

**BAB III**

**APLIKASI PENYELESAIAN HUTANG YANG DIALIHKAN  
SECARA *TAKE OVER* DENGAN AKAD *MUSYARAKAH* DI BRI  
SYARIAH KCP DIPONEGORO SURABAYA**

**A. Gambaran Umum Tentang BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya**

**1. Latar Belakang Berdirinya BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya**

Berawal dari akuisisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia, pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan izin 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 PT. Bank Syariah BRI (yang kemudian disebut dengan nama BRI Syariah) pada tanggal 17 November 2008.

Nama BRI Syariah dipilih untuk menggambarkan secara langsung hubungan Bank dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selanjutnya disebut Bank Rakyat Indonesia, yang merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia. BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

Pada tanggal 19 Desember 2008, telah ditanda tangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah. Penandatanganan akta pemisahan telah dilakukan oleh Bp. Sofyan Basir selaku Direktur Utama Bank Rakyat Indonesia dan Bp. Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama BRI Syariah, sebagaimana akta pemisahan No. 27 tanggal 19 Desember 2008 dibuat di hadapan notaris Fathiah Helmi SH di Jakarta.

Peleburan unit usaha syariah Bank Rakyat Indonesia ke dalam BRI Syariah ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Adapun yang menjadi pemegang saham BRI Syariah adalah:

- a) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, sebesar 99,99967%
- b) Yayasan kesejahteraan pekerja BRI sebesar 0,00033%

Seiring dengan perkembangan perbankan Syariah yang semakin pesat maka sampai saat ini BRI Syariah telah berhasil membuka 27 kantor cabang dan 18 kantor cabang pembantu yang diantaranya adalah BRI KCP Syariah Kaliasin 30 Surabaya yang berdiri tanggal 28 Desember 2005 yang sekarang kantornya telah dipindahkan di Jl. Diponegoro, merupakan cabang pembantu dari BRI Syariah Surabaya yang berada di Rungkut.

## **2. Lokasi Perusahaan**

Awalnya lokasi PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Kaliasin Surabaya terletak di Plaza BRI lantai 1 jalan Jendral Basuki Rahmat No 122-138 kota Surabaya, tapi karena berbagai

alasan dan pertimbangan akhirnya BRI Syariah KCP Kaliasin berpindah tempat di Jl. Diponegoro no. 48 D RT 07 RW 14 Kel. Dr. Sutomo, kec. Tegalsari Kodya Surabaya., pemilihan lokasi pada perusahaan ini cukup strategis karena dapat dijangkau dengan transportasi atau kendaraan umum.

Visi dan Misi Bank BRI Syariah:

Pernyataan Visi BRI Syariah:

- a) Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah, untuk kehidupan yang lebih bermakna.

BRI Syariah menterjemahkan visi menjadi sebuah misi untuk:

- a) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
- b) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah
- c) Menyediakan aksesibilitas ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun, dimanapun
- d) Memungkinkan setiap individu untuk dapat meningkatkan kualitas hidup dan ketentraman pikiran

Sasaran Jangka Panjang BRI Syariah (Tahun 2005):

