

## BAB IV

### ANALISIS HASIL PENELITIAN

#### A. Pelaksanaan Akad *Qardh* dan *Murabahah* pada Praktik Pengalihan Pembiayaan di BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik

*Take over* yang dimaksud dalam pembahasan skripsi ini adalah *take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI 2002, yang disebut juga dengan pengalihan hutang. Pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah.

Berdasarkan fatwa tersebut konsep pengalihan hutang terbagi menjadi empat alternatif:

##### 1. Alternatif pertama

Pada alternatif pertama ini lembaga keuangan syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada lembaga keuangan konvensional (LKK) dan dengan kemudian asset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual assetnya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Lalu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjual secara *murabahah*

asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran.

Pada alternatif pertama ini Fatwa DSN Nomor 04//DSN-MUI/IV/2001 tentang qard dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

## 2. Alternatif kedua

Pada alternatif kedua ini Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membeli sebagian asset nasabah dengan seizin lembaga keuangan konvensional (LKK) sehingga dengan demikian terjadilah Syirkah al-milk antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah atas asset nasabah tersebut. Asset yang telah dibeli nasabah ini adalah bagian asset yang senilai dengan hutang (sisa angsuran) nasabah kepada lembaga keuangan konvensional (LKK). Kemudian Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjual secara murabahah bagian asset yang menjadi miliknya kepada nasabah, dengan pembayaran angsuran.

Pada alternatif kedua ini Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

## 3. Alternatif ketiga

Pada alternatif ketiga ini dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas asset nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sesuai dengan Fatwa DSN Nomor

09/DSN-MUI/IV/2002. Dan apabila diperlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan akad *qardh* sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV2001. Kemudian akad ijarah yang digunakan oleh bank harus terpisah dari pemberian talangan yang berdasarkan akad *qardh* tersebut. Besarnya imbalan jasa ijarah tidak boleh berdasarkan pada jumlah talangan yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah.

#### 4. Alternatif keempat

Pada alternatif keempat ini Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi kredit hutangnya pada lembaga keuangan konvensional (LKK), dan dengan demikian asset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual assetnya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh* nya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Lalu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menyewakan asset tersebut kepada nasabah dengan akad ijarah *muntahiyah bi tamlik*.

Pada alternatif keempat ini fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang.

Dari keempat alternatif akad tersebut BPRS Mandiri Mitra Sukses menggunakan alternatif yang pertama yakni menggunakan kombinasi akad *Qardh* yaitu dengan *qardh* kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh

nasabah untuk melunasi (kredit) hutangnya pada lembaga keuangan konvensional (LKK) dan dengan kemudian asset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual assetnya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Lalu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjual secara murabahah asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran dengan menggunakan akad *murabahah* berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang

Pelaksanaan *take over* dari bank konvensional yang terjadi selama ini di BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik menggunakan akad *qard* dan *murabahah*. Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan akad *qardh* dan *murabahah* pada pengalihan pembiayaan di Bank Mitra Syariah, diantaranya:

1. Tujuan Nasabah melakukan *take over*

Seperti yang sudah dijelaskan pada bab 2 mengenai teori *take over*, dengan perkembangannya yang semakin pesat, perbankan syariah juga menyediakan jasa *take over* untuk para nasabahnya. Dengan adanya *take over* tersebut, para nasabah yang sudah terlanjur melakukan pembiayaan di LKK dan memiliki keinginan untuk tersbebas dari riba, bisa memindahkan pembiayaan tersebut melalui *take over*.

Bank syarah berusaha memberikan fasilitas kepada masyarakat yang ingin memindahkan transaksinya agar sesuai dengan prinsip syariah

sehingga bisa terbebas dari riba. Jadi *take over* bertujuan untuk membantu masyarakat dalam pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang berbasis *syariah*

Adapun penyebab *take over* di suatu bank bisa terjadi karena hal-hal berikut ini.

