabah resmi menjadi nasabah *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Tahap selanjutnya yaitu pelunasan pembiayaan, untuk pembayaran angsuran dilakukan oleh nasabah kepada BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo setiap bulannya sebesar angsuran yang telah disepakati. Adapun jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah merupakan akumulasi dari pencairan dana tahap pertama dan kedua ditambah margin dan biaya administrasi serta biaya lain kemudian dibagi dengan jangka waktu pembiayaan.

[25] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 14 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam tahap pelunasan pembiayaan, adakalanya nasabah tidak dapat membayar pada saat jatuh tempo. Oleh karena itu, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memberikan penawaran kepada nasabah untuk melakukan perpanjangan jangka waktu pembiayaan (*reschedule*). Masa perpanjangan yang diberikan kepada nasabah dapat dilakukan maksimal 2 (dua) kali.[26] Jika nasabah menyetujui penawaran yang diajukan oleh bank syariah maka akan dibuatkan akta pembiayaan yang baru.

Kemudian jika setelah masa perpanjangan habis dan nasabah tidak dapat melunasi pembiayaannya maka akan dilakukan penjualan barang jaminan.[27] Pada dasarnya transaksi ini merupakan bagian pelunasan pembiayaan. Pelunasan pembiayaan dapat dilakukan dengan cara menjual barang jaminan apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Barang jaminan akan dijual kepada umum dengan harga yang dianggap wajar oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Adapun hasil dari penjualan barang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi sisa pembiayaan, jasa simpanan dan biaya lainnya. Penjualan barang jaminan dilakukan apabila 3 minggu atau 21 hari setelah jatuh tempo nasabah tidak melunasi atau memperpanjang akad *murābaḥah*, barang jaminan akan dijual melalui mekanisme lelang secara terbuka.

[26] Deky Rahmawan dan Rahmanto Budisetiawan, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Maret 2017.
[27] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Implementasi Akad *Qarḍ* dan *Murābaḥah* Pada *Take Over* Pembiayaan Mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

1. Implementasi Akad *Qarḍ*

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo mengartikan *qarḍ* sebagai pinjam meminjam uang tanpa imbalan dengan kewajiban nasabah mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus dalam jangka waktu tertentu kepada bank.[28] Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *qarḍ* dan Fatwa DSN Nomor 79/DSN-MUI/III/2011 tentang *qarḍ* dengan menggunakan dana nasabah.

Akad *qarḍ* dalam lembaga keuangan syariah dibagi menjadi dua macam. Pertama, akad *qarḍ* yang berdiri sendiri untuk tujuan sosial semata dan bukan sebagai sarana atau kelengkapan bagi transaksi lain dalam produk yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, sebagaimana dimaksud dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *qarḍ*. Kedua, akad *qarḍ* yang dilakukan sebagai sarana atau kelengkapan bagi transaksi lain yang menggunakan akad-akad *mu'awaḍah* (pertukaran dan dapat bersifat komersial) dalam produk yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan.[29] BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menggunakan akad *qarḍ* bentuk kedua, adapun produknya yaitu pembiayaan KLM (Kepemilikan Logam Mulia), *qarḍ* beragun emas, *take*

---

[28] BRI Syariah Sidoarjo, *Akad Qarḍ* (Sidoarjo: t.p., 2013), 1.
[29] DSN-MUI, "Fatwa DSN Nomor 79/DSN-MUI/III/2011 tentang *Qarḍ* dengan Menggunakan Dana Nasabah", dalam http://icmspecialist.com/wp-content/uploads/2014/02/79-qard.pdf, diakses pada tanggal 9 Juni 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

over pembiayaan mikro, *take over* KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor), *take over* pembiayaan kepemilikan perumahan.

Implementasi akad *qarḍ* dalam produk *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo berupa pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang memiliki hutang di bank konvensional dan ingin mengalihkan hutangnya ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Pinjaman tersebut digunakan untuk melunasi sisa hutang nasabah di bank konvensional, sebelum dialihkan ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.[30] Sebagai pinjaman dalam pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro, akad *qarḍ* memiliki jangka waktu pengembalian pinjaman yang telah disepakati oleh nasabah dan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menetapkan beberapa persyaratan bagi nasabah yang menginginkan pinjaman dengan akad *qarḍ* pada produk *take over* pembiayaan mikro, di antaranya: a) nasabah mengajukan permohonan untuk melakukan *take over* pembiayaan mikro, b) nasabah menyerahkan dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh bank seperti dokumen data diri nasabah, dokumen jaminan, dan dokumen lainnya. Setelah calon nasabah memenuhi persyaratan yang diajukan oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dan dinyatakan "layak" sebagai nasabah *take over* pembiayaan mikro, barulah nasabah mendapatkan

