

## BAB IV

### PEMBAHASAN DAN ANALISIS

#### A. Mekanisme Pembiayaan *Take Over* Mikro 500 iB di Bank BRI Syariah KCP Ungaran.

*Take over* adalah salah satu bentuk pelayanan Bank Syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini Bank Syariah dapat mengambil alih hutang nasabah di Bank Konvensional menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah sebagai mana yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).<sup>1</sup>

Bank BRI Syariah sebagai lembaga keuangan syariah menyediakan jasa *take over*, salah satunya adalah pembiayaan *take over* Mikro 500 iB. Dimana nasabah bank konvensional yang tidak nyaman dengan fluktuasi bunga angsuran mengajukan pembiayaan untuk pengalihan utang ke Bank BRI Syariah. Pembiayaan *take over* ini meliputi pembiayaan modal kerja, investasi seperti : penunjang usaha, pembelian armada (pick up), pembelian toko/ kios/ tanah, serta pembiayaan konsumtif untuk pembelian mobil pribadi maupun biaya pernikahan.

Menurut Bapak Khariz Fikhri selaku Acount Officer Mikro BRI Syariah KCP Ungaran“ Alasan nasabah untuk melakukan *take over* karena margin yang ditawarkan lebih murah dibandingkan dengan bunga bank

---

<sup>1</sup> Karim, *BANK...*, hlm. 248

konvensional, prosesnya juga lebih mudah tetapi tergantung dari nasabah itu sendiri. Disisi lain juga terdapat faktor kebutuhan nasabah, misalnya untuk pembelian tanah dan sebagainya.”

Perlu digaris bawahi bahwa bank syariah hanya men-*take over* sisa dana angsuran (*out standing*) di Bank Konvensional sedangkan bunga dan pinalti atau denda di Bank Konvensional ditanggung oleh nasabah.

Prosedur pelaksanaan *take over* di bank BRI Syariah KCP Ungaran kurang lebih seperti ini, nasabah mengajukan pembiayaan *take over* ke BRI Syariah KCP Ungaran. Setelah itu, Bank syariah melakukan BI checking terlebih dahulu untuk melihat *out standing* nasabah di bank konvensional. Lalu bank syariah akan menganalisa 5C nasabah meliputi *character, capacity, capital, colateral, dan condition*. Dari kelima analisis tersebut yang terpenting adalah a). *character* yaitu dilihat dari *track record* nasabah di BI checking, juga b).*colateral* meliputi penilaian agunan apakah dapat meng-*cover* pembiayaan atau tidak. Untuk pembiayaan *take over* Mikro 500 iB persyaratan agunannya adalah berupa SHM ( Sertivikat Hak Milik) dan SHGB ( Sertivikat Hak Guna Bangunan).<sup>2</sup>

Kriteria penilaian agunan pembiayaan *take over* Mikro 500 iB antara lain:

1. Untuk agunan luas tanah di bawah 1.000 m, agunan harus bisa meng-*cover* pembiayaan sebesar 70%.
2. Untuk luas tanah di atas 1.000 m, agunan harus bisa meng-*cover* pembiayaan sebesar 60%.
3. Untuk bangunan yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), agunan tersebut harus bisa meng-*cover* pembiayaan sebesar 70%. Penilaian agunan dapat dinilai 100% dengan syarat terdapat bukti pengurusan IMB.

---

<sup>2</sup>Wawancara pribadi dengan Bapak Kharis Fikhri selaku Account Officer Mikro BRI Syariah KCP Ungaran, hari Rabu, Tanggal 13 Januari 2016 pukul 09.00 WIB.

Kemudian nasabah memenuhi kelengkapan data berupa:

1. Foto copy KTP suami dan istri
2. Foto copy Kartu Keluarga
3. Foto copy Surat Nikah
4. Foto copy NPWP (di atas 50 juta)
5. Foto copy Sertifikat Jaminan
6. Nota penjualan dan pembelian
7. Dokumen pendukung lainnya.

setelah semuanya lengkap, Bank BRI Syariah melakukan akad *Qardh* dengan nasabah. Sedangkan pencairan dana *take over* di cairkan berjenjang, pencairan dana pertama diberikan sesuai jumlah sisa *out standing* nasabah di bank konvensional. Sebagai contoh: nasabah A mengajukan pembiayaan *take over* sejumlah 300 juta, sedangkan Bank BRI Syariah menyetujui pembiayaan sejumlah 500 juta. Karena dibalik pembiayaan *take over* nasabah membutuhkan modal untuk penunjang usaha.