- a. Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran nasabah menjadi tidak menentu.
- b. Kekecewaan nasabah terkait dengan laporan pembayaran angsuran yang diberikan oleh LKK yang ternyata setiap membayar angsuran pada awal-awal perjanjian sebagian besar hanya membayar bunganya saja, sedangkan untuk pokoknya hanya sedikit sekali sehingga *outstanding* pokok turunnya tidak signifikan. Berbeda dengan di bank syariah, setiap pembayaran angsuran antara pembayaran pokok dengan pembayaran margin hampir seimbang sehingga penurunan *outstanding* pokok pembiayaan signifikan.
- c. Kesadaran nasabah bahwa sistem bunga bank hukumnya haram.

Nasabah yang berhutang pada bank konvensional dalam bentuk modal usaha (*working capital*) datang ke bank syariah meminta *take over* kredit modal kerjanya di bank konvensional. Alasan nasabah ini bisa bermacam-macam mulai dari alasan yang didasari oleh emosional ataupun rasional.

Alasan emosional biasanya dikarenakan oleh nasabah begitu mencintai agamanya sehingga ia ingin apa yang dilakukannya

mengandung nilai ibadah. Oleh karena itu nasabah rela untuk memindahkan pembiayaannya dari bank konvensional ke bank syariah. Menurut Islam hal ini sangat dianjurkan karena mematuhi hukum-hukum Allah merupakan salah satu perintah Allah. Sedangkan alasan rasional yaitu alasan yang didasari oleh faktor untung rugi dalam bertransaksi. Misalnya, jika nasabah melakukan *take over*, maka dia akan mendapatkan perpanjangan waktu pelunasan pembiayaan. Hal ini boleh karena menurut Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 168 sebagai muslim kita boleh memakan segala sesuatu yang halal dan baik yang ada di bumi.

Utang-piutang (*qard*) adalah suatu akad antara kedua belah pihak, di mana pihak pertama memberikan uang atau barang kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan dengan ketentuan bahwa uang atau barang tersebut harus dikembalikan persis seperti yang ia terima dari pihak pertama. Dalam hal utang piutang, harus ada satu pihak yang memberikan haknya kepada orang lain, dan ada pihak lain yang menerima haknya untuk *ditasharufkan*. Sedangkan pengembaliannya ditanggungkan pada waktu yang akan datang dengan nilai yang sama.

Dengan adanya *take over* dari bank konvensional ke bank syariah ini menurut penulis semakin meningkatkan kuantitas nasabah di bank syariah dan mengurangi adanya riba. Selain dilihat dari sisi ekonomi *take over* juga menerapkan sisi sosial yang baik.

## 2. Pelunasan ke bank konvensional

Bank syariah yang sedang berkembang berusaha memberikan pelayanan yang terbaik dan produk yang tidak kalah bersaing dengan bank-bank konvensional yang sudah lebih dahulu ada dan memiliki lebih banyak pengalaman di bidang perbankan nasional. Salah satu jasa yang diberikan oleh BPRS Mandiri Mitra Sukses adalah *take over* agunan BPRS Mandiri Mitra Sukses dari Bank Konvensional.

Implementasi akad *qardh* dengan tujuan *take over* atau pengalihan pembiayaan pada Bank Mitra Syariah yaitu dengan datangnya nasabah ke Bank Mitra Syariah untuk mengajukan pembiayaan *take over* atau juga nasabah/ calon nasabah didatangi oleh *account officer* dan ditawarkan untuk menggunakan produk *take over* perbankan syariah. Pada dasarnya *take over* sesama bank syariah tidak diperbolehkan, karena melanggar etika bisnis islami, sesama bank syariah adalah bersaudara, namun jika terpaksa harus dilakukan, karena ada hajat atau *mudharat* atau tujuan melepaskan diri dari kesulitan, maka nasabah boleh mengajukan pembiayaan *take over*.

Seperti halnya transaksi lain yang terjadi di bank, *take over* pun memiliki syarat-syarat tertentu. Persyaratan umum yang biasanya diajukan oleh bank syariah kepada calon nasabahnya yang ingin melakukan *take over* pada kreditnya di bank konvensional sama dengan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan baru di bank syariah, seperti batas usia minimum pengajuan pembiayaan, batas usia maksimal pelunasan pembiayaan, batas minimal masa kerja pada saat pembiayaan diajukan,

