

**BAB IV**

**ANALISIS PELAKSANAAN TAKE OVER PADA PERBANKAN SYARIAH**  
**(STUDI KASUS TAKE OVER KPR DARI BMI KE BRI SYARIAH**  
**CABANG SERANG MENGGUNAKAN AKAD QARDH DAN**  
**MURABAHAH)**

**A. Analisis Pelaksanaan Take Over KPR Di BRI Syariah Cabang Serang menggunakan Akad Qardh dan Murabahah)**

*Pelaksanaan* transaksi pengalihan hak dan kewajiban (*take over*) secara sekilas hampir serupa dengan transaksi pengalihan hutang (*hiwalah*) yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Akan tetapi fasilitas *take over* yang diberikan Bank BRI Syariah cabang Serang disini menggunakan akad *qardh*.

*Qardh* yaitu memberikan (menghutangkan) harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan, untuk dikembalikan dengan pengganti yang sama dan dapat ditagih atau diminta kembali kapan saja yang menghutangi menghendaki.<sup>1</sup> Maksudnya yaitu *muqridh* memberikan *qardh* kepada *muqtaridh* tanpa mengahrapkan imbalan, akan tetapi *muqtaridh* harus mengembalikan dengan pengganti yang sama kepada *muqridh*. *Muqridh* juga dapat meminta atau menagih kapan saja kepada *muqratidh* berdasarkan kesepakatan.

---

<sup>1</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h. 137

Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersial, akan tetapi bertujuan untuk tolong menolong, dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan dari akad tersebut. Jika dengan pinjaman ini nasabah berinisiatif untuk mengembalikan lebih dari pinjaman pokok, bank sah untuk menerimanya, selama kelebihan tersebut tidak diperjanjikan di depan.

Pinjam meminjam adalah memberikan sesuatu yang halal kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan tidak merusak zatnya, dan akan mengembalikan barang yang dipinjamnya tadi dalam keadaan utuh.<sup>2</sup> Dari definisi ini menunjukkan bahwa pinjam meminjam dalam Islam hanya untuk diambil manfaatnya tanpa diperbolehkan bagi pihak yang meminjamkan untuk mengambil keuntungan dari pihak yang meminjamkan.

Dalam hal pinjam meminjam uang atau dalam istilah Arabnya dikenal dengan *al-qardh* dibedakan menjadi dua macam yaitu :<sup>3</sup>

1. *Qardh al-hasan*, yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain, dimana pihak yang dipinjami sebenarnya tidak ada kewajiban mengembalikan. Adanya *qardh al-hasan* ini sejalan dengan ketentuan Al-Qur'an surat At Taubah ayat 60 yang memuat tentang sasaran atau orang-orang yang berhak atas zakat, yang salah satunya adalah *Gharim* yaitu pihak yang mempunyai utang di jalan Allah. Melalui *qardh al hasan* maka dapat membantu sekali orang yang berutang di jalan Allah untuk mengembalikan utangnya kepada orang lain tanpa adanya kewajiban

---

<sup>2</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006, h.123.

<sup>3</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*,h.123

baginya untuk mengembalikan utang tersebut kepada pihak yang meminjami. Keberadaan akad ini merupakan karakteristik dari kegiatan usaha perbankan syariah yang berdasarkan pada prinsip tolong menolong.

2. *Al-qardh* yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjami.

Dengan demikian, untuk lebih jelasnya apakah pelaksanaan *take over* yang ada dalam pembahasan ini di BRI Syari'ah tersebut dapat disejajarkan dengan syarat dan rukun *qardh*. *Qardh* dapat berjalan dengan sah jika masing-masing pihak terpenuhi syarat dan rukunnya.

Ketentuan *al qardh* menurut fatwa DSN-MUI No. 19/DSNMUI/IV/2001. Adapun rukun dari akad *qardh* sebagai berikut :

1. Peminjam (*muqtaridh*)
2. Pemberi pinjaman (*muqridh*)
3. Jumlah dana (*qardh*)
4. *Ijab qabul* (*shighat*)

Dalam perbankan syariah, akad ini dijalankan untuk fungsi sosial bank. Dananya bisa diambil dari dana zakat, infaq dan sadaqah yang dihimpun oleh bank dari para *aghniya'* atau diambil dari sebagian keuntungan bank. Bank kemudian membuat kriteria tertentu kepada nasabah yang akan mendapatkan produk *qardh*. Kriteria tersebut berlandaskan pada tingkat kemiskinan dan kekurangmampuan nasabah. Akan jauh lebih efektif jika pinjaman yang diberikan dipergunakan untuk kepentingan produktif bukan untuk konsumtif. Adapun cara pengembaliannya dengan cara diangsur,

maupun dibayar sekaligus. Jika pinjaman sudah dikembalikan, bank dapat memutar kembali secara bergulir.

