

**IMPLEMENTASI FATWA DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002 TENTANG
PENGALIHAN UTANG TERHADAP PEMBIAYAAN *TAKE OVER*
DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG MADIUN**

S K R I P S I



Oleh :

FIFI WULANDARI

NIM 210215126

Pembimbing:

Hj. ATIK ABIDAH, M.S.I.

NIP. 197605082000032001

P O N O R O G O

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PONOROGO**

2019

ABSTRAK

Wulandari, Fifi. 2019. *Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan Take Over di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Hj. Atik Abidah, M.S.I.

Kata Kunci: Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, Pembiayaan *Take Over*, BRI Syariah KC Madiun

Pembiayaan *take over* telah diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, dimana dalam fatwa tersebut terdapat empat kriteria yang harus diterapkan oleh lembaga keuangan syariah. Selain kriteria, dalam fatwa tersebut juga telah ditawarkan alternatif akad dalam pembiayaan *take over* menggunakan gabungan dua akad atau *hybrid contract*. Salah satu lembaga keuangan syariah yang berkembang di Madiun yaitu BRI Syariah KC Madiun. Pembiayaan *take over* di lembaga tersebut dapat dilakukan oleh nasabah dari lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah yang mengalihkan utangnya ke BRI Syariah KC Madiun. Adapun akad yang digunakan oleh BRI Syariah KC Madiun dalam pembiayaan *take over* adalah akad *qard* khusus untuk pengalihan utang dan akad *murābahah* untuk pembelian objek *take over* sekaligus pembelian pembiayaan *murābahah* lain yang dibarengkan dengan pembiayaan *take over*.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang terhadap penentuan kriteria pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun dan bagaimana implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang terhadap akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode deduktif yaitu cara berfikir untuk menarik kesimpulan dari suatu kaidah atau pendapat yang umum menuju ke suatu pendapat yang bersifat khusus.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dari 4 (empat) kriteria pembiayaan *take over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, ada 2 (dua) kriteria yang sudah diimplementasikan 100% oleh pihak BRIS yaitu kriteria *al-qard* dan kriteria aset. Sedangkan, kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah baru terimplementasi 75% karena pihak BRIS KC Madiun juga menerima pengalihan utang dari nasabah lembaga keuangan syariah. Pada pemilihan akad, akad pertama berupa akad *qard* untuk tujuan penggunaan pembiayaan *take over* sudah terimplementasi 100%. Sedangkan akad kedua berupa akad *murābahah* baru terimplementasi 50% karena semua akad *murābahah* lanjutan untuk pembiayaan *take over* di BRIS KC Madiun harus dibarengkan dengan pembiayaan *murābahah* lainnya.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Fifi Wulandari

NIM : 210215126

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : **Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002
Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take
Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah.

Ponorogo, 09 Mei 2019

Mengetahui,
Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah



Menyetujui,
Pembimbing

Hj. Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Fifi Wulandari
NIM : 210215126
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : **Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun**



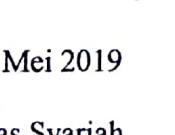
Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 21 Mei 2019

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 28 Mei 2019

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I. ()
2. Penguji I : Drs. H. M. Muhsin, M.H. ()
3. Penguji II : Hj. Atik Abidah, M.S.I. ()

Ponorogo, 28 Mei 2019
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,




Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.
NIP. 196807051999031001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fifi Wulandari

NIM : 210215126

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : **Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun**

Menyatakan bahwa naskah skripsi telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan penulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 27 Mei 2019

Yang Membuat Pernyataan



FIFI WULANDARI

NIM. 210215126

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fifi Wulandari

NIM : 210215126

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Judul : **Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002
Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take
Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun**

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 09 Mei 2019

Yang Membuat Pernyataan



FIFI WULANDARI

NIM. 210215126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ekonomi merupakan aktivitas kegiatan manusia di muka bumi ini. Sehingga kemudian timbul motif ekonomi, yaitu keinginan seseorang untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.¹ Dengan adanya perubahan zaman, akan membawa pengaruh terhadap kebutuhan manusia. Kondisi ini sangat besar pengaruhnya terhadap perkembangan bentuk transaksi yang berlaku di tengah masyarakat.² Hadirnya perbankan akan dapat mempermudah orang dalam memenuhi kebutuhan dalam bertransaksi.