dan memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. Sedangkan kriteria tertentu yang biasanya diajukan oleh bank syariah terkait dengan *take over* yang akan dilakukannya terhadap kredit calon nasabahnya yang masih berjalan di bank konvensional tersebut biasanya meliputi jangka waktu kredit yang telah berjalan, kolektibilitas calon nasabah, mutasi rekening nasabah, informasi dari BI terkait dengan riwayat kredit maupun pembiayaan yang diambil oleh nasabah, jenis pembiayaan yang akan diterapkan setelah kredit di *take over*, maupun kondisi fisik dan lingkungan rumah tersebut. Hal-hal tersebut akan dianalisa sebaik mungkin oleh bank syariah sebelum permohonan *take over* pembiayaan disetujui dan dicairkan. Penilaian tersebut diberikan berdasarkan prinsip-prinsip pemberian kredit 5C (character, collateral, capacity, capital and condition of economics) dan 5P (party, purpose, payent, profitability, dan protection)

Setelah permohonan *take over* pembiayaan calon nasabah disetujui oleh pihak bank syariah, maka selanjutnya bank syariah akan mereliasasi permohonan *take over* yang dilengkapi dengan persyaratan yang dibutuhkan. Kemudian permohonan itu dianalisis oleh pihak bank syariah. Selain menganalisis persyaratan administratif yang sudah diberikan oleh nasabah, pihak bank juga akan melakukan wawancara dengan pihak yang diperlukan keterangannya untuk mengetahui kondisi nasabah yang sebenarnya. Pihak bank pun akan melakukan tinjauan on the spot ke lapangan untuk melihat kondisi objek pembiayaan sebenarnya. Apabila

telah disetujui, perwakilan bank syariah, notaris dan calon nasabah yang akan di *take over* kreditnya bertemu dengan perwakilan bank asal di tempat yang telah disepakati. Kemudian bank syariah akan melunasi sisa kredit calon nasabah di bank asal baik dengan cara cash maupun transfer bank. Setelah sisa kredit dilunasi bank syariah akan mengambil agunan nasabah tersebut di bank asal. Bank asal akan melepas hak tanggungan atas barang yang di *take over* (dalam hal ini rumah) dengan mengeluarkan surat roya dan bank syariah akan mendaftarkan kembali agunan tersebut di badan pertanahan nasional (BPN). Setelah proses pelunasan selesai dilakukan, maka selanjutnya adalah dilakukannya akad jual beli yang akan mengikat nasabah dengan bank syariah.

Dalam lingkup bisnis perbankan, pengambil alihan hutang (*take over* kredit) dapat terjadi dari satu bank ke bank yang lain. *Take over* dapat terjadi dari bank konvensional ke bank konvensional yang lain, dari bank konvensional ke bank syariah, dari bank syariah ke bank konvensional maupun dari bank syariah ke bank syariah yang lain. Karena keputusan untuk melakukan *take over* sepenuhnya ada di tangan nasabah. Nasabah berhak memindahkan kreditnya ke bank lain yang mungkin dirasakannya lebih menguntungkan untuk dirinya atau mungkin sesuai dengan hal-hal yang diyakininya.

Bank asal tidak berhak melarang nasabah untuk memindahkan kreditnya ke bank lain, selama nasabah tidak melalaikan kewajibannya yaitu melunasi kreditnya. Sebenarnya pengambilalihan kredit yang telah

berjalan di satu bank untuk diteruskan di bank lain, erat kaitannya dengan etika bisnis. Secara etika kurang baik apabila pelaku bisnis mengambil alih bisnis pelaku bisnis lainnya. Tetapi apabila ditilik lebih dalam keputusan untuk mengalihkan pelunasan kredit ke bank lain, sepenuhnya merupakan hak nasabah. Selama bank tujuan tidak melakukan hal-hal yang kurang baik dalam rangka promosi produknya yang menyebabkan terjadinya persaingan tidak sehat dalam suatu bisnis.

Dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan, bank menetapkan cara-cara yang harus ditempuh guna memperoleh pembiayaan yang diinginkan. Petugas bank dilarang memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh bank tempatnya bekerja. Karena melalui prosedur inilah bank dapat menyeleksi nasabah mana yang memang pantas mendapatkan pembiayaan dan memberikan keuntungan bagi bank.