Dalam Islam akad dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang diperlukan dalam pembentukan akad. Adapun rukun tersebut adalah *aqid* yaitu *muqridh* (orang yang memberikan utang) dan *muqtaridh* (orang yang berhutang), *maqud 'alaih* (berupa utang atau uang) dan *shighat (ijab qabul)*.

Dari sisi *muqridh* (orang yang memberikan utang), Islam menganjurkan kepada umatnya untuk memberikan bantuan kepada orang lain yang membutuhkan dengan cara memberi utang. Dari sisi *muqtaridh* utang bukan perbuatan yang dilarang, melainkan dibolehkan karena seseorang berhutang dengan tujuan untuk memanfaatkan barang atau uang yang diutangnya itu untuk memenuhi kebutuhannya, dan ia akan mengembalikan persis seperti yang diterimanya.

1. *Muqridh* dan *muqtaridh* harus orang yang melakukan *tasharuf* atau memiliki *ahliyatul ada'*. *Qardh* tidak boleh dilakukan oleh anak dibawah umur. Di Bank BRI Syari'ah cabang Serang sendiri ketika akan melakukan akad maka nasabah (*muqtaridh*) minimal harus berumur 21 tahun ke atas dan dengan membawa fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk), selain itu juga disyaratkan memiliki penghasilan jelas dibuktikan slip gaji dari tempat kerja. Karena ini pengajuan *take over* pembiayaan KPR maka syarat utama selain menyerahkan fotocopy KTP diharuskan membawa bukti pembiayaan KPR dari bank lama . Dalam hal

ini nasabah dianggap cakap melakukan tindakan-tindakan hukum serta mengetahui akibat yang dapat ditimbulkan dari tindakannya tersebut. Dan seorang nasabah juga dianggap berkemampuan dan layak untuk melakukan transaksi. Dengan demikian pengajuan *take over* pembiayaan KPR disini sah apabila dilakukan oleh orang yang sudah dewasa atau yang mempunyai penghasilan cukup.

2. *Muqridh* dalam hal ini adalah sebagai pihak Bank BRI Syari'ah cabang Serang yang dipercaya *muqtaridh* (nasabah) untuk mendapatkan utang. *Muqridh* (BRI Syariah) memfasilitasi pelunasan KPR di BMI dengan akad *qardh*, kemudian menjual piutangnya kepada *muqtaridh* dengan akad *murabahah*. *Muqtaridh* menerima akad *qardh* sebagai pembayaran piutangnya kepada BMI dan menerima akad *murabahah* sebagai bentuk penyelesaian piutang akad *qardh* pada BMI.

3. *Mauqud'Alaih* (barang/utang)

Menurut *jumhur* ulama yang terdiri atas Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah yang menjadi objek akad dalam akad *qardh* yaitu berupa barang-barang yang ditakar dan ditimbang. Sedangkan Hanafiyah mengemukakan bahwa *mauqud'alaih* hukumnya sah dalam *mal mitsli* dengan tambahan barang-barang yang dapat dihitung. Dalam prakteknya di Bank BRI Syari'ah bentuk pinjaman yang diberikan yaitu berupa uang, dan uang tersebut digunakan untuk pelunasan KPR di BMI.

4. *Shighat (ijab qabul)*

Kesepakatan yang dicapai oleh *muqtaridh* (nasabah) dan *muqridh* (bank BRI Syariah cabang Serang) dalam melakukan transaksi dituangkan dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), yang di dalamnya terdapat identitas kedua belah pihak, serta ketentuan-ketentuan yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, sebagaimana diterangkan dalam bab 3 (hal 16).

Aspek penting dari keberlangsungan tersebut adalah adanya kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri kedalam akad *qardh* dan kesepakatan tersebut membawa konsekuensi terciptanya akad lain yaitu akad *murabahah*.

a. Fungsi akad *qardh* sebagai jembatan terhadap akad *murabahah*

Dalam konteks penerapan *take over* akad *qardh* di Bank BRI Syariah cabang Serang tidak murni dilaksanakan dengan akad *qardh* saja akan tetapi ada akad lain yang menyertainya yaitu akad *murabahah* yang merupakan satu rangkaian akad dalam pembahasan di sini.