Saat ini perbankan syariah sangat diminati masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan transaksi yang mereka perlukan. Sejak dibentuknya DSN-MUI dan disahkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah di Indonesia semakin berkembang pesat. Peringkat pertama perkembangan bank syariah adalah Bank Syariah Mandiri, kemudian disusul Bank Muamalat Indonesia dan yang ketiga yaitu BRI Syariah. Salah satu bank syariah yang berkembang di Karasidenan Madiun, Jawa Timur adalah BRI Syariah. BRI Syariah adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri pada 1969, dahulu bernama Bank Jasa Arta, lalu diambil alih Bank Rakyat Indonesia, menjadi Bank Umum Syariah pada 2008. UUS Bank BRI digabung pada 2009. Berawal dari akuisisi PT.

¹ Rahmat Gunawijaya, "Kebutuhan Manusia Dalam Pandangan Ekonomi Kapitalis dan Ekonomi Islam," *Al-Maslahah*, 13 (1, 2017), 131.

² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 11.

Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI Syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRI Syariah Tbk. merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.³

Saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.⁴

Salah satu produk dari layanan pembiayaan BRI Syariah adalah *take over*. Pembiayaan berdasarkan *take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat, yang membantu masyarakat dalam mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Pembiayaan *take over* juga tidak bisa lepas dari Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Dimana dalam fatwa ini dijelaskan semua kriteria penentuan pembiayaan *take over* meliputi pengalihan utang, *al-qard*, nasabah dan juga aset. Selain tentang kriteria pengalihan utang, dalam fatwa tersebut

³BRISyariah, "Sejarah BRISyariah," dalam https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah (diakses pada tanggal 11 Februari 2019, jam 11.21)

⁴Ibid.

juga dijelaskan mengenai akad yang ditawarkan dalam pembiayaan *take over* menggunakan gabungan dua akad atau *hybrid contract*. Dimana alternatif I menggunakan akad *qard* dan *murābahah*, alternatif II menggunakan akad *shirkah al-milk* dan *murābahah*, alternatif III menggunakan akad *ijārah* dan *qard*, dan alternatif IV menggunakan akad *qard* dan akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Meskipun semua alternatif akad yang ditawarkan merupakan gabungan dua akad, tetapi objek pada kedua akad tersebut tetaplah hanya objek/aset yang dihasilkan dari kredit nasabah di lembaga keuangan sebelumnya.

Di BRI Syariah KC Madiun, akad *take over* digunakan dalam produk KPR (Kepemilikan Rumah), pembiayaan *micro* dan lain-lain. Sekitar 40% nasabah pembiayaan BRI Syariah KC Madiun menggunakan produk dengan akad *take over*. 10% dari 40% nasabah tersebut mengalihkan utangnya dari lembaga keuangan syariah lainnya seperti Bank Syariah Mandiri, Bank Muamalat Indonesia dan lainnya kepada Bank BRI Syariah KC Madiun. Sedangkan 30% dari 40% nasabah mengalihkan hutangnya dari lembaga keuangan konvensional seperti Bank BRI, Bank Jatim, Tunas Mandiri Finance dan lainnya kepada Bank BRI Syariah KC Madiun.

Selain terkait dengan latar belakang riwayat pembiayaan calon nasabah *take over*, BRI Syariah KC Madiun juga memperhatikan akad dalam melakukan pembiayaan produk BRI Syariah. Dalam SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) yang menjadi acuan pembuatan akad, dalam SP3 pembiayaan *take over* tersebut pastilah ada dua fasilitas pembiayaan, yaitu