Mekanisme pencairan pertama Bank BRI Syariah mencairkan dana *take over* 300 juta untuk menutup angsuran pembiayaan nasabah di bank konvensional, dana langsung di transfer ke rekening bank konvensional. Setelah itu, nasabah di dampingi AOM BRI Syariah meminta butki transaksi atau rincian pelunasan dari rekening nasabah. Pencairan tahap kedua sisa dana 200 juta diberikan setelah sertivikat asli, surat roya (surat penghapusan nama kepemilikan dari sertifikat sebelumnya), dan surat lunas diberikan kepada Bank BRI Syariah dimana dana tersebut akan langsung ditransfer ke rekening nasabah. Dalam pencairan tahap kedua akad yang digunakan berbeda, pembiayaan ini menggunakan akad *Murabahah bil wakalah*. Nasabah yang membutuhkan modal tambahan untuk penunjang usaha di beri pembiayaan oleh Bank BRI Syraiah sesuai

jumlah kebutuhan dan kapasitas nasabah, kemudian nasabah diberi kuasa oleh bank untuk pembelian barang sesuai dengan kebutuhan nasabah.<sup>3</sup>

Untuk pelunasan dan pembayaran angsuran *take over* dijadikan satu dengan pembayaran angsuran pembiayaan Mikro 500 iB. Margin yang diterima bank syariah diambil dari pembiayaan Mikro 500 iB dengan akad *murabahah*, sedangkan jangka waktu pelunasan *take over* disesuaikan dengan jangka waktu pelunasan pembiayaan Mikro 500 iB. Untuk pembiayaan *take over* tidak mengambil margin karena menggunakan akad *qardh*.

Kelebihan dari pembiayaan *take over* Mikro 500 iB di Bank BRI Syariah KCP Ungaran adalah nasabah dapat menegosiasikan margin. Misalkan margin yang ditentukan bank untuk pembiayaan *take over* sebesar 1% per bulan. Nasabah ingin menurunkan margin menjadi 0,94% per bulan, maka nasabah dan AOM (Account Officer Mikro) harus meminta deviasi margin ke UH (Unit Head) kemudian PINCAPEM (Pimpinan Cabang Pembantu), terakhir ke PINCA (Pimpinan Cabang). Sedangkan jika nasabah ingin menurunkan margin hingga 0,85% harus membuat deviasi margin ke UH, PINCAPEM atau MMM, PINCA, dan kemudian ke MBGH (Micro Banking Group Head) yang berada di kantor pusat.

Kedua agunan *discover* oleh asuransi, jika agunan nasabah berupa tanah dan bangunan maka akan *discover* asuransi Sinarmas. Sedangkan untuk nasabah *discover* asuransi jiwa Al-amin. Besaran premi asuransi yang dibayarkan ditentukan oleh pihak asuransi. Sebagai contoh nasabah pembiayaan *take over* 400 juta dengan agunan berupa sertifikat tanah, kemudian setelah nasabah mengangsur 100 juta ternyata nasabah tersebut meninggal dunia. Sisa angsuran nasabah sebesar 300 juta akan *discover* oleh pihak asuransi jiwa. Besarnya premi asuransi jiwa yang diberikan

---

<sup>3</sup>Wawancara pribadi dengan Bapak Kharis Fikhri selaku Account Officer Mikro BRI Syariah KCP Ungaran, hari Rabu, Tanggal 13 Januari 2016 pukul 09.00 WIB.

kepada nasabah tergantung besarnya plafon pembiayaan. Untuk pembayaran premi disesuaikan dengan umur nasabah dan tenor pembiayaan, semakin tua umur nasabah maka premi yang dibayarkan semakin mahal karena risikonya lebih besar.<sup>4</sup>

Sedangkan untuk nasabah yang melakukan pembiayaan *take over* menggunakan agunan berupa bangunan, jika agunan terbakar maka besarnya asuransi yang diberikan sesuai luas bangunan yang penilaiannya ditentukan pihak asuransi.