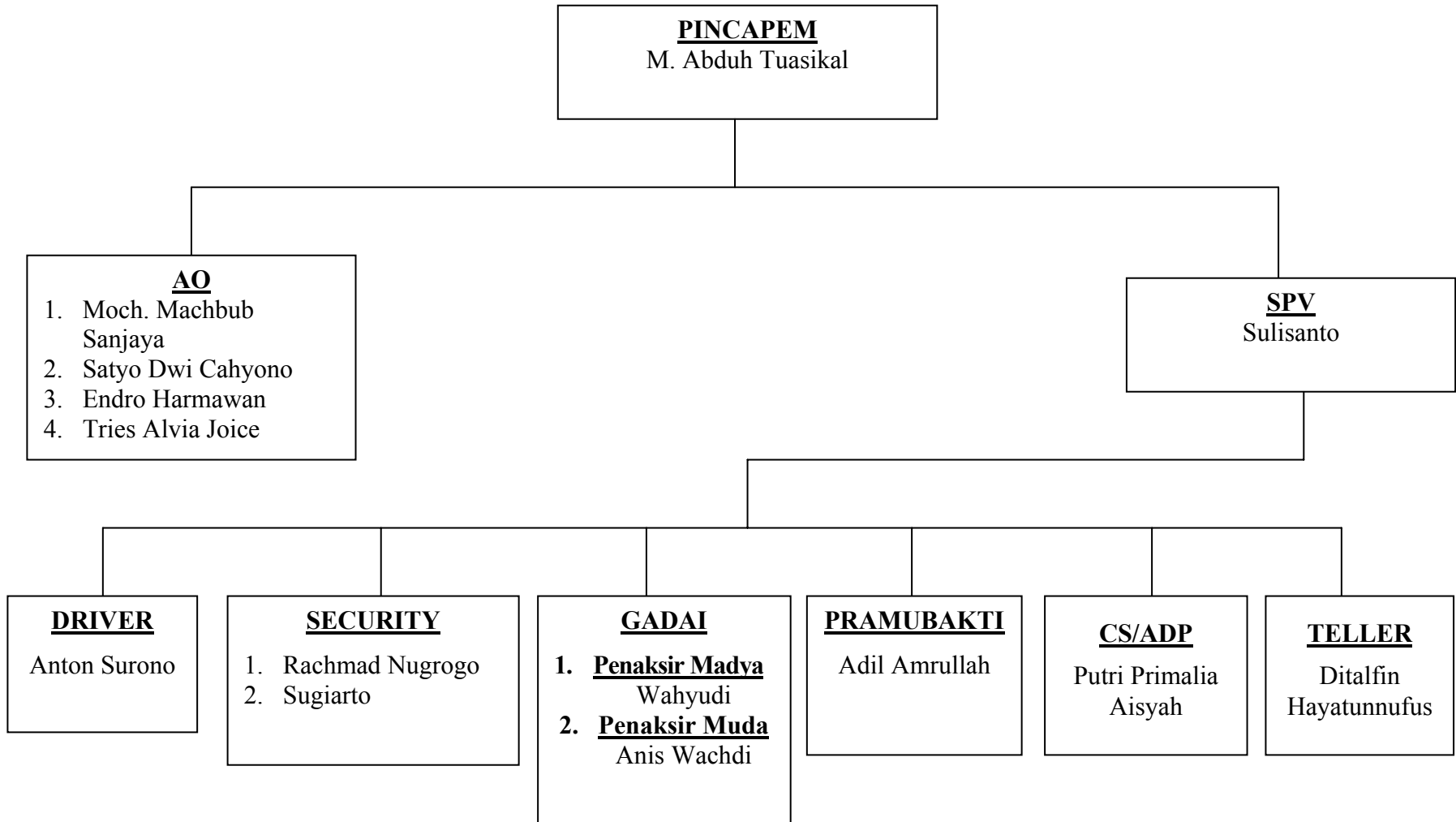
- a) Menjadi bank sehat dan salah satu dari lima bank terbesar dalam asset dan keuntungan

- b) Menjadi bank terbesar dan terbaik dalam pengembangan usaha mikro kecil dan menengah
- c) Menjadi bank terbesar dan terbaik dalam pengembangan agrobisnis
- d) Menjadi salah satu bank *go public* terbaik
- e) Menjadi bank yang melaksanakan *good corporate governance* secara konsisten
- f) Menjadikan budaya kerja BRI sebagai sikap dan perilaku semua insan BRI

### **3. Struktur Organisasi Dan Personalia**

Struktur organisasi merupakan kerangka yang menunjukkan segenap pekerjaan untuk mencapai tujuan organisasi, hubungan antara fungsi-fungsi serta wewenang dan tanggung jawab setiap tugas pekerjaan itu.

Adapun skema dari struktur organisasi PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Surabaya adalah seperti yang dikemukakan pada gambar dibawah ini:



#### 4. Produk-produk BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya

##### a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

Produk penghimpun dana di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya meliputi sebagai berikut:<sup>1</sup>

##### 1) Tabungan Syariah

Tabungan syariah adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek/bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Tabungan Syariah di BRI Syariah menggunakan akad *muḍārabah* atau disebut dengan tabungan *muḍārabah*.