fasilitas pembiayaan *take over* dan fasilitas pembiayaan *murābahah* lainnya. Akad *take over* dalam BRI Syariah KC Madiun tidak dapat berdiri sendiri tanpa akad lain yang harus dibarengkan dengannya. Adapun akad yang digunakan dalam kontrak pembiayaan *take over* adalah akad *qard* dan *murābahah*. Akad *qard* merupakan akad yang secara khusus digunakan untuk akad pengalihan utang dari lembaga keuangan sebelumnya oleh nasabah kepada pihak BRI Syariah KC Madiun. Setelah akad *qard* selesai, maka dilanjut dengan akad *murābahah* yang merupakan akad pembelian dengan cara harga perolehan ditambah dengan margin yang disepakati antara bank dan nasabah. Dalam akad *murābahah* ini didalamnya terdapat pembiayaan *murābahah* untuk objek yang di-*take over*-kan dan pembiayaan *murābahah* untuk objek lain.

Berdasarkan paparan di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan *take over* dengan melihat implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang di produk BRI Syariah KC Madiun. Terkait dengan penentuan kriteria dan akadnya, sudahkah menerapkan sesuai dengan fatwa DSN MUI dalam praktik di lapangan. Untuk itu penulis akan mengkaji lebih lanjut dalam sebuah karya yang berbentuk skripsi dengan judul: **“Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah yang dijadikan objek penelitian dalam penyusunan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap penentuan kriteria pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun?
2. Bagaimana implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah yang telah penulis kemukakan diatasmaka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap penentuan kriteria pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.
2. Untuk menjelaskan implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan di bidang ekonomi syariah terkait pembiayaan *take over*.
- b. Dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi kalangan akademisi maupun praktisi.

2. Secara Praktis

a. Bagi Nasabah

Mengetahui seberapa tinggi ketelitian dan kepedulian nasabah dalam memperhatikan akad pembiayaan sehingga dapat lebih bijak ketika berhadapan dengan *legal officer* saat penandatanganan akad.

b. Bagi *Account Officer/Account Officer Micro*

Dapat dijadikan sebagai bahan koreksi diri, agar selalu meningkatkan pengetahuan selektifnya dalam mencari dan menemukan calon nasabah *take over*.

c. Bagi *Legal Officer*

Dapat dijadikan sebagai bahan koreksi diri, agar selalu meningkatkan kemampuan dan pengetahuan terkait akad *take over* sehingga dapat melayani nasabah dengan baik dan benar.

d. Bagi Lembaga Keuangan Syariah

Dapat digunakan oleh lembaga untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas pembiayaan sesuai dengan fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan *take over*.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka ini bertujuan untuk mencari data yang tersedia dalam penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini. Maka peneliti temukan beberapa kajian di antaranya:

Pertama, Skripsi dari Siti Ni'matul Hidayah, UIN Sultan Syarif Kasim Riau tahun 2011 yang berjudul "Pembiayaan *Take Over* pada PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Islam". Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru menerima plafon terendah yang di *take over*-kan Rp. 25 juta, maksimal tidak melebihi jumlah jaminan yang di *take over*-kan dan telah berjalan pada bank yang lama minimal 1 tahun serta maksimal jangka waktu pembiayaan 10 tahun. Calon debitur harus memenuhi aspek legalitas sebagaimana yang disyaratkan dan kemudian akan dianalisa oleh pihak PT. BNI Syariah. Sistem pembiayaan ini didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang dan fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*. Penetapan margin keuntungan didasarkan pada hasil putusan rapat ALCO (*Asset Liability Commitee*) manajemen PT. BNI Syariah. Sebagai perlindungan dari segi hukum, bank diperbolehkan meminta nasabah untuk menyediakan agunan. Tinjauan Ekonomi Islam mengenai pembiayaan *take over* ini hukumnya boleh (*mubāh*), karena pada pembiayaan

ini menggunakan prinsip *hiwālah*, *shirkah al-milk* dan *murābahah* yang sesuai dengan syariah Islam.⁵