Seorang *muqtaridh* tidak mungkin melakukan akad jika ia tidak menyetujui akan adanya akad *murabahah* yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah (*muqridh*). Oleh karena itu jika ada dua orang yang mengadakan satu akad dengan lafadz akad *qardh* dengan syarat adanya akad *murabahah* maka akad ini dipandang sebagai akad *murabahah*, karena akad terakhir ini yang ditunjukkan oleh maksud dan makna dari pembuatan akad.

- b. Akad *qardh* dan *murabahah* sebuah rangkaian dari dua akad yang berbeda

Dalam fasilitas *take over* akad *murabahah* di sini berfungsi untuk melanjutkan atau tidaknya pelaksanaan *qardh*, karena akad *qardh* tidak mungkin terlaksana bila salah satu pihak tidak menyetujui akad *murabahah*, maka akad *murabahah* berfungsi sebagai penyempurnaan akad *qardh*. Akan tetapi seorang nasabah dapat melakukan akad *murabahah* saja karena pada prinsipnya Bank BRI Syariah dalam menetapkan akad pembiayaan KPR itu menggunakan akad *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* juga memungkinkan adanya *dhamman* (jaminan), karena sifat dari pembiayaan merupakan jual beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh *musytari*. Bank Syariah (*ba'i*) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan *dhamman* pada nasabah.<sup>4</sup>

Akad *murabahah* dalam *take over* yang dilakukan oleh BRI Syariah, adalah sebuah rangkaian yang tidak terpisahkan dari akad sebelumnya yaitu *qardh*. Posisi *qardh* adalah sebagai akad pembelian atas aset milik nasabah yang ada di BMI oleh BRI Syariah sebagai bentuk pengalihan hutang yang dibenarkan oleh Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 alternatif ke I. Bagian aset yang dibeli oleh BRI Syariah adalah sejumlah sisa hutang pokok nasabah di BMI.

---

<sup>4</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, Cet. Ketiga, UII Press, Yogyakarta, 2003, h. 110.

Setelah BRI Syariah membeli asset nasabah dari BMI dengan akad *qardh*, maka asset tersebut dijual kembali oleh nasabah kepada BRI Syariah untuk melunasi *qardh*-nya, kemudian BRI Syariah menjualnya lagi kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*. Dalam akad ini, pihak Bank merinci jumlah asset yang dibelinya, kemudian margin keuntungan yang disepakati dua belah pihak dan bentuk pembayarannya, seperti yang telah dijelaskan di bab sebelumnya.

Di Bank BRI Syariah cabang Serang 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 BRI Syariah.

Bank BRI Syariah cabang Serang tidak mengambil keuntungan dari akad *qardh*, akan tetapi ada biaya administrasi yang timbul. Biaya administrasi ini untuk biaya perlengkapan dan biaya tenaga kerja.

Dari sisi *muqridh* (orang yang memberikan utang), Islam menganjurkan kepada umatnya untuk memberikan bantuan kepada orang lain yang membutuhkan dengan cara memberi utang. Dari sisi *muqtaridh* utang bukan perbuatan yang dilarang, melainkan dibolehkan karena seseorang berutang dengan tujuan untuk memanfaatkan barang atau uang yang diutangnya itu untuk memenuhi kebutuhannya, dan ia akan mengembalikan persis seperti yang diterimanya.

Adapun hikmah disyariatkannya *qardh* (utang piutang) dapat membantu mereka yang membutuhkan, yaitu memberikan pinjaman uang tanpa dibebani tambahan bunga. Kemudian dapat menumbuhkan jiwa ingin menolong orang lain, menghaluskan perasaannya, sehingga ia peka terhadap kesulitan yang dialami oleh saudaranya, teman, atau tetangganya.