Tabungan *muḍārabah* adalah salah satu jenis simpanan dari *ṣāhib al-māl* (penabung) kepada *muḍārib* (bank) yang diperuntukan bagi perorangan, perusahaan, koperasi, yayasan atau badan usaha lainnya yang dapat setor dan tarik setiap saat sesuai ketentuan dengan menggunakan prinsip *muḍārabah muṭlaqah*. Dana yang diterima bank akan diinvestasikan secara produktif dalam bentuk pembiayaan kepada berbagai jenis usaha yang dikelola secara professional dan sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>1</sup> *Handout pelatihan dasar BRI Syariah*

Keuntungan dari tabungan *muḍārabah* adalah:

- a) Dana dapat ditarik dan disetor diseluruh kantor cabang BRI Syariah
- b) Keamanan dan terjaminnya dana tabungan.
- c) Bagi hasil yang kompetitif setiap bulan.
- d) Bagi hasil yang diterima nasabah dapat dipotong untuk zakat sesuai kesepakatan yang dengan mudah disalurkan kepada bank untuk masyarakat yang membutuhkan.

BRI Syariah juga mewujudkan langkah terbaik dalam memenuhi panggilanNya ke rumah Allah, yakni berupa tabungan haji yang merupakan tabungan investasi dari BRI Syariah bagi calon haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan prinsip bagi hasil (*Muḍārabah al-Muṭlaqah*).<sup>2</sup>

Manfaat dari tabungan haji:

- a) Kemudahan rencana/persiapan ibadah Haji
- b) Aman dan sesuai syariah
- c) Bagi hasil yang kompetitif
- d) Gratis asuransi jiwa & kecelakaan

Selain dua jenis tabungan tersebut, BRI Syariah juga memiliki produk Tabungan Britama Syariah. Tabungan Britama Syariah adalah

---

<sup>2</sup> [http://brisyariah.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=28&Itemid=31](http://brisyariah.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=28&Itemid=31)

produk tabungan dari BRI Syariah yang dikelola berdasarkan prinsip *wadī'ah* secara amanah diperuntukkan bagi nasabah yang menginginkan dananya diinvestasikan secara syariah. dipersembahkan untuk para nasabah yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.<sup>3</sup>

Manfaat:

- a) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan Kantor Cabang BRI Syariah
- c) Dengan kartu ATM BRI Syariah, nasabah mudah melakukan transaksi di lebih dari 1.000 ATM BRI di seluruh Indonesia

## 2) Deposito syariah

Deposito Syariah adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Muḍārabah al-Muṭlaqah*) yang dananya dapat ditarik pada saat jatuh tempo.

Manfaat:

- a) Terjamin karena disertakan dalam program penjaminan pemerintah
- b) Memberikan bagi hasil yang kompetitif
- c) Dikelola dengan prinsip sesuai syariah

---

<sup>3</sup> [http://brisyariah.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=27&Itemid=30](http://brisyariah.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=27&Itemid=30)



### 3) Giro syariah

Giro Syariah adalah simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan *wadī'ah yad al-ḍamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro.

Manfaat:

- a) Kemudahan dalam transaksi bisnis
- b) Bank dapat memberikan bonus sesuai kebijakan yang berlaku
- c) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah

### b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*).<sup>4</sup>

Produk penyaluran dana di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya diantaranya adalah sebagai berikut:

#### 1) *Bai' Murābahah*

*Bai' murābahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehandan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam *murābahah* yang berdasarkan pesanan, pihak bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.

---

<sup>4</sup> *Handout pelatihan dasar BRI Syariah*

2) *Al-Musyārahah*

*Al-Musyārahah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.

3) *Al-Ijārah wa al-Iqtina*

*Al-Ijārah Wa al-Iqtina* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si pembeli. Imbalan atas barang atau objek yang disewakannya dan diakhiri periode nasabah akan diberi kesempatan untuk membeli barang atau obyek yang disewakan.

4) *Bai' Al-Istisna'*

*Bai' Al-Istisna'* adalah akad penjualan antara *al-mustaṣni'* (pembeli) dan *as-ṣani'* (produsen) yang mana pembeli menugaskan produsen untuk membuat atau mengadakan *al-maṣnu'* (barang pesanan). Menurut spesifikasi yang disyaratkan dan menjualnya kepada pembeli dengan harga yang disepakati dengan pembayaran dimuka, cicilan atau tangguhkan sampai jangka waktu tertentu.