Kedua, Skripsi dari Dzakirotul Umah, IAIN Walisongo Semarang tahun 2013 yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Take Over* pada Perbankan Syariah (Studi Kasus *Take Over* KPR dari BMI ke BRI Syari’ah Cabang Serang)”. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa aplikasi pembiayaan *take over* dengan akad *qard* dan *murābahah* di BRI Syariah Cabang Serang dilaksanakan dengan memberikan *qard* kepada nasabah untuk melunasi sisa hutang pokok yang ada di BMI, karena aset sudah menjadi milik nasabah kemudian nasabah menjualnya kepada BRI Syariah guna melunasi *qard* tersebut, karena aset tersebut sudah menjadi milik BRI Syariah, kemudian pihak BRI Syariah menjual aset yang menjadi miliknya kepada nasabah tersebut dengan pembayaran secara *murābahah* dengan begitu terjadilah transaksi *take over*. Adapun pelaksanaan pembiayaan *take over* dari akad *qard* ke *murābahah* dilaksanakan dalam jangka waktu dua hari. Menurut Islam aplikasi pembiayaan *take over* menggunakan akad *qard* dan *murābahah* ini tidak bertentangan dengan hukum Islam karena aplikasi ini dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan secara tertulis dan sesuai dengan pelaksanaannya yang dalam Islam sangat

⁵ Siti Ni’matul Hidayah, “Pembiayaan *Take Over* pada PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Islam,” *Skripsi* (Pekanbaru: UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2011), v-vi.

dianjurkan, dan pelaksanaan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah dijelaskan fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang.⁶

Ketiga, Skripsi dari Millaturrofi'ah, UIN Walisongo Semarang tahun 2017 yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang”. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa hukum pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang adalah menganut pada SE Direksi Nomor 7627/HT.01.03/SYAR/2016 Semarang, 31 Agustus 2016 perihal x Persyaratan dan Tata Cara *Take Over* Pembiayaan dari Bank Lain di Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah, yaitu menggunakan 4 alternatif sebagaimana skema akad yang difatwakan DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 bukan menggunakan akad *hiwālah* sebagaimana yang tertera pada Peraturan Bank Indonesia. Mereka menggunakan alternatif tersebut karena alternatif yang ditawarkan UU perbankan dan regulasi hukum positif lainnya dinilai belum jelas dan sulit untuk diterapkan di bank syariah. Selanjutnya, pelaksanaan pengalihan hutang di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang yang menggunakan empat alternatif akad sebagaimana ketentuan fatwa DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 secara yuridis tidak dipermasalahkan, karena tidak ada peraturan yang mengatur pelarangan mengenai itu, baik dari UU Perbankan Syariah, OJK (Otoritas Jasa Keuangan) atau BI (Bank Indonesia). Akan tetapi, karancuan regulasi tersebut

⁶ Dzakirotul Umah, “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Take Over* pada Perbankan Syariah (Studi Kasus *Take Over* KPR dari BMI ke BRI Syari'ah Cabang Serang),”*Skripsi* (Semarang: IAIN Walisongo, 2013), vii.

berdampak pada munculnya pertentangan hukum karena isu hukum timbul akibat adanya dua proporsi hukum yang saling berhubungan satu sama lain.⁷

Keempat, Skripsi dari Maya Mitra Kuswanti, IAIN Tulungagung tahun 2016 yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Pembiayaan *Take Over* dan Pembiayaan Gadai Emas Syariah pada BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro Blitar”. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa penerapan akad pembiayaan *take over* pada BMT UGT Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro mempunyai dua alternatif akad yaitu pertama, akad *kafālah bi al-wakālah* dan *murābahah*, kedua, akad *kafālah bial-wakālah* dan *musharakah*. Untuk penerapan akad pertama yaitu *kafālah bi al-wakālah* dan *murābahah* kurang sesuai dengan syariah Islam karena hampir sama dengan penerapan akad *bai’ al-‘inah* yang dilarang oleh syariah Islam. Sedangkan untuk akad yang kedua yaitu akad *kafālah bi al-wakālah* dan *musharakah* sudah sesuai dengan prosedur syariah Islam, dan akad tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh syariah Islam dan tidak merugikan salah satu pihak. Untuk penerapan pembiayaan gadai emas syariah dengan menggunakan akad *rahn bi al-ujrah*, diperbolehkan karena sudah sesuai dengan syariah Islam, serta tidak adanya unsur-unsur yang dilarang oleh agama yang dapat merugikan salah satu pihak.⁸

Kelima, Skripsi dari Isna Latifatul Zahroh, IAIN Purwokerto tahun 2018 yang berjudul “Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB dengan

⁷ Millaturrofi’ah, “Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang,” *Skripsi*(Semarang: UIN Walisongo, 2017),x.