Hutang yang di *take over* oleh bank syariah dari bank konvensional adalah sisa angsuran nasabah di bank konvensional. Hal ini berarti bank syariah melakukan *take over* atas hutang pokok nasabah ditambah dengan keuntungan bank konvensional (bunga), maka pemberian jasa qardh lebih tepat diberikan untuk mengalihkan hutang nasabah di bank konvensional ke bank syariah.

Dalam Pembuatan Kontrak *take over*, biasanya ada beberapa tahapan yang dilalui oleh bank dan nasabah, yaitu :

- a. Calon debitur (nasabah) terlebih dahulu mendatangi Account officer untuk mendaftarkan diri dan mengisi formulir permohonan pembiayaan *take over*. Tidak lupa dengan mempersiapkan persyaratan administrasi yang telah tersebut diatas.
- b. Bank melakukan verifikasi data yang diajukan oleh calon debitur (nasabah)
- c. Bank menganalisa layak atau tidak calon debitur (nasabah) diberikan pembiayaan
- d. Setelah dinyatakan layak calon debitur (nasabah) mengajukan proposal ke komite pembiayaan
- e. Hasil persetujuan tersebut dirangkum dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan yang perlu ditanda tangani oleh 2 pihak yaitu pihak Bank dan Calon Debitur (Nasabah)
- f. Dipastikan calon debitur (nasabah) isi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3)
- g. Jika ada nego, perlu dimintakan persetujuan ulang ke komite pembiayaan
- h. Hasil persetujuan di rangkum dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3)
- i. Jika calon debitur (nasabah) OK, maka dilakukan drafting kontrak bisa dilakukan bawah tangan atau juga dengan notaris, serta pastikan sesuai terhadap Fatwa DSN, Peraturan Bank Indonesia (PBI) serta regulasi lainnya.

- j. Hasil drafting biasanya disampaikan ke calon debitur (nasabah) untuk dipelajari, ini untuk pembiayaan dalam jumlah besar, menengah dan korporasi. Sedangkan untuk calon debitur (nasabah) pembiayaan dalam jumlah kecil dan konsumtif, biasanya dibacakan pada saat akad
- k. Penandatanganan kontrak dilakukan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang tercantum pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) dan dipadukan dengan draf baku yang ada di Bank Syariah
- l. Sebelum dilakukan tanda tangan pastikan persyaratan tanda tangan kontrak telah terpenuhi, legalitas para pihak yang turut mendatangi dokumen tersebut, serta calon debitur (nasabah) memahami dan menyetujui isi kontrak
- m. Pengikatan jaminan sebagai dokumen aksesoir kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
- n. Kontrak minimal dibuat dalam 2 rangkap, (Pihak Bank dan Nasabah)

Berikut implementasi akad *qardh* dan *murabahah* yang digunakan oleh BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik pada akad pengalihan pembiayaan (*take over*) dengan bank konvensional :<sup>1</sup>

- 1. Nasabah yang berhutang pada bank konvensional dalam bentuk modal usaha (*working capital*), datang ke bank syariah (*muhal alaih*) meminta *take over* kredit modal kerjanya di bank konvensional.

---

<sup>1</sup> Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

2. Bank Syariah menyetujui *take over* tersebut dengan membayarkan hutang nasabah di bank konvensional hingga lunas dengan menyerahkan dana *qardh*. Dengan dana *qardh* ini nasabah bisa melunasi hutangnya di bank konvensional.
3. Setelah hutang nasabah di bank konvensional lunas, nasabah yang didampingi oleh pihak bank syariah mendapatkan kembali jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Letter C dan atau Surat Hijau (dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya).
4. Jaminan yang sudah diterima oleh nasabah dan atau bank syariah menjadi tanggungan nasabah kepada bank syariah atas talangan sementara dengan menggunakan akad *qordh* pada pelunasan hutang nasabah di bank konvensional.
5. Dana yang dibayarkan bank syariah kepada bank konvensional itu diikat dengan akad *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah.
6. Nasabah membayar pokok dan bagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati.

Setelah disetujui oleh bank, bank akan melunasi hutang nasabah di bank konvensional menggunakan *qardh*. Penggunaan akad *qardh* dalam pelunasan ini diperbolehkan karena *qardh* tidak terbatas alokasi penggunaannya, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

Hal ini sama dengan hutang yang dimiliki oleh nasabah *take over* di Bank Mitra kepada bank konvensional, yaitu berbasis bunga.