Adapun tabel dari teori *qardh* dan prakteknya di Bank BRI Syariah cabang Serang sebagai berikut:

<b>Teori <i>qardh</i></b>	<b>Praktek <i>Qardh</i> di BRI Syariah Serang</b>
a) Rukun dan syarat <i>qardh</i> 1) <i>Muqridh</i> (pemberi hutang) harus seorang ahliyat at-tabarru (layak bersosial dan tidak adanya paksaan 2) <i>Muqtaridh</i> (penerima hutang) harus orang yang dibolehkan melakukan tasharuf atau memiliki ahliyatul ada, tidak sah apabila dilakukan oleh anak kecil atau orang gila. 3) <i>Mauqud alaih</i> (barang atau uang) barang yang dihutang harus sesuatu yang bisa diakad salam/bisa dihutangkan dan bisa ditimbang dan ditakar. 4) Shighat (ijab qabul) jelas, dimengerti kedua belah pihak sehingga tidak ada kesalahpahaman.	1) <i>Muqridh</i> (BRI Syariah), 2) <i>muqtaridh</i> (nasabah), dewasa, berumur di atas 21 tahun dan menyerahkan identitas diri yang disyaratkan oleh pihak bank, memiliki pengasilan yang jelas dibuktikan dengan slip gaji dari tempat kerja. 3) <i>Mauqud alaih</i> adalah aset nasabah yang diambil alih BRI Syariah dari BMI dengan skema <i>qardh</i> . 4) <i>Shighatnya; Muqridh</i> (BRI Syariah), melunasi aset nasabah berupa KPR di BMI dengan akad <i>qardh</i> , kemudian menjual kembali aset tersebut ke <i>muqtaridh</i> dengan akad <i>murabahah</i> .

Keterangan:

Dalam prakteknya, pihak *muqridh* adalah BRI Syariah yang memiliki kapasitas untuk menjadi pemberi hutang sebagaimana yang disyaratkan. *Muqridh* bertindak dalam rangka melakukan pengalihan

hutang atas aset yang dimiliki oleh *muqtaridh* di BMI atas permintaan dan persetujuan *muqtaridh*. *Muqtaridh*, adalah pemilik aset berupa KPR di BMI yang kepemilikannya berdasarkan akad *syirkah*.

Setelah *muqridh* menguasai penuh aset *muqtaridh*, maka *muqridh* menjualnya kepada *muqtaridh* dengan menggunakan akad *murabahah*. Akad ini tidak termasuk dalam kategori satu transaksi dua akad yang oleh sebagian ulama fiqh diharamkan. Di sini akad *qardh* terpisah dengan akad *murabahah*. Dari aspek *mauqud'alih* juga sudah jelas, yaitu ada barang berupa aset atas kepemilikan rumah yang bisa diakad salam dan bisa timbang dan ditakar dengan harga. Jadi komoditas yang dijadikan objek akad bukan sejumlah uang, tetapi berupa barang dan bisa dijaminkan. Ketentuan ini juga bisa dibenarkan oleh Kompilasi Ekonomi Syariah pasal 20 ayat 36 yang menyatakan bahwa *qardh* adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

#### **B. Analisis Pelaksanaan *Take Over* KPR Menggunakan Akad *Qardh* dan *Murabahah* Di BRI Syariah Cabang Serang) Relevansinya Dengan Fatwa DSN No 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang**

Islam merupakan agama yang mengatur berbagai aspek kehidupan manusia, aspek-aspek ajaran Islam tersebut tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, karena merupakan suatu hubungan yang terjalin erat

sekali. Karena eratnya jalinan tersebut, maka bagian yang satu merupakan bagian dari yang lainnya, sehingga tanpa adanya salah satu bagian tersebut bagian yang lainnya tidak sempurna. Meskipun demikian, aspek-aspek ajaran Islam tersebut masih dapat dibedakan antara satu dengan yang lainnya. Setiap aspek kehidupan yang dihadapi manusia ada hukumnya (wajib, sunnah, haram, mubah), di samping juga ada hikmahnya.

Sejalan dengan pertumbuhan hukum Islam, menunjukkan bahwa pengaruh adat social kultural masyarakat terhadap pembentukan hukum Islam sangatlah kuat, hal ini terlihat pada hasil ijtihad para imam madzhab. Pengaruh adat dalam kehidupan hukum adalah sesuatu hal yang tidak perlu dirisaukan. Sebab, hukum yang bersumber dari adat pada prinsipnya mengandung proses dinamis penolakan bagi yang buruk dan penerimaan bagi yang baik sesuai dengan kebutuhan objektif masyarakat. Persoalan menjadi serius manakala pertumbuhan suatu kebiasaan masyarakat, secara absolut bertentangan dengan hukum. Hukum Islam mengakomodasi adat suatu masyarakat sebagai sumber hukum selama tradisi tersebut tidak bertentangan dengan nash al-Qur'an maupun al-sunnah.<sup>5</sup>

Di perbankan syariah tidak menganut sistem bunga, namun lebih mengedepankan rasa tolong menolong, salah satunya yaitu dalam fasilitas *take over* yang ada di BRI Syariah.