⁸ Maya Mitra Kuswanti, “Analisis Penerapan Akad Pembiayaan *Take Over* dan Pembiayaan Gadai Emas Syariah pada BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro Blitar,” *Skripsi* (Tulungagung: IAIN Tulungagung, 2016), xi.

Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga”. Hasil penelitian tersebut menyatakan bahwa BRI Syariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad *al-Qard al-Bai’ wa al-Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BRI Syariah KCP Purbalingga. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan *take over* KPR iB di BRI Syariah KCP Purbalingga. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana *qard* dari BRI Syariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan bank BRI Syariah KCP Purbalingga yaitu dengan mengganti akad *qard* menjadi akan *ijārah* dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah *ujrah*. Dan setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad *al-Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) sebagai akad untuk men-*take over* KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR dari bank BRI Syariah KCP Purbalingga ke nasabah.⁹

Untuk skripsi pertama, penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pembiayaan, pengambilan margin dan agunan serta tinjauan ekonomi Islam terhadap pembiayaan *take over*. Sedangkan penelitian ini, menganalisis fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002

⁹ Isna Latifatul Zahroh, “Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga,” *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2018), xxii.

tentang pengalihan utang terhadap penentuan kriteria dan pelaksanaan akad pembiayaan *take over*.

Untuk skripsi kedua, penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana akad, relevansinya dengan fatwa DSN MUI dan penetapan margin pembiayaan. Penelitian tersebut lebih spesifik meneliti pembiayaan *take over* yang diterapkan pada produk KPR (Kepemilikan Rumah). Sedangkan penelitian ini lebih luas lagi jangkauannya, tidak terfokus pada salah satu produk BRI Syariah, tetapi penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penentuan kriteria dan pemilihan akad dalam pembiayaan *take over*.

Untuk skripsi ketiga, penelitian tersebut fokus untuk mengetahui landasan hukum dan pelaksanaan pengalihan hutang. Sedangkan penelitian ini fokus untuk mengetahui bagaimana penentuan kriteria dan pemilihan akad dalam pembiayaan *take over*.

Untuk skripsi keempat, penelitian tersebut untuk mengetahui bagaimana penerapan akad pembiayaan *take over* dan gadai emas syariah di BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro Blitar. Sedangkan penelitian ini berbeda dengan penelitian tersebut, yaitu untuk mengetahui bagaimana penentuan kriteria dan pemilihan akad dalam pembiayaan *take over*.

Adapun skripsi kelima, penelitian tersebut fokus pada bagaimana mekanisme *take over* menggunakan akad IMBT. Sedangkan penelitian ini akan membahas bagaimana pemilihan alternatif akad yang digunakan dalam

pembiayaan *take over*. Selain pemilihan akad, penelitian ini juga untuk mengetahui bagaimana penentuan kriteria pembiayaan *take over*.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Berdasarkan karakteristik masalah yang diteliti, penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dengan karakteristik masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi saat ini dari subjek yang diteliti serta interaksinya dengan lingkungan.¹⁰

Pendekatan yang dipakai pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut, Bagdon dan Taylor, penelitian kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati.¹¹ Penelitian ini akan langsung mengamati ucapan para pihak bank dan tulisan dalam *draft* akad pembiayaan *take over* serta buku pedoman pembiayaan yang digunakan di BRI Syariah KC Madiun.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti sebagai pengamat penuh, artinya peneliti hanya melakukan pengamatan saja tanpa terlibat di dalam objek yang diteliti. Penelitian ini dilakukan secara terang-terangan antara peneliti dan pihak bank.