## **B. Prosedur akad Pembiayaan *Take Over* Mikro 500 iB di BRI Syariah KCP Ungaran.**

Pembiayaan dengan mekanisme *take over* di BRI Syariah telah dijelaskan di atas yaitu menggunakan akad *qardh* dan *murabahah*. Berikut pemaparan kontrak masing-masing akad :

### 1. *Qardh*

Konsep akad *qardh* yang digunakan oleh BRI Syariah adalah akad *qardh* dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 dan Fatwa DSN-MUI Nomor 79/DSN-MUI/II/2011 tentang *qardh* dengan menggunakan dana nasabah. Untuk selanjutnya bank dan nasabah disebut “**Para Pihak**” dan masing-masing Pihak sebagaimana kedudukannya dalam akad *qardh* menerangkan bahwa :<sup>5</sup>

- i. Nasabah memiliki utang kepada bank konvensional, berdasarkan nomor perjanjian kredit di bank konvensional (sebagaimana disebutkan dalam akad).
- ii. Nasabah berkeinginan untuk mengalihkan utangnya tersebut kepada bank syariah. Untuk merealisasikan

---

<sup>4</sup>Wawancara pribadi dengan Bapak Kharis Fikhri selaku Account Officer Mikro BRI Syariah KCP Ungaran, hari Rabu, Tanggal 13 Januari 2016 pukul 09.00 WIB.

<sup>5</sup> File legal akad *qardh* PT. Bank BRI Syariah

keinginann tersebut nasabah bermaksud berutang sejumlah uang kepada bank syariah untuk melunasi utangnya kepada bank konvensional.

- iii. Bank bersedia meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah untuk merealisasikan keinginan nasabah dan oleh karenanya bank syariah akan memiliki piutang kepada nasabah.

Adapun tujuan akad yang disebutkan dalam Pasal 2 akad *qardh* yaitu :<sup>6</sup>

- i. Bank memberikan pinjaman uang dan oleh karena itu berpiutang dan berhak menagih kepada nasabah sejumlah utang atau bagian dari utang yang belum dibayar oleh nasabah kepada bank; dan nasabah menerima pinjaman uang dari dan oleh karena itu mengaku sah telah berutang dan berjanji akan membayar kembali kepada bank sejumlah uang sebagaimana dimaksud Pasal 3 Akad ini ( jumlah pinjaman *take over*) dengan tata cara pembayaran sebagaimana dimaksud Pasal 7 Akad ini.
- ii. Pinjaman sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini (akad *qardh*) diberikan oleh bank kepada nasabah untuk tujuan pelunasan kewajiban nasabah kepada Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit.

Sedangkan untuk tata cara pembayaran sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 akad *qardh*, pelunasan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (mejelaskan tentang besarnya jumlah pinjaman nasabah) maka nasabah dan bank sepakat akan melakukan jual beli atas aset-aset nasabah dengan harga sebesar jumlah utang nasabah kepada bank.<sup>7</sup> Selain penjelasan

---

<sup>6</sup> File legal akad *qardh* PT. Bank BRI Syariah tentang Tujuan Pembiayaan

<sup>7</sup> File legal akad *qardh* PT. Bank BRI Syariah tentang Tata cara Pembayaran

diatas akad *qardh* juga memuat tentang ketentuan umum/definisi, akad juga menyebutkan: jumlah pinjaman; jangka waktu pinjaman; syarat realisasi penyediaan dana; kewajiban nasabah; hak bagi nasabah; peristiwa cedera janji dan akibatnya, dan penyelesaian perselisihan.

## 2. Pembiayaan *Murabahah*

Bank dan nasabah, selanjutnya bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :<sup>8</sup>

Bahwa nasabah telah mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan *Murabahah* (untuk selanjutnya disebut Fasilitas Pembiayaan ) kepada bank untuk : 1. Melaksanakan take over fasilitas pembiayaan dari bank lain dan oleh karenanya nasabah telah memperoleh fasilitas *qardh* dari bank berdasarkan Akad *qardh* dan kemudian nasabah menjual barang milik nasabah kepada bank berdasarkan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, yang hasilnya digunakan untuk melunasi fasilitas *qardh* nasabah. Selanjutnya oleh bank barang tersebut dijual kembali kepada nasabah dengan jangka waktu dan tata cara pembayaran barang yang disepakati berdasar Akad ini.