- c. Akad pelengkap maksudnya sebagai akad tambahan kepada produk lain, seperti pada yang diterapkan pada produk pinjaman, dimana bank tidak

memperoleh apa-apa kecuali biaya pemeliharaan, penjagaan dan jasa penyimpanan.<sup>5</sup>

- 1) *Al-Qarḍ* adalah pemberian harta kepada orang lain (*muqtariḍ*) yang dapat ditagih/diminta kembali dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.
- 2) *Al-Ḥiwālah* adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang menanggungnya. Dalam perbankan, *hiwālah* adalah perjanjian perpindahan hutang nasabah bank (pihak I) kepada bank (pihak II) dari nasabah lain (pihak III), pihak ke I meminta bank untuk membayar lebih dahulu yang timbul baik dari jual beli maupun hutang lainnya kepada pihak III, kemudian setelah jatuh tempo pihak ke I akan membayar kepada bank ditambah upah atas pemindahan itu. Akad *ḥiwālah* yang diterapkan dalam hal sebagai berikut:
  - a) *Factoring* atau anjak piutang, dimana para nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada bank lalu bank membayar piutang tersebut.
  - b) *Post-dated check*, dimana bank bertindak sebagai juru tagih tanpa membayarkan dulu piutang tersebut.
  - c) *Bill discounting* sama dengan *ḥiwālah* perbedaanya terletak pada *fee*

---

<sup>5</sup> *Ibid*

- 3) Transfer RTGS adalah bentuk pengiriman uang dari bank yang satu kepada bank yang lain dalam waktu yang singkat yaitu 2 jam, jika lebih dari itu maka bank yang bersangkutan akan dikenai denda, transfer RTGS (*Real Time Gross Settlement*) merupakan bentuk pembaruan dalam pengiriman uang antar bank.
- 4) *Rahn* (gadai) adalah menahan salah satu harta milik sipeminjam atas dana yang diterimanya.

**B. Aplikasi penyelesaian hutang yang dialihkan secara *Take over* Dengan Akad *musyarakah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya**

**1. Jenis-jenis akad *take over* yang digunakan di BRI Syariah**

BRI Syariah KCP Diponegoro memiliki produk *take over* dengan beberapa alternatif akad:<sup>6</sup>

Alternatif 1

- a. LKS (Lembaga Keuangan Syariah) memberikan *qard* kepada nasabah untuk melunasi kredit (hutang)nya, sehingga asset tersebut menjadi milik nasabah secara penuh
- b. Nasabah menjual asset tersebut kepada LKS, hasil penjualan dipakai untuk melunasi *qard* kepada LKS
- c. LKS menjual secara murabahah asset yang telah menjadi miliknya tersebut dengan pembayaran dicicil

---

<sup>6</sup> *ibid*

#### Alternatif 2

- a. LKS memberikan *qarḍ* kepada nasabah untuk melunasi kreditnya agar asset menjadi milik nasabah secara penuh
- b. LKS memberi sebagian nasabah dengan seizin LKK (Lembaga Keuangan Konvensional) sehingga terjadi *syirkah al-milk*, bagian asset yang dibeli LKS senilai sisa hutang nasabah kepada LKK
- c. LKS menjual secara murabahah bagian asset miliknya tersebut kepada nasabah sebagai cicilan

#### Alternatif 3

- a. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas asset, nasabah dapat melakukan akad *ijārah* dengan LKS
- b. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qarḍ*
- c. Akad *ijārah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 harus terpisah dari pemberian talangan (angka 2)
- d. Besar imbalan jasa *ijārah* tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan

#### Alternatif 4

- a. LKS memberikan *qarḍ* kepada nasabah untuk melunasi kredit (hutang)nya sehingga aset tersebut menjadi milik nasabah secara penuh
- b. Nasabah menjual asset dengan maksud angka 1 kepada LKS, hasil penjualan untuk melunasi *qarḍ*nya

- c. LKS menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *al-ijārah muntahiyah bi at-tamlīk*

#### Alternatif 5

- a. LKS memberikan *qard* kepada nasabah untuk melunasi kredit (hutang)nya, yang selanjutnya hutang nasabah berpindah ke LKS
- b. LKS dan nasabah membuat akad *musyārahah* guna untuk penyelesaian sisa hutang nasabah kepada LKS
- c. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh LKS. Selain itu nasabah dan bank membuat dan menyetujui untuk menentukan nisbah bagi hasil atas pendapatan.

Jenis *take over* alternative 5 ini merupakan produk baru yang dimiliki oleh BRI Syariah, disesuaikan dengan tujuan nasabah melakukan *take over*.