*Take over* yang ada di sini yaitu pengalihan utang dari bank ke bank, yang mana nasabah mempunyai utang ke BMI kemudian

---

<sup>5</sup> Said Agil Husein al-Munawar, MA., *Hukum Islam dan Pluralitas sosial*, Jakarta: Penamadani, 2004, h. 41.

mengalihkannya ke BRI Syariah, yaitu dengan cara BRI Syariah memberikan *qardh* kepada nasabah dan dengan *qardh* tersebut nasabah dapat melunasi utang yang ada di bank lama, *qardh* berupa pinjaman tanpa adanya tambahan karena setiap tambahan mengandung riba. Setelah nasabah melunasi utang yang ada di bank lama nasabah pun terbebas dan tidak mempunyai tanggungan lagi ke BMI, akan tetapi nasabah mempunyai tanggungan untuk melunasi *qardh* yang telah diberikan oleh Bank BRI Syariah.

Adapun ketentuan ini sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang ketentuan dalam fatwa DSN tentang pengalihan utang terdapat ketentuan akad.

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan :

1. Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah
2. *Al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
3. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (hutang kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
4. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Mengenai persoalan *take over* yang terjadi dari BMI ke BRI Syariah, di sini memiliki kesamaan bahwa, *take over* atau pengalihan hutang yang dimaksud adalah pengalihan atas pembiayaan KPR yang berasal dari BMI yang di-*takeover* oleh BRI Syariah dengan menggunakan akad *qardh*. Aset yang dimaksud dalam fatwa DSN di sini adalah aset atas kepemilikan rumah yang beli secara mencicil dari BMI. Hutang pokok yang dimaksud adalah sisa cicilan KPR dari BMI yang masih menyisakan waktu pembayaran 13 tahun atau 156 bulan, yang sebelumnya sudah diangsur selama dua tahun atau 24 bulan. Adapun akad *qardh* sebagai instrumen pelunasan pada BMI dihitung berdasarkan sisa hutang pokok dan disepakati pembayarannya oleh nasabah di BRI syariah dengan akad *Murabahah*.

Ketentuan akad ini terdapat empat alternatif yang salah satu alternatifnya (alternatif ke I) tersebut adalah sesuai dengan contoh kasus dalam pembahasan *take over* dari BMI oleh BRI Syariah yang berbunyi :

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya dan dengan demikian, aset yang dibeli tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* kepada LKS.
3. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN nomor : 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qard* dan fatwa DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula

dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana alternative I ini.

Alternatif pilihan pertama pengalihan hutang yang diatur dalam Fatwa Dsn No. 31/DSN-MUI/VI/2002 memiliki kemiripan dengan praktek *take over* yang dilakukan oleh BRI syariah terhadap nasabahnya. Dimana BRI Syariah memberikan *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di BMI, sehingga kepemilikan rumah menjadi hak penuh nasabah. Nasabah sudah tidak lagi memiliki kaitan hutang piutang dengan pihak BMI. Nasabah hanya memiliki hutang atas akad *qardh*, maka nasabah menjual aset tersebut dan hasilnya dipergunakan untuk melunasi ke pihak BRI Syariah. Aset ini dijual kembali oleh BRI Syariah ke nasabah dengan menggunakan akad *murabahah* dan nasabah membayarnya secara mencicil tiap bulan selama Sembilan tahun.