2. Memiliki barang yang berasal dari Pemasok melalui fasilitas pembiayaan dari bank, dan nasabah untuk dan atas nama bank telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad *wakalah* sehingga secara prinsip barang yang dibeli dari Pemasok telah menjadi milik bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan jangka waktu dan tata cara pembayaran barang yang disepakati berdasar Akad ini.

Selanjutnya Para Pihak pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* (selanjutnya disebut “Akad”)

---

<sup>8</sup> File Legal akad pembiayaan murabahah PT. Bank BRI Syariah.

untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak, dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:<sup>9</sup>

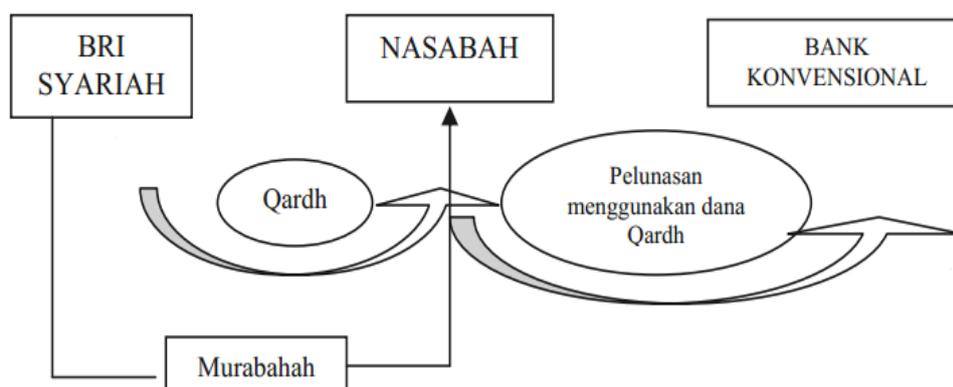
- i. Barang yang dibeli oleh nasabah dari bank yang pada awalnya barang tersebut milik nasabah dan telah dijual kepada bank sehubungan dengan Fasilitas *Take Over* Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah.
- ii. Barang-barang yang dibeli nasabah dari bank dimana barang tersebut diperoleh bank dari Pemasok melalui nasabah selaku kuasa bank, dengan pendanaan yang bersumber dari Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- iii. Bank menyediakan Barang melalui pemberian Fasilitas Pembiayaan sesuai permintaan nasabah dan nasabah dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian Fasilitas Pembiayaan dari bank dan karenanya berhutang kepada bank.
- iv. Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan Barang Jaminan/daftar tagihan atau daftar barang yang dijaminakan kepada bank.

---

<sup>9</sup> File Legal akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah PT. Bank BRI Syariah tentang Penjelasan Pasal 1-3.

**Gambar 2.**  
**Skema *Take over***

SKEMA PEMBIAYAAN TAKE OVER di BRI SYARIAH



**C. Analisis akad Pembiayaan *Take Over* Mikro 500 iB di BRI Syariah KCP Ungaran.**

Akad *take over* yang sudah difatwakan DSN-MUI ada 4 kombinasi yaitu: 1. Qardh dan Murabahah 2. Syirkah Almilik dan Murabahah 3. Qardh dan Ijarah 4. Qardh dan Ijarah Muntahiyah bittamlik. Bank BRI Syariah KCP Ungaran memilih menggunakan akad qardh dan murabahah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, dikarenakan *qardh* dan *murabahah* adalah akad yang tidak memiliki resiko terlalu besar karena proses pelunasan *take over* terhitung cepat dengan menggunakan talangan *qardh*, selain itu dari segi angsuran yang ada dengan akad tersebut lebih menguntungkan bank dibanding dengan menggunakan akad-akad yang lain. Landasan yang dipakai oleh BRI Syariah adalah PBI NO. 17/10/PBI/2015 Pasal 13 Dalam hal Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan dengan mengambil alih (*take over*) Kredit atau Pembiayaan dari Bank lain, berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Kredit atau Pembiayaan yang hanya ditujukan untuk pelunasan Kredit atau Pembiayaan sebelumnya di Bank lain tidak diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru; atau
2. Kredit atau Pembiayaan yang disertai dengan tambahan (*top up*) diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru sebagaimana ketentuan dalam Pasal 12.