¹⁰ Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian – Pendekatan Praktis dalam Penelitian* (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010), 21.

¹¹ Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2008), 1.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun, beralamat di Jl. S. Parman, No. 44, Kota Madiun 63117. Penulis memilih lokasi penelitian ini karena penulis pernah praktikum di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun selama 1 (satu) bulan dan hanya di lokasi inilah pembuatan *draft* akad pembiayaan dibuat untuk seluruh akad pembiayaan BRI Syariah se-Karesidenan Madiun.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data adalah fakta yang dapat ditarik menjadi suatu kesimpulan dalam kerangka persoalan yang digarap.¹² Data dapat berupa teks, dokumen, gambar, foto, artefak atau obyek-obyek lainnya yang ditemukan di lapangan selama melakukan penelitian dengan menggunakan penelitian kualitatif.¹³ Adapun data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- 1) Data tentang penentuan kriteria pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.
- 2) Data tentang pelaksanaan akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.

¹² Hendri Tanjung dan Abrista Devi, *Metode Penelitian Ekonomi Islam* (Jakarta: Gramata Publishing, 2013),76.

¹³Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* (Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu, 2006), 224.

b. Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini ada dua kelompok, yaitu sebagai berikut:

1) Sumber Primer

Sumber primer adalah suatu objek atau dokumen original-material mentah dari pelaku.¹⁴ Adapun sumber data primer yang dijadikan rujukan dalam penulisan skripsi ini adalah Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, *draft* akad pembiayaan *take over* dan buku pintar pembiayaan konsumen BRI Syariah.

2) Sumber Sekunder

Sumber data sekunder meliputi komentar, interpretasi, atau pembahasan tentang materi original.¹⁵ Sumber data sekunder ini adalah buku-buku yang penulis rujuk untuk melengkapi data-data yang tersedia dalam sumber data primer seperti teori-teori yang berhubungan dengan *take over*, lembaga keuangan, akad dan rujukan lain yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Wawancara

¹⁴ Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial* (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), 289.

¹⁵ *Ibid.*, 291.

Wawancara merupakan salah satu metode dalam pengumpulan data dengan jalan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara (pengumpul data) kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.¹⁶ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan *account officer/account officer micro, legal officer, nasabah pembiayaan take over dan pegawai area support*.

b. Dokumentasi

Pengumpulan dokumen ini dilakukan untuk mengecek kebenaran atau ketepatan informasi yang diperoleh dengan melakukan wawancara mendalam. Para peneliti mengumpulkan bahan tertulis.¹⁷ Dalam penelitian ini, dokumentasi yang diperlukan oleh peneliti adalah buku pintar pembiayaan konsumen dan *draft* akad pembiayaan *take over*.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Aktivitas dalam analisis data menurut Model Miles dan Huberman, yaitu *data reduction, data display* dan *conclusion drawing/verification*. *Data reduction*, artinya data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. *Data display*, artinya penyajian data bisa dilakukan dalam

¹⁶Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004), 68.

¹⁷Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 21.

bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori. Langkah ketiga yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi.¹⁸

Dalam penyusunan skripsi ini, cara yang digunakan penulis untuk menganalisa data adalah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif yaitu cara berfikir untuk menarik kesimpulan dari suatu kaidah atau pendapat yang umum menuju ke suatu pendapat yang bersifat khusus.¹⁹ Dalam hal ini penulis berusaha untuk mengumpulkan data lalu menganalisanya dari fatwa DSN MUI, kemudian dijadikan pedoman dalam menganalisis pelaksanaan pembiayaan *take over* yang diterapkan di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun, untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus yaitu apakah BRI Syariah Kantor Cabang Madiun sudah benar-benar menerapkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Kriteria yang digunakan dalam pengecekan data atau pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini adalah pengecekan dengan kriteria kredibilitas. Kredibilitas adalah suatu kriteria untuk memenuhi bahwa data dan informasi yang dikumpulkan harus mengandung nilai kebenaran, yang berarti bahwa penelitian kualitatif dapat dipercaya oleh pembaca. Adapun teknik yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 246-252.