Namun menurut penulis, penggunaan akad *qardh* ini kurang tepat karena dalam pelunasan pembiayaan setelah *take over*, nasabah masih membayar pinjaman disertai margin melalui akad baru. Padahal *qardh* merupakan pinjaman yang benar-benar murni yang termasuk dalam akad *ta'awun*. Dana yang dibayarkan bank syariah kepada bank konvensional itu diikat dengan akad *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah. Nasabah membayar pokok dan bagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati.

#### **B. Perbedaan Pelaksanaan Akad *Qardh* dan *Murabahah* pada Praktik Pengalihan Pembiayaan di Perbankan Syariah**

Akad *qardh* dan *murabahah* yang digunakan dalam praktik pengalihan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah di BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik tidak jauh berbeda dengan akad *qardh* dan *murabahah* yang digunakan dalam praktik pembiayaan-pembiayaan yang lain. Meskipun demikian tentunya masih terdapat beberapa perbedaan dalam pelaksanaannya yang perlu kita cermati. Adapun perbedaan-perbedaan tersebut diantaranya meliputi:

Akad *qardh* untuk pembiayaan pada umumnya digunakan sebagai dana talangan *Al-qardh* merupakan salah satu jenis produk pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atau perbankan syariah. Pembiayaan *qardh* merupakan pembiayaan khusus yang membutuhkan sumber dana tersendiri.

Sumber dana untuk pembiayaan ini antara lain dari bagian modal yang dialokasikan khusus ataupun dari dana zakat, infaq, dan shadaqah. Oleh karena itu, pembiayaan ini biasanya diarahkan untuk pihak-pihak yang sangat membutuhkan seperti fakir miskin yang ingin berusaha, dan lain-lain. Dari produk pembiayaan ini lebih berkarakter sosial daripada ekonomis.

Mengingat bahwa peruntukannya adalah bagi pengusaha kecil yang memiliki kelemahan profesionalisme, maka biasanya sistem pelunasan yang ditetapkan adalah harian, bukannya bulanan. Hal ini untuk menghindari resiko pemanfaatan dana untuk selain usaha (*side streaming*). Namun demikian bank harus memiliki program pembiayaan yang jelas dan efektif agar nasabah yang bersangkutan tidak selamanya berusaha dalam skala kecil.

Pembiayaan tersebut sejalan dengan akad *qardh* yang digunakan sebagai dana talangan atau *take over* antara bank syariah dengan bank konvensional, dana ini digunakan oleh nasabah dalam hitungan hari, setelah hutang berhasil di *take over* maka nasabah diakad dengan akad baru yaitu akad murabahah. Namun disini penulis kurang setuju dengan pengaplikasian dua akad ini, karena hemat penulis akad *qardh* ini merupakan utang piutang yang penyerahan harta berupa uang untuk dikembalikan pada waktunya dengan nilai yang sama. Namun jika pengembaliannya kepada bank yang menalangi harus dengan menggunakan akad lain, seperti murabahah pada praktik ini, maka secara otomatis nasabah mengembalikan dana talangan atau *take over* dengan jumlah yang berbeda yaitu dana pokok ditambah dengan margin.

Secara umum modal dalam pembiayaan *murabahah* dapat diartikan sebagai biaya yang harus dikeluarkan oleh pembeli pertama untuk mendapatkan barang atau uang yang dijadikan objek *murabahah*. Modal yang dimaksud tidak hanya terdiri atas harga pokok pembelian saja. Namun, juga terdapat unsur lain yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut, seperti misalnya biaya administrasi, biaya penilaian aset dan biaya royalti pada sertifikat, serta biaya lainnya yang terkait dengan barang tersebut (*overhead cost*).

### **C. Faktor Kendala dan Pendukung dalam Pelaksanaan Akad *Qardh* dan *Murabahah***

Pelaksanaan produk-produk BPRS Mandiri Mitra Sukses tidak selalu berjalan mulus, ada beberapa faktor kendala dan pendukung yang mempengaruhi pelaksanaannya. Berikut akan dijelaskan tentang factor-faktor tersebut.