#### Matrix *take over*

Asal Hutang/Pembiayaan	Ketentuan
Bank non syariah/ Lembaga Keuangan non Syariah: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KI (Kredit Investasi), KMK (Kredit Modal Kerja), KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), KPM (Kredit Kepemilikan Mobil)</li> <li>▪ KTA (kredit Tanpa Agunan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boleh <i>ditake over</i></li> <li>▪ Tidak boleh <i>ditake over</i></li> </ul>
Bank syariah: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Murābahah, Istiṣna‘, IMBT, Qard</i></li> <li>▪ <i>Muḍārahah, Musyārahah</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak boleh dengan akad yang sama</li> <li>▪ Boleh dengan akad yang sama</li> </ul>

## 2. Pengertian penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan Akad *Musyārahah*

*Take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengalihan hutang terhadap transaksi non Syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank Syariah atas permintaan nasabah, sedangkan menurut istilah lain *take over* adalah pemindahan atau pengambilalihan oleh suatu perusahaan ke perusahaan lain.<sup>7</sup>

*Take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank Syariah yang untuk membantu masyarakat mengalihkan transaksi non Syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan Syariah atas permintaan nasabah. Bank Syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwālah*, dengan adanya jasa *hiwālah* ini maka Bank akan mendapatkan *fee* atau upah dari jasa tersebut.<sup>8</sup>

*Take over* menurut BRI Syariah adalah pemindahan hutang pembiayaan yang dimiliki oleh nasabah dari bank/Lembaga Keuangan non Syariah atau Bank Syariah kepada bank/Lembaga Keuangan Syariah lainnya.<sup>9</sup>

Sedangkan penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah* adalah pemindahan sisa hutang yang dimiliki oleh

---

<sup>7</sup> Christopher Pass, Briyan Lowes, *Kamus Lengkap Ekonomi Edisi Kedua*, h. 637

<sup>8</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, h. 248- 249

<sup>9</sup> *Handout pelatihan dasar syariah*

nasabah dari Lembaga Keuangan Non Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah kepada Bank Syariah lainnya dengan akad *musyārahah*, yakni kesepakatan antara nasabah dan Bank Syariah bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan

Adapun jenis hutang/pembiayaan yang di *take over* di BRI Syariah ada dua macam, yaitu:

- a) Hutang atau pembelian/pemilikan *fixed asset* dari bank/LK non Syariah maupun Syariah
- b) Hutang/pembiayaan modal kerja dari bank/LK non Syariah maupun Syariah.

### 3. Syarat-syarat penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya

Sebelum memberikan realisasi pembiayaan, bank melakukan analisis (penilaian) pembiayaan kepada calon nasabahnya, yaitu untuk mengetahui kondisi calon nasabah. Adapun asas pemberian kredit terdapat dalam prinsip 5C yaitu:<sup>10</sup>

- a. *Character* (watak atau kepribadian) adalah suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari nasabah yang akan diberikan kredit (pembiayaan) benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik

---

<sup>10</sup> Veithzal Rivai, *Bank and Financial Institution Management*, h. 457-459



yang bersifat latar belakang pekerjaan, maupun bersifat pribadi, seperti cara hidup, keadaan keluarga, hobi dan lainnya.

- b. *Capacity* (kemampuan) yaitu penilaian terhadap kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya, dan penilaian terhadap kemampuan debitur dalam mengelola usaha yang akan dibiayai oleh bank, kemampuan ini diukur dari catatan prestasi debitur di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan usahanya.
- c. *Capital* (modal), untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba dan rugi) dengan mengukur dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.
- d. *Collateral* (jaminan) adalah penilaian terhadap bentuk dan harga atau benda yang dijadikan sebagai agunan jika terjadi kegagalan dalam pelunasan pembiayaan.
- e. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) adalah penilaian terhadap jenis usaha yang ditekuni nasabah, dan prospek dan tantangan yang akan dihadapi.

Ketentuan umum bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan *take over* adalah sebagai berikut:

- a. Calon debitur harus mempunyai usaha atau sumber pengembalian yang pasti dan jelas.