Dan Undang- Undang perbankan syariah No.21 Tahun 2008 Tentang pelaksanaan pembiayaan *qardh* dan *murabahah*.<sup>10</sup>

Analisis untuk masing-masing akad pembiayaan *take over* adalah sebagai berikut: Pada Pasal 2 tentang Tata Cara Pemberian Pembiayaan dalam akad *qardh* disebutkan bahwa “*para pihak sepakat dan setuju fasilitas pengalihan utang yang diberikan pihak pertama (bank) untuk melunasi kredit di bank konvensional*” sedangkan mekanismenya adalah sebagai berikut:

1. Bank memberikan fasilitas pinjaman *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya di bank konvensional sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 akad ini.
2. Besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *out standing* nasabah di bank konvensional.
3. Dengan adanya pelunasan hutang tersebut maka aset yang dibiayai menjadi milik nasabah.
4. Selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada bank untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah diberikan.
5. Kemudian bank menjual aset tersebut kepada nasabah berdasarkan prinsip *murabahah*. Akad *murabahah* atas jual beli tersebut akan dibuatkan dalam akad tersendiri.

Telah dijelaskan bahwa mekanisme pengalihan utang terdiri dari akad *qardh* sebagai dana yang digunakan nasabah untuk melunasi *out standing* di bank sebelumnya. Kemudian disebutkan juga bahwa nasabah akan

---

<sup>10</sup> Wawancara Pribadi dengan Bapak Widi selaku Pihak Legal Akad BRI Syariah, hari Kamis, Tanggal 12 Mei 2016 Pukul 09.00 WIB.

menjual aset yang dimiliki kepada bank untuk melunasi pinjaman *qardh*, namun dalam akad ini tidak dijelaskan akad apa yang digunakan untuk pelaksanaan jual beli aset tersebut. Setelah menjual asetnya kepada bank, bank menjual kembali asetnya kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*.

Sebenarnya hal ini mendekati dengan jual beli *bai' al 'inah*, *Bai' al 'inah* adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*sale and buy back*) dengan pihak yang sama. *Bai' al 'inah* adalah penjualan tunai (*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian kembali dengan tangguh (*deferred payment sale/BBA*).<sup>11</sup> *'inah* sendiri adalah secara bahasa adalah pinjaman, membeli sesuatu dengan berhutang, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang lebih murah, jual beli ini disebut *al 'inah*, karena seseorang tidak menginginkan barang tetapi yang diinginkan adalah uang (pinjaman). Sedangkan yang menjadi objek mediatornya adalah *'ain* (barang).

Sedangkan pada akad *murabahah* telah dijelaskan bahwa bank akan menjual aset kepada nasabah menggunakan akad *murabahah*. Di dalam akad dijelaskan pula harga pembelian barang beserta margin yang diperoleh bank. Dalam Pasal 2 tentang Fasilitas Pembiayaan dan Harga tidak disebutkan secara spesifik jenis barang yang akan dibeli, walaupun tidak disebutkan dalam akad tetapi harus ada lampiran tersendiri yang menjelaskan spesifikasi barang/ aset yang di beli, tujuannya untuk menunjukkan transparansi antara nasabah dan bank syariah.

Di dalam akad *murabahah* ini tidak dijelaskan berapa nominal uang muka yang dibayarkan nasabah kepada bank sebagaimana yang telah difatwakan DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah, akan tetapi Bank BRI Syariah melakukan *black list* angsuran pertama sebagai pengganti uang muka dan wujud kesepakatan nasabah dalam pelaksanaan akad ini. BRI Syariah juga mensyaratkan kepada nasabah untuk menyerahkan jaminan guna menjamin pembayaran

---

<sup>11</sup> Ascaraya, *Akad...*, hlm.185

kembali pembiayaan ini sebagaimana telah dijelaskan dalam fatwa tentang *murabahah* untuk menjamin keseriusan nasabah dalam pemberian barang yang disepakati.

Dari analisis diatas peneliti menyimpulkan bahwa akad Pembiayaan *Take over* yang digunakan BRI Syariah KCP Ungaraan hampir mendekati Fatwa DSN-MUI Nomor 31/ DSN-MUI/IV/2002 Tentang pengalihan hutang pada alternatif 1, akan tetapi seharusnya ada akad bai' sebagai bentuk jual beli asset nasabah kepada bank untuk pelunasan dana *qardh* yang diberikan kepada nasabah sebagai dana talangan untuk pelunasan kewajiban di bank sebelumnya.