### **C. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan KPR Di Perbankan Syariah (Pembiayaan KPR Di BMI Dan BRI Syariah Cabang Serang) Dilihat Dari Margin.**

Dalam penentuan margin dalam setiap akad pasti akan berbeda, sehingga kemudian harus dilihat dulu bagaimana masing-masing karakter akad yang berlaku di perbankan syariah. Gambaran karakter margin pada akad *qardh* adalah sebagai berikut :

1. *Qardh* dimiliki dengan serah terima, ketika ia telah diterima oleh *muqtaridh* maka telah menjadi miliknya dan berada dalam tanggung jawabnya.
2. *Al qardh* biasanya dalam batas waktu tertentu, namun jika tempo pembayarannya diberikan maka akan lebih baik, karena lebih memudahkannya lagi.
3. Jika barang asli yang dipinjamkan masih ada seperti semula maka harus dikembalikan dan jika telah berubah maka dikembalikan semisalnya atau sehargaanya.
4. Diharapkan segala persyaratan yang mengambil keuntungan apapun bagi *muqridh* dalam *qardh*, karena menyerupai riba, bahkan termasuk dari macam riba.<sup>6</sup>

Adapun biaya yang dibebankan pada peminjam untuk menghindarkan diri dari riba, biaya administrasi pada pinjaman *qardh* :

1. Harus dinyatakan dalam nominal bukan persentase.
2. Sifatnya harus nyata, jelas dan pasti serta terbatas pada hal-hal yang mutlak diperlukan untuk terjadinya kontrak.<sup>7</sup>

Ketentuan dan syarat sah *qardh* :

1. *Qardh* harus tertentu dalam takaran, timbangan atau jumlah.
2. Jelas kriteria sifat atau besarnya dan jika pada hewan maka dalam batasannya umur.

---

<sup>6</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2004, h.40.

<sup>7</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BAMUI & Takaful ) Di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 40.

3. *Qardh* harus dilakukan orang yang boleh mengelola harta (*jaiz tashorruf*), maka tidak boleh *qardh* dari orang yang ditahan dari mengelola hartanya (*mahjuur*) atau dari anak kecil atau dari orang yang tidak memiliki barang tersebut.
4. Tidak menarik keuntungan dari *qardh* yang dibayarkan
5. Tidak boleh digabungkan dalam *qardh*, *akad* yang lain seperti *akad* jual beli dan lainnya.<sup>8</sup>

Jika dilihat dari aspek margin antara kedua bank syariah tersebut memang sangat berbeda dalam menentukan margin. Beban nisbah yang harus dibayarkan nasabah kepada BMI itu lebih besar dibandingkan di bank BRI syariah dalam produk KPR, akan tetapi ketentuan yang diterapkan BMI tersebut berdasarkan prosentase bagi hasil dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pembagian bagi hasil dalam *syirkah* ini, merupakan bagi hasil antara keuntungan dan kerugian dimana masing-masing pihak yang *bersyirkah* tidak hanya menerima pembagian hasil keuntungan namun juga menerima pembagian atas kerugian yang diderita, karena hal ini juga berdasarkan pemberian modal yang disertakan nasabah.

Karena akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR ini menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, dimana-mana keduanya menyertakan modal maka dalam penentuan nisbah juga berdasarkan penyertaan modal dari keduanya tersebut.

---

<sup>8</sup> Muhammad, *Op. Cit*, h. 40.

Sementara, jika melihat margin yang dibebankan BRI syariah kepada nasabah itu berdasarkan akad *murabahah*, yang mana *murabahah* yaitu jual beli dengan adanya tambahan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Dalam prakteknya, besaran nisbah juga sudah ditentukan dalam jumlah nominal sebesar 62.709.940,- dari harga jual aset sebesar Rp. 98.000.000,-, dengan pembayaran angsuran perbulannya sebesar 1.488.055,-.

Dari uraian di atas tampak jelas bahwa di dalam fiqh dikenal adanya jual beli dengan pembayaran tempo dan jual beli memakai uang muka. Pembayaran atau harga bisa lebih rendah jika pembelian dan pembayaran dilakukan dalam waktu lebih cepat sebaliknya bila tenggang waktu lebih lama maka harga bisa lebih tinggi. Mengenai hukumnya, ada ulama yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan.

Jual beli sistem kredit pemilikan rumah adalah sistem penjualan yang fleksibel, dalam arti harga bisa lebih pendek. Sebaliknya bila diangsur dalam waktu yang lebih lama, harga lebih tinggi. Perbedaan jual beli tidak tunai kredit pemilikan rumah di Indonesia dengan fiqh terletak pada penentuan kenaikan harga. Dalam fiqh tidak ditentukan prosentase (bunga), dalam KPR ditentukan prosentase, seperti 9%, 12% dan 15%. Penentuan seperti inilah yang menjadi persoalan jika dilihat dari hukum Islam.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Chuizaimah T. Yanggo, *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 1995. h. 73.