[30] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 15 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pinjaman dana *qarḍ* yang merupakan tahap awal dalam proses pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro.[31]

Dalam *take over* pembiayaan mikro yang menggunakan akad *qarḍ* pada pelaksanaannya, terdapat beberapa kewajiban bagi nasabah dan hak bagi bank, adapun kewajiban nasabah yaitu 1) menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank yang terdiri dari dokumen bukti diri nasabah, dokumen jaminan, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan akad, sebagaimana ditentukan oleh bank. 2) menandatangani akad dan/atau dokumen lain yang terkait dengan akad sebagaimana disyaratkan oleh bank. 3) melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat persetujuan prinsip yang terkait dengan pembuatan akad. 4) melengkapi segala persyaratan yang ditentukan bank, bekerja sama dengan bank untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh bank maupun memberikan jaminan pengganti apabila dipandang perlu oleh bank. 5) melunasi fasilitas *qarḍ* pada waktu yang telah ditentukan.[32]

Untuk melunasi pinjaman *qarḍ* nasabah dapat melakukannya secara angsuran atau kontan. Apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi fasilitas *qarḍ* pada waktu yang telah ditentukan, maka bank akan membebankan denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut untuk setiap hari keterlambatan.[33] Denda ini diperuntukkan bagi nasabah yang mampu

[31] Ibid.
[32] BRI Syariah Sidoarjo, *Akad Qarḍ...*, 2.
[33] Ibid., 4.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

namun sengaja atau lalai dan tidak beri'tikad baik untuk membayar. Adapun dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Sedangkan hak bagi bank yaitu bank berhak untuk menagih pembayaran dari nasabah atas seluruh atau sebagian jumlah utang nasabah kepada bank berdasarkan akad *qarḍ*, untuk dibayar dengan seketika tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa sebagai berikut: 1) nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang telah ditetapkan. 2) dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan nasabah kepada bank adalah palsu, tidak sah, atau tidak benar. 3) nasabah atau pihak yang mewakili nasabah dalam akad menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti karena tindak pidana yang dilakukannya. 4) nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih. 5) nasabah masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait. 6) nasabah memberikan keterangan baik lisan atau tertulis yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan utang nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatanganinya sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.[34]

2. Implementasi Akad *Murābaḥah*

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo mengartikan *murābaḥah* sebagai transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak, dimana bank menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada nasabah.[35] Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābaḥah.* Akad *murābaḥah* yang digunakan oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo adalah *murābaḥah bil wakālah* yaitu bank memerikan kuasa kepada nasabah untuk membeli suatu barang sesuai dengan keinginannya kemudian nasabah tersebut menyerahkan bukti pembelian kepada bank, selanjutnya bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah sesuai harga beli ditambah margin yang telah disepakati. BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menggunakan akad *murābaḥah* dalam beberapa produk pembiayaan di antaranya pembiayaan KKB, pembiayaan kepemilikan perumahan, pembiayaan mikro, *take over* pembiayaan KKB, *take over* pembiayaan mikro, *take over* pembiayaan kepemilikan perumahan.

Implementasi akad *murābaḥah* dalam produk *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo berupa pemberian dana dan kuasa kepada nasabah untuk membeli suatu barang (modal kerja atau

[34] Ibid., 5.
[35] BRI Syariah Sidoarjo, *Akad Pembiayaan Murābaḥah Bil Wakālah* (Sidoarjo: t.p., 2014), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

barang investasi) sesuai dengan keinginannya, kemudian nasabah tersebut menyerahkan bukti pembelian kepada bank, selanjutnya bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah sesuai harga beli ditambah margin yang telah disepakati.[36] Akad *murābaḥah* dalam produk *take over* pembiayaan mikro ini merupakan kelanjutan dari akad *qarḍ* yang telah dilakukan sebelumnya, sehingga pencairan dana dan pemberian kuasa bank kepada nasabah untuk membeli barang dengan akad *murābaḥah* dapat terlaksana apabila nasabah sebelumnya menandatangani dan menyetujui adanya akad *murābaḥah* yang merupakan kelanjutan akad *qarḍ.*[37]

BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menetapkan beberapa persyaratan bagi nasabah yang menginginkan pencairan dana tahap kedua dalam *take over* pembiayaan mikro dengan menggunakan akad *murābaḥah* di antaranya 1) nasabah telah menandatangani dan menyetujui adanya akad *murābaḥah* pada tahap sebelumnya. 2) nasabah telah menyerahkan bukti pembelian barang kepada bank. 3) nasabah telah menyerahkan kepada bank, semua dokumen mengenai data diri nasabah, jaminan, surat sanggup, dan dokumen lain yang terkait dengan pembiayaan. 4) nasabah telah membuka rekening pada bank atas petunjuk bank yang akan digunakan dalam pembukuan pembiayaan. Setelah nasabah memenuhi persyaratan yang diajukan oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo barulah pencairan

[36] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 15 Maret 2017.
[37] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dana *take over* pembiayaan mikro dengan akad *murābaḥah* dapat dilakukan.[38]

Pembiayaan *murābaḥah* memiliki jangka waktu pembayaran (*tenor*) yang berbeda-beda tergantung *take over* pembiayaan mikro mana yang dipilih nasabah. Pembiayaan *murābaḥah* yang terdapat dalam produk *take over* pembiayaaan mikro dapat dilunasi dengan cara mengangsur setiap bulannya. Untuk kepentingannya, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dapat mengasuransikan pembiayaan ini kepada perusahaan asuransi syariah yang disepakati berupa asuransi jiwa.[39] Hal ini dilakukan semata-mata untuk menjaga kelancaran pembayaran pembiayaan.

Dalam *take over* pembiayaan mikro yang menggunakan akad *murābaḥah* pada pelaksanaannya, terdapat beberapa kewajiban bagi nasabah dan hak bagi bank, adapun kewajiban nasabah yaitu 1) menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank yang terdiri dari dokumen bukti diri nasabah, dokumen jaminan, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan akad, sebagaimana ditentukan oleh bank. 2) menandatangani akad dan/atau dokumen lain yang terkait dengan akad sebagaimana disyaratkan oleh bank. 3) melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat persetujuan prinsip yang terkait dengan pembuatan akad. 4) melengkapi segala persyaratan yang ditentukan bank, bekerja sama dengan bank untuk mengembalikan pembiayaan yang diberikan oleh bank maupun memberikan

[38] Ibid.
[39] BRI Syariah Sidoarjo, *Akad Pembiayaan...,* 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jaminan pengganti apabila dipandang perlu oleh bank. 5) melunasi pembiayaan *murābaḥah* pada waktu yang telah ditentukan.[40]

Apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan *murābaḥah* pada waktu yang telah ditentukan, maka bank akan membebankan denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut untuk setiap hari keterlambatan.[41] Denda ini diperuntukkan bagi nasabah yang mampu namun sengaja atau lalai dan tidak beri'tikad baik untuk membayar. Adapun dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Sedangkan hak bagi bank yaitu bank berhak untuk menagih pembayaran dari nasabah atas seluruh atau sebagian jumlah utang nasabah kepada bank berdasarkan akad *murābaḥah*, untuk dibayar dengan seketika tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa sebagai berikut: 1) nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang telah ditetapkan. 2) dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan nasabah kepada bank adalah palsu, tidak sah, atau tidak benar. 3) nasabah atau pihak yang mewakili nasabah dalam akad menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti karena tindak pidana yang dilakukannya. 4) nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau

[40] Ibid., 3.
[41] Ibid., 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lebih. 5) nasabah masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait. 6) nasabah memberikan keterangan baik lisan atau tertulis yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, barang jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan utang nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatanganinya sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.[42]

D. Contoh Implementasi Akad *Qarḍ* dan *Murābaḥah* pada *Take Over* Pembiayaan Mikro Tahun 2017 di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo

Take over pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo adalah transaksi pengalihan hutang dari bank konvensional ke bank syariah. Dalam pelaksanaanya, *take over* pembiayaan mikro menggunakan dua akad berbeda yang digunakan secara bertahap yaitu akad *qarḍ* dan *murābaḥah.* Akad *qarḍ* merupakan akad pelengkap dari akad komersil (akad *murābaḥah*). Akad *qarḍ* dalam *take over* pembiayaan mikro berfungsi sebagai pinjaman untuk melunasi sisa hutang nasabah di bank awal.