- b. Tidak ada tunggakan atau kemacetan dalam pembayaran hutang calon nasabah di Lembaga Keuangan konvensional.<sup>11</sup>
- c. Syarat umum permohonan pembiayaan *musyārakah* bagi nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan *musyārakah* secara umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Menyerahkan Foto Kopy KTP/SIM/Paspor/Id Lainnya
  - 2) Mengisi form aplikasi
  - 3) Khusus perusahaan harus mencantumkan akte pendirian
  - 4) NPWP sesuai ketentuan
  - 5) Proposal proyek usaha
  - 6) Memiliki usaha dan izin untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan
  - 7) Telah memegang rekening giro di sekitar cabang syariah

Sedangkan syarat dan ketentuan tentang pembiayaan akad *musyārakah* yang mengikat pihak bank dan nasabah tercantum pada formulir perjanjian pembiayaan *al-musyārakah* BRI Syariah, akad perjanjian ini dibuat dihadapan notaris dengan kesepakatan pihak bank dan nasabah, syarat dan ketentuan terdiri dari 13 pasal.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan P. Machbub Sanjaya, *Account officer BRI Syariah KCP Diponegoro*

<sup>12</sup> Dokumen BRI Syariah, *Perjanjian Pembiayaan Al-Musyārakah*

Pasal 1, berisi tentang pengertian akad pembiayaan *al-musyārahah*, pengertian pembiayaan, proyek usaha, syariah dan bagi hasil.

Pasal 2, berisi tentang jumlah dan penggunaan pembiayaan, ayat pertama merupakan jumlah nominal modal yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah dengan prinsip bagi hasil, ayat kedua menjelaskan tentang jenis usaha dan tempat yang dikelola oleh nasabah dan sharing pembiayaan antara pihak bank dan nasabah dengan perincian total project cost (TPC).

Pasal 3, berisi tentang penarikan pembiayaan dan syarat-syarat penarikan pembiayaan yang telah dijadualkan. Pasal 4, berisi tentang jangka waktu pembiayaan dan pembayaran bagi hasil. Pasal 5, berisi tentang pengakuan penyertaan modal dalam suatu usaha oleh pihak bank dan nasabah.

Pasal 6, berisi tentang kesepakatan pemberian jaminan, pengikatan jaminan dan form yang digunakan. Pasal 7, berisi tentang asuransi terhadap barang-barang jaminan/barang yang dibiayai, pasal 8, berisi tentang asuransiterhadapa pembiayaan atau jiwa pihak kedua.

Pasal 9, berisi tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi pihak kedua (nasabah), yaitu pernyataan menjamin bahwa nasabah mempunyai kewajiban untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan dalam

rangka sahnya pelaksanaan akad pembiayaan serta dokumen lainnya, pada ayat dua menjelaskan tentang hal-hal yang harus dilakukan oleh nasabah dan juga hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh nasabah.

Pasal 10, berisi tentang pernyataan-pernyataan pihak nasabah tentang penyelesaian pembiayaan nasabah. Pasal 11, berisi tentang biaya-biaya yang dibebankan kepada pihak nasabah, yang meliputi biaya-biaya bea materai, biaya percetakan, biaya notaries, biaya pejabat pembuat akata tanah (PPAT) dan biaya-biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pembiayaan *musyārahah*.

Pasal 12, berisi tentang kesepakatan pihak ban dan nasabah untuk menentukan tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum, seperti kantor kepaniteraan Badan Arbitrase muamalat Indonesia atau di pengadilan negeri atau di panitia perusahaan megara atau kantor pelayanan pengurusan piutang Negara (KP3N).

Pasal 13, berisi tentang ketentuan-ketentuan lain, seperti kuasa-kuasa (*wakālah*) yang diberikan oleh para pihak, dan segala sesuatu yang belum diatur dalam akad *musyārahah* tunduk pada hukum positif yang berlaku di Indonesia dan akad dituangkan dalam surat-menyurat dan kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada akad *musyārahah*.

Berakhirnya hutang nasabah yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah* adalah apabila pembiayaan *qard'* yang difasilitasi oleh

bank syariah telah dilunasi ke Lembaga Keuangan Konvensional oleh nasabah dalam jangka waktu 2 hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akad *qard* dan nasabah telah melunasi sisa hutang yang dialihkan kepada bank syariah dengan akad *musyārahah*.

4. **Penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro**

- a. Penerapan penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah*.