#### **1. Faktor Kendala Pelaksanaan Akad *Qardh* dan *Murabahah***

Seiring dengan perkembangannya yang semakin pesat, perbankan syariah juga menyediakan jasa *take over* untuk para nasabahnya. Dengan adanya *take over* tersebut, para nasabah yang sudah terlanjur melakukan pembiayaan di LKK dan memiliki keinginan untuk tersbebas dari riba, bisa memindahkan pembiayaan tersebut melalui *take over*.

Bank syariah berusaha memberikan fasilitas kepada masyarakat yang ingin memindahkan transaksinya agar sesuai dengan prinsip syariah sehingga bisa terbebas dari riba. Jadi *take over* bertujuan untuk membantu

masyarakat dalam pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang berbasis syariah.

*Take over* di suatu bank bisa terjadi karena hal-hal berikut ini:

- d. Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran nasabah menjadi tidak menentu.
- e. Kekecewaan nasabah terkait dengan laporan pembayaran angsuran yang diberikan oleh LKK yang ternyata setiap membayar angsuran pada awal-awal perjanjian sebagian besar hanya membayar bunganya saja, sedangkan untuk pokoknya hanya sedikit sekali sehingga *outstanding* pokok turunnya tidak signifikan. Berbeda dengan di bank syariah, setiap pembayaran angsuran antara pembayaran pokok dengan pembayaran margin hampir seimbang sehingga penurunan *outstanding* pokok pembiayaan signifikan.
- f. Kesadaran nasabah bahwa sistem bunga bank hukumnya haram.

Adapun faktor-faktor kendala yang menghambat berjalannya proses akad *qardh* dan *murabahah* meliputi:

Akad *murabahah* dalam perjanjian *take over* biasanya digunakan untuk tambahan modal akan tetapi menurut penulis sebenarnya dengan adanya *take over* nasabah mengalami kemacetan pada kredit, misalnya hutang pada bank konvensional yang seharusnya lunas 3 dalam jangka 3 tahun mendatang harus dipindahkan ke bank syariah untuk memperpanjang waktu pembayaran hutang. Hal ini dirasa oleh penulis bahwa sebenarnya sudah terdapat sindikasi atau kecurigaan pada nasabah

yang memungkinkan terjadinya kredit macet. Adapun jika hutang si A pada bank konvensional semisal sisa Rp. 100.000.000,- kemudian dengan dipindah ke bank syariah kemudian menjadi Rp. 135.000.000,- dengan ditambahkannya margin, maka sebenarnya hutang si A bertambah dan modal semakin berkurang

Legalitas merupakan hal penting sebagai salah satu faktor pendukung untuk pengajuan pembiayaan oleh nasabah kepada bank, baik bank syariah maupun bank konvensional. Akan tetapi hal ini terkadang sering kali terjadi kelolosan mengenai data nasabah dan jaminan nasabah yang dijadikan sebagai objek jaminan. Dalam hal pembiayaan biasanya dilakukan cek SID terlebih dahulu oleh bank, namun hal ini tidak menutup kemungkinan kembali terjadinya pembiayaan sindikasi, yang mana nasabah mempunyai lebih dari 1 *colateral*.

Dengan disetujuinya pembiayaan *qordh* pada pengalihan pembiayaan antara bank konvensional dengan bank syariah, maka PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses menyetujui akad *murabahah* untuk selanjutnya digunakan untuk melunasi pembayaran *qordh* (talangan sementara). Persetujuan *take over* tidak serta merta diputuskan oleh *account officer* maupun staf yang lain untuk disetujui. Adapun harus melalui persetujuan sebagai berikut :

- Komisaris Utama
- Komisaris
- Direktur Utama

- Direktur

Dengan ketentuan bahwa PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses dalam memutuskan persetujuan pengajuan pembiayaan nasabah tidak cukup hanya dengan persetujuan dari dewan direksi saja, namun adakalanya harus melibatkan dewan komisaris dengan berpedoman ada ketentuan sebagai berikut:

- Pembiayaan 25 juta ke bawah, untuk persetujuan pembiayaan 25 juta kebawah hanya memerlukan persetujuan dewan direksi dan bank.
- Pembiayaan 25 juta ke atas, untuk menyetujui pembiayaan 25 juta keatas harus dirapatkan komite dulu. Dalam rapat komite ini dihadiri oleh komisaris, dewan direksi, staff ahli, dan *marketing manager*.<sup>2</sup>

Selain itu, bank akan memberi keputusan mengenai kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan melalui jalur sebagai berikut:

- Financing Risk Asesor*, untuk *plafond* pembiayaan yang berwenang memutus persetujuan di atas kewenangan pimpinan cabang dan area *manager* (wajib).
- Komite pembiayaan.<sup>3</sup>

Kemudian apabila calon nasabah/nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah. Karena biasanya untuk pengalihan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah jumlah pinjamannya tidak sedikit.

Menurut penulis sebenarnya ada kendala lain selain kendala tersebut di atas. Berdasarkan penelitian tesis yang penulis dapat, pengajuan *take*

---

<sup>2</sup> Vita Amelia, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

<sup>3</sup> *Ibid.*,

*over* tidak serta merta dengan mudah disetujui begitu saja, karena bisa jadi nasabah atau calon nasabah dirasa kurang mampu/ dianalisa tidak layak melakukan *take over* karena mempunyai *collateral* lebih dari 1 seperti yang terjadi pada kredit2 macet.

Jika alasan *take over* adalah untuk menjauhi riba maka nasabah tersebut patut di apresiasi, namun jika nasabah sudah jatuh tempo pada bank konvensional dan ada analisa untuk berikutnya tidak mampu membayar maka akan semakin mempersulit arus keuangan pada bank, namun dari sisi syariahnya akad *ta'awun* ini diaplikasikan dengan adanya akad *qardh*

2. Faktor Pendukung dalam *Peylaksanaan Akad Qardh dan Murabahah*
  - a. Memungkinkan nasabah yang sedang dalam kesulitan mendesak untuk mendapatkan talangan jangka pendek
  - b. Al-Qardh juga merupakan salah satu ciri pembeda antara bank syariah dan bank konvensional yang didalamnya terkandung misi sosial, disamping misi komersional
  - c. Adanya misi sosial kemasyarakatan ini akan meningkatkan citra baik dan meningkatkan loyalitas masyarakat terhadap bank syariah

*Qard* merupakan salah satu pembiayaan non profit pada Bank Mitra Syariah yang juga diaplikasikan pada bank syariah ini guna melakukan *take over* atau pengalihan pembiayaan antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah. *Qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain

meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam literature fiqih klasik, *qard* dikategorikan dalam *aqd taawwu'i* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial

Seperti tujuan *take over* yang tidak boleh melanggar etika bisnis dengan hanya diperbolehkan *take over* dari bank konvensional saja hal ini bertujuan untuk mensyariahkan nasabah muslim agar menerapkan sistem ekonomi Islam sebagaimana yang telah dianjurkan, diajarkan dan diterapkan oleh Rasulullah SAW. Selain itu nasabah juga terhindar dari riba sebagaimana tercantum dalam surat al-Baqarah yang bahwasanya Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Dengan adanya *take over* ini kuantitas nasabah pengguna produk perbankan syariah semakin meningkat seiring berkembangnya jaman.

Dari fungsi dan tujuan pembiayaan tersebut diatas, akad *murabahah* yang digunakan oleh nasabah dalam pembiayaan *take over* yaitu pembiayaan *murabahah* yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi (untuk tambahan modal).

Hal ini sejalan dengan salah satu tujuan pembiayaan *murabahah* di PT. BPRS Mitra Sukses yakni untuk tujuan tambahan modal. Modal dari bank yang diserahkan kepada nasabah yang mengalami kekurangan modal dalam menjalankan usahanya. Tambahan modal usaha tersebut diserahkan kepada nasabah melalui produk pembiayaan yang disediakan oleh bank, yaitu pembiayaan produktif.

Untuk mendapatkan dana dari bank yang berupa tambahan modal usaha, nasabah harus terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank yang bersangkutan. Adanya tambahan modal usaha yang disediakan oleh bank tersebut diharapkan dapat membantu usaha nasabah agar usaha nasabah tersebut mengalami peningkatan dalam hal produksi, kualitas, maupun kuantitas.