Seperti yang dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa akad *qarḍ* tidak menggunakan imbalan apapun. Oleh karena itu, dalam *take over* pembiayaan mikro, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menggabungkan akad *qarḍ* dengan akad *murābaḥah* untuk mendapatkan keuntungan dari margin yang

[42] Ibid., 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditetapkan dalam akad *murābaḥah.*[43] Untuk lebih jelas terkait pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro yang akan dianalisis dalam skripsi ini, penulis akan memberikan contoh pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.

Pada tahun 2017, bapak Jatim seorang produsen tas, sepatu dan sandal mengajukan pembiayaan mikro di bank Bukopin. Tujuannya yaitu untuk membeli mesin jahit. Bapak Jatim mengajukan pembiayaan mikro sebesar Rp. 100.000.000 dengan jangka waktu selama 3 tahun. Setelah 15 Bulan, permintaan tas, sepatu dan sandal bapak Jatim meningkat sehingga ia ingin membeli mesin jahit baru untuk meningkatkan produktifitasnya. Bapak Jatim ingin mengajukan tambahan pembiayaan ke bank Bukopin, namun bapak Jatim ragu karena dia merasa jumlah hutangnya dulu hanya berkurang sedikit sedangkan bunga pinjaman semakin besar, tidak cukup dengan itu pelayanan bank Bukopin juga tidak terlalu baik, sehingga bapak Jatim memutuskan untuk mengalihkan hutangnya. Singkat cerita bapak Jatim bertemu dengan *marketing* BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo dan ditawari untuk menggunakan produk *take over* pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. *Marketing* tersebut menjelaskan berbagai hal yang menjadi keuntungan bagi bapak Jatim jika melakukan *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Akhirnya setelah mendengar

[43] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 15 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tawaran tersebut bapak Jatim memutuskan untuk melakukan *take over* pembiayaan mikro ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.[44]

Namun sebelum BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo menyetujui *take over* pembiayaan mikro yang diajukan oleh bapak Jatim. Bapak Jatim harus menyerahkan beberapa persyaratan yang diminta oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Selanjutnya setelah bapak Jatim menyerahkan persyaratan yang diminta, BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo melakukan beberapa prosedur pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro seperti bank *checking,* BI *cheking*, survey dan lainnya. Setelah semua prosedur pelaksanaan *take over* pembiayaan mikro dilakukan, dan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memberikan persetujuan terhadap permohonan *take over* pembiayaan mikro bapak Jatim, barulah dilaksanakan *take over* pembiayaan mikro dari bank Bukopin ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.

Adapun skema *take over* pembiayaan mikro ini dibuat dalam dua akad. Akad yang pertama untuk pelunasan sisa hutang ke pihak Bukopin dengan menggunakan akad *qarḍ.* Akad kedua untuk membeli mesin jahit baru dengan akad *murābaḥah.* Rincian *take over* pembiayaan mikro bapak Jatim bisa dilihat sebagai berikut:[45]

Skim pembiayaan	: *qarḍ wal murābaḥah*
Tujuan	: *take over* pembiayaan mikro BRI Syariah
Pinjaman *qarḍ*	: Rp. 55.000.000
Jangka waktu	: 48 bulan

[44] BRI Syariah KCP Sepanjang, *Dokumen Take Over* (Sidoarjo: t.p., 2017), 1.
[45] Ibid., 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Harga beli bank	: Rp. 55.000.000
Margin	: Rp. 87.359.871
Harga jual bank	: Rp. 287.359.871
Pembiayaan bank	: Rp. 200.000.000
Angsuran	: Rp. 5.986.664
Biaya administrasi	: Rp. 2.250.000
Biaya notaris	: Rp. 1.950.000
Biaya asuransi jiwa	: Rp. 1.334.000