¹⁹ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), 47.

triangulasi. *Triangulasi* adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain.²⁰ *Triangulasi* yang akan digunakan oleh penulis adalah *triangulasi* sumber data.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini akan disusun dalam beberapa bab dan masing-masing bab dibagi menjadi sub-sub bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini mengemukakan tentang pola dasar yang memberikan gambaran umum dari skripsi ini yang meliputi latar belakang pengambilan penelitian ini, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : FATWA DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002 TENTANG PENGALIHAN UTANG

Bab ini merupakan landasan teori. Penulis akan membahas mengenai isi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang yang meliputi ketentuan kriteria *take over* dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang dan akad *take over* yang ditawarkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang

²⁰ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016), 330.

Pengalihan Utang.

**BAB III : PEMBIAYAAN *TAKE OVER* DI BRI SYARIAH
KANTOR CABANG MADIUN**

Bab ini sebagai bahan analisis yang menguraikan gambaran objek penelitian. Diantaranya meliputi sejarah BRI Syariah, visi dan misi BRI Syariah, struktur organisasi BRI Syariah KC Madiun, produk pembiayaan BRI Syariah, penentuan kriteria dan akad pembiayaan *take over* BRI Syariah KC Madiun.

**BAB IV : IMPLEMENTASI FATWA DSN MUI NO. 31/DSN-
MUI/VI/2002 TENTANG PENGALIHAN UTANG
TERHADAP PEMBIAYAAN *TAKE OVER* DI BRI
SYARIAH KANTOR CABANG MADIUN**

Bab ini berisi pembahasan dari berbagai hasil pengumpulan data dan analisis penelitian diantaranya mengenai implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap penentuan kriteria pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun dan implementasi fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang terhadap akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang ditujukan bagi pihak-pihak terkait dengan permasalahan penelitian.



BAB II
FATWA DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002
TENTANG PENGALIHAN UTANG

**A. Pembiayaan *Take Over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002
Tentang Pengalihan Utang**

1. Pengertian

Pengalihan utang dalam perbankan sering disebut dengan *take over*. Pengalihan utang (*take over*) merupakan istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi utang atau kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan debitur awal. Dalam dunia lembaga keuangan syariah, pembiayaan berdasarkan *take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat yang membantu masyarakat dalam mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.¹ Dalam fikih muamalah, *take over* disebut juga *hawālah*. *Hawālah* berasal dari kata *ḥala ash-shai' ḥaulan* berarti perpindahan. *Taḥawwala min maḥānih* artinya berpindah dari

¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Press, 2009), 248.

tempatny². *Hawālah* adalah akad pemindahan utang suatu pihak kepada pihak lain.³

2. Dasar Hukum

Pelaksanaan pengalihan utang dalam pembiayaan *take over* supaya dipraktikkan dengan prinsip syariah oleh lembaga keuangan syariah pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, maka DSN MUI mengeluarkan fatwa tentang pengalihan utang dengan berlandaskan hukum Islam yang meliputi:

- a. Firman Allah SWT, QS. al-Mā'idah (5): 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ﴿١﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu"⁵

- b. Firman Allah SWT, QS. al-Isrā' (17): 34:

..... ﴿٦﴾ وَءَوْفُوْا بِالْعَهْدِ اِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُوْلًا ﴿٧﴾

Artinya: "...dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban."⁷

² Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*, terj. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 213.

³ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), 153.

⁴ Alquran, 5: 1.

⁵ RI, *Al-Qur'an*, 106.

⁶ Alquran, 17: 34.

⁷ RI, *Al-Qur'an*, 285.

- c. Firman Allah SWT, QS. al-Baqarah (2): 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^٨ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^٩ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى^{١٠} فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ^{١١} وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ^{١٢}

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”⁹

- d. Firman Allah SWT tentang perintah untuk saling tolong-menolong dalam perbuatan positif, antara lain QS. al-Mā'idah (5): 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ^{١٣} وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ^{١٤} وَاتَّقُوا
اللَّهَ^{١٥} إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ^{١٦}

⁸ Alquran, 2: 275.