Penerapan penyelesaian hutang yang dialihkan secara *take over* dengan akad *musyārahah* adalah penerapan yang terjadi antara Bank BRI Syariah Diponegoro Surabaya dengan nasabah yang melakukan *take over* dengan menggunakan akad *musyārahah*. Akad *musyārahah* adalah akad yang khusus digunakan untuk nasabah yang ingin *take over* dari Lembaga Keuangan Konvensional dengan jenis hutang/pembiayaan yang berupa modal kerja.

- b. Prosedur pelaksanaan pembiayaan *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya

Prosedur pelaksanaan pembiayaan *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya sebagai berikut:<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Dokumen BRI Syariah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *take over* ke customer service BRI Syariah.
  - 2) Berdasarkan permohonan dilakukan proses sampai ada putusan pembiayaan, yaitu proses pemberian persetujuan pembiayaan yang harus berdasarkan rekomendasi persetujuan pembiayaan pada rapat komite, rekomendasi persetujuan pembiayaan harus disusun secara tertulis.
  - 3) Berdasarkan surat permohonan tersebut, nasabah dan BRI Syariah bersepakat untuk mengadakan akad *al-qard'* dengan terlebih dulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:
    - 1) Surat permohonan pinjam uang kepada Bank untuk keperluan *take over* oleh nasabah
    - 2) Bahwa berdasarkan surat tersebut pihak BRI Syariah telah mengabulkan permohonan dari nasabah dengan memberikan pinjaman uang sebesar hutang yang dimiliki nasabah
    - 3) Nasabah dan BRI Syariah dalam kedudukannya tersebut telah sepakat membuat akta *qard'*
- c. Realisasi *take over*

Setelah terjadi kesepakatan antara nasabah dan Bank, maka bank akan melakukan persiapan realisasi diantaranya:

- 1) ADP (Administrasi Pembiayaan) cek kelengkapan persyaratan nasabah dalam melakukan pembiayaan dan cek agunan misalnya agunan SHM melalui notaris ke BPN dan diantaranya yang di cek adalah posisi tanah tersebut apa sesuai dengan pemiliknya dan apakah tanah tersebut terjadi sengketa apa tidak dan lain-lain supaya bisa dilakukan akad pembiayaan dengan secara lengkap.
- 2) ADP (Administrasi pembiayaan) dibantu AO (Account Officer) koordinasi dengan notaries untuk persiapan akad, ADP membawa OL (surat penawaran) dan diberikan ke notaris untuk dibuatkan akad *qard*
- 3) Dalam persiapan waktu akad *qard* dari notaris kepada BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya.
- 4) AO (Account Officer) akan konfirmasi ke bank (yang akan di *take over*) perihal rencana *take over*, diantaranya adalah:
  - a) Konfirmasi bahwa nasabah akan di *take over*.
  - b) Berapa sisa hutang nasabah yang akan di *take over*.
  - c) Rencana *take over* pada hari yang akan diminta, fasilitas pinjaman ini wajib dilunasi oleh nasabah dalam jangka waktu 2 (dua) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akad *qard* dan wajib dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

- 5) ADP/AO konfirmasi ke nasabah untuk bisa hadir dan melakukan akad *qard* sesuai dengan jadwal di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya.
- 6) Setelah akad, petugas BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya dan nasabah bersama-sama datang ke Lembaga keuangan Konvensional untuk melunasi sisa hutang tersebut dan mengambil jaminan nasabah.
- 7) Setelah melunasi, pihak Lembaga Keuangan Konvensional yang di *take over* juga sudah konfirmasi telah menerima pelunasan, dengan itu pihak Lembaga Keuangan Konvensional yang telah di *take over* akan memberikan dokumen-dokumen pelunasan atau surat keterangan lunas, sertifikat asli, atau dokumen yang lainnya, yang akan diberikan kepada nasabah yang bersamaan dengan petugas BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya, dan *take over* ini harus selesai dalam 1 hari

Akad pembiayaan *take over* dengan akad *musyārahah* Setelah terjadi kesepakatan antara nasabah dan pihak bank dibuatlah akad *musyārahah* yaitu kesepakatan antara nasabah dan Bank Syariah bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama dan nasabah harus membayar dengan cara mengangsur sebesar porsi yang dimiliki Bank Syariah.