Setelah nasabah menyetujui rincian *take over* pembiayaan mikro dan menandatangani akta pengikatan jaminan, barulah BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memberikan dana *take over* sebesar Rp. 200.000.000 yang dipotong dengan biaya administrasi dan biaya lainnya ke rekening nasabah namun dana ini masih belum bisa dicairkan. Dana tersebut dicairkan melalui dua tahap. Tahap pertama pencairan dana dengan akad *qarḍ* sebesar Rp. 55.000.000 untuk melunasi sisa hutang bapak Jatim di bank Bukopin. Selama pencairan dana tahap pertama bapak Jatim akan didampingi oleh *account officer mikro* untuk melunasi hutangnya. Setelah hutang dilunasi maka mesin jahit dan jaminan pembiayaan lama dalam hal ini sertifikat tanah menjadi hak milik bapak Jatim. Kemudian untuk melunasi hutang *qarḍ,* bapak Jatim menjual mesin jahit yang dimilikinya kepada BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo seharga Rp. 55.000.000, dengan demikian hutang *qarḍ* bapak Jatim telah lunas.[46]

[46] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setelah akad *qarḍ* berakhir, barulah pencairan dana tahap kedua dengan akad *murābaḥah* bisa dilakukan. Namun sebelum pencairan dana tahap kedua BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo memberikan persyaratn bahwa jaminan yang digunakan pada pembiayaan di Bukopin harus diserahkan ke BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo paling lambat 3 hari setelah pelunasan hutang dengan akad *qarḍ.*[47] Jika bapak Jatim tidak bisa menyerahkan jaminan dalam waktu yang ditentukan maka bapak Jatim akan terkena denda sebesar 1% dari Rp. 55.000.000 setiap hari keterlambatannya. Kemudian jika bapak Jatim bisa menyerahkan jaminan dalam waktu yang ditentukan maka bapak Jatim bisa melakukan pencairan dana tahap kedua dengan akad *murābaḥah* sebesar Rp. 139.466.000. Jumlah ini merupakan hasil dari Rp. 200.000.000. dikurangi biaya administrasi dan biaya lainya serta dikurangi Rp. 55.000.000 (pencairan dana tahap pertama). Bapak Jatim menggunakan dana sebesar Rp. 139.466.000 untuk membeli mesin jahit baru dengan akad *murābaḥah bil wakalah.*[48] Setelah membeli mesin jahit baru bapak Jatim menyerahkan bukti kwitansi pembelian kepada BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.

Setelah tahap pencairan berakhir, maka kini giliran bapak Jatim untuk membayar angsuran *take over* pembiayaan mikro yang diajukannya. Bapak Jatim harus membayar angsuran sebesar Rp. 5.986.664 per bulan selama 4 tahun.[49] Jumlah ini didapat dari hasil harga jual bank sebesar Rp. 287.359.871 dibagi 48 bulan. Adapun harga jual bank sebesar Rp. 287.359.871 didapat dari

[47] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 15 Maret 2017.
[48] BRI Syariah KCP Sepanjang, *Dokumen...,* 3.
[49] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hasil penjualan bank terhadap mesin jahit lama yang telah dijual oleh bapak Jatim untuk melunasi hutang *qarḍ*nya sebesar Rp. 55.000.000 ditambah penjualan mesin jahit baru yang dibeli bapak Jatim sebesar Rp. 139.466.000 ditambah biaya administrasi dan biaya lain serta ditambah total margin sebesar Rp. 87.359.871. Adapun jumlah margin ditentukan berdasarkan kesepakatan yang dilakukan oleh nasabah dan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo. Untuk mengetahui jumlah margin bisa dihitung secara manual dengan cara jumlah total pembiayaan dikali prosentase margin dikali 12 dikali jumlah tahun (Rp. 200.000.000x0,91x12x4 = margin). Jumlah prosentase margin *take over* pembiayaan mikro dihitung berdasarkan ketentuan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo.[50] Prosentase margin *take over* pembiayaan mikro di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo terbagi menjadi 3 kategori yaitu untuk jumlah pinjaman 5-25 juta maka *margin*nya adalah 1,44% perbulan, begitupun juga dengan jumlah pinjaman 26-50 juta masih tetap dengan *margin* tersebut. Namun untuk jumlah pinjaman 51-75 juta, *margin*nya adalah 1,24% perbulan dan jumlah pinjaman 76-500 juta, *margin*nya adalah 1,14% perbulan, tetapi untuk pinjaman diatas 200 juta bisa dilakukan tawar menawar hingga menajdi 0,85% dari *margin* yang telah ditetapkan.[51]

[50] Wakhid Arif Haryono, *Wawancara,* Sidoarjo, 15 Maret 2017.
[51] BRI Syariah, "Customer Banking", dalam http://www.brisyariah.co.id, diakses pada tanggal 26 Agustus 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id