- d. Implementasi *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya



Implementasi *take over* dengan akad *musyārahah* di BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya dapat diilustrasikan sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Pihak BRI Syariah KCP Diponegoro Surabaya melunasi hutang nasabah dari suatu LKK dengan akad *qard* atas permintaan nasabah dan atas seizin dari LKK yang di *take over*.
- 2) Setelah BRI Syariah berhasil ment *take over* sisa hutang nasabah, maka BRI Syariah membuat akad baru dengan nasabah guna untuk penyelesaian sisa hutang nasabah kepada BRI Syariah. Akad baru tersebut adalah akad pembiayaan *musyārahah*. Akad *musyārahah* diberikan kepada nasabah sesuai dengan jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan prinsip bagi hasil. Fasilitas pembiayaan *musyārahah* dipergunakan nasabah untuk keperluan proyek usaha pada suatu tempat dan jenis usaha yang telah menjadi obyek *musyārahah* dengan sharing pembiayaan bank dan nasabah yang telah disepakati dengan perincian *Total Project cost* (TPC), misal: untuk biaya pra oprasi, tanah, bangunan dan sarana-sarana, mesin dan peralatan, dll.
- 3) Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah. Selain itu nasabah dan bank membuat dan menyetujui untuk menentukan nisbah bagi hasil

---

<sup>14</sup> *ibid*

atas pendapatan sebelum dipotong pajak dan ongkos-ongkos yang sesuai dengan putusan pembiayaan hingga angsuran berakhir.

e. Ilustrasi perhitungan bagi hasil akad *musyārahah* setelah di *take over*

Setelah bank *mentake over* hutang nasabah A (hutang nasabah pada lembaga keuangan konvensional lunas), pihak nasabah A dan bank membuat akad pembiayaan *musyārahah*, dalam pembiayaan tersebut, nasabah mengajukan pembiayaan untuk tambahan Modal Kerja usahanya sebesar Rp. 50.000.000,- dengan jangka waktu pembiayaan selama 12 bulan, dan dapat diperpanjang. Total Modal yang dimiliki saat pengajuan tercatat sebesar Rp. 100.000.000,-

Dari analisis laporan keuangan selama 1 tahun terakhir diketahui rata-rata omzet per bulan adalah sebesar Rp. 30.000.000,- dengan rata-rata tingkat keuntungan sebesar 20%. Omzet setelah pembiayaan bila disetujui, diproyeksikan meningkat sebesar 20% dari omzet penjualan awal.

Dari hasil studi kelayakan, BRI Syariah memutuskan memberikan partisipasi modal sebesar Rp. 50.000.000,- dengan jangka waktu akad *musyārahah* selama 12 bulan, pokok dibayar sekaligus pada saat jatuh tempo.

Nasabah dan BRI Syariah sepakat bahwa nisbah (porsi) pembagian keuntungan adalah sebesar 12% bagian BRI Syariah dan 88%

bagian Nasabah dari realisasi laba usaha setelah penambahan modal yang akan dihitung dan dibayarkan setiap bulan oleh Nasabah. modal yang akan dihitung dan dibayarkan setiap bulan oleh Nasabah.

f. Realisasi Pembagian Bagi hasil dan Pelunasan:

1) Bila realisasi omzet setelah pembiayaan sebesar Rp. 37.500.000,-

dengan tingkat keuntungan 20% maka perhitungannya adalah

$(37.500.000 \times 20\%) \times 12\%$  Nisbah = Rp. 900.000,-. Dan pembayaran

Bagi Hasil dari Nasabah adalah sebagai berikut:

- Pembayaran Pokok *Musyārahah* : Rp. 0,-
- Pembayaran Bagi Hasil 1) : Rp. 900.000,- (+)
- Total Pembayaran/Pelunasan : **Rp. 900.000,-**

2) Bila realisasi omzet penjualan setelah pembiayaan sebesar Rp.

36.000.000,- dengan tingkat keuntungan 20% maka Perhitungan Bagi

Hasilnya adalah  $36.000.000 \times 20\%) \times 12\%$  Nisbah = Rp. 864.000,-.

Dan pembayaran Bagi Hasil dari Nasabah adalah sebagai berikut:

- Pembayaran Pokok *Musyārahah* : Rp. 0,-
- Pembayaran Bagi Hasil 2) : Rp. 864.000,- (+)
- Total Pembayaran/Pelunasan : **Rp. 864.000,-**

3) Pelunasan dibayarkan pada saat jatuh tempo sebesar Rp. 50.000.000,-