⁹ RI, *Al-Qur'an*, 45.

¹⁰ Alquran, 5: 2.

Artinya: "...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."¹¹

B. Ketentuan Umum *Take Over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang

Kriteria atau ketentuan umum yang ditentukan oleh fatwa DSN MUI dalam pembiayaan *take over* antara lain sebagai berikut.

1. Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
2. *Al-Qard* 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 (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
4. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.¹²

Dari keempat kriteria tersebut berkaitan dengan beberapa konsep terkait dengan lembaga keuangan dan aset atau biasa disebut objek perjanjian. Definisi

¹¹RI, *Al-Qur'an*, 106.

¹² Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (t.tp: Erlangga, t.th), 180.

secara umum yang dimaksud dengan lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkannya atau kedua-duanya. Artinya kegiatan yang dilakukan oleh lembaga keuangan selalu berkaitan dengan bidang keuangan, apakah kegiatan hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana.¹³ Lembaga keuangan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan nonbank.¹⁴

1. Lembaga Keuangan Bank

a. Lembaga Keuangan Bank Konvensional

Bank yang berdasarkan prinsip konvensional dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada nasabahnya menggunakan dua metode, yaitu *pertama*, menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan maupun untuk produk pinjaman berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. *Kedua*, untuk jasa-jasa bank lainnya menggunakan berbagai biaya-biaya dalam nominal dan prosentase tertentu. Bank umum adalah lembaga yang menjalankan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berikut adalah daftar bank umum konvensional di Indonesia.

¹³ Muhammad Sholahuddin, *Lembaga Keuangan dan Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Ombak, 2014), 2.

¹⁴ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 2.

- 1) Bank pemerintah adalah bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia. Contoh dari bank pemerintah adalah Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Bank Tabungan Negara (BTN)
 - 2) Bank pembangunan daerah adalah bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah Provinsi. Contoh bank pembangunan daerah adalah Bank Jatim.
 - 3) Bank swasta adalah bank dimana sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, pembagian keuntungannya juga untuk swasta nasional. Contoh bank swasta konvensional adalah Bank Bukopin, Bank Central Asia, Bank CIMB Niaga, Bank Danamon, Bank Mayapada International, Bank Mega, Bank Sinarmas, dan Bank Pan Indonesia.
- b. Lembaga Keuangan Bank Syariah

Lembaga keuangan bank syariah adalah suatu perusahaan perbankan yang usahanya bergerak di bidang jasa keuangan yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹⁵ Ciri sebuah lembaga keuangan syariah dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut.

- 1) Dalam menerima titipan investasi, lembaga keuangan syariah harus sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.

¹⁵ Ibid.

- 2) Hubungan antara investor (penyimpan dana), pengguna dana, dan lembaga keuangan syariah sebagai *intermediasi institution* berdasarkan kemitraan, bukan hubungan debitur-kreditur.
- 3) Bisnis lembaga keuangan syariah bukan hanya berdasarkan *profit oriented*, tetapi juga *falah oriented*, yakni kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat.
- 4) Konsep yang digunakan dalam transaksi lembaga keuangan syariah berdasarkan prinsip kemitraan bagi hasil, jual beli atau sewa menyewa guna transaksi komersial, dan pinjam-meminjam guna transaksi sosial.
- 5) Lembaga keuangan syariah hanya melakukan investasi yang halal dan tidak menimbulkan kemudharatan serta tidak merugikan syiar Islam.¹⁶

Contoh lembaga keuangan bank syariah di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia, Bank Victoria Syariah, Bank BRI Syariah, Bank BNI Syariah, Bank Syariah Mandiri, Bank Mega Syariah, Bank Syariah Bukopin, Bank Panin Dubai Syariah, BCA Syariah, Bank Tabungan Pensiunan Nasional Syariah, Maybank Syariah Indonesia dan bank syariah lainnya.

¹⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 59-60.

2. Lembaga Keuangan Bukan Bank

Lembaga keuangan bukan bank adalah lembaga keuangan selain dari bank yang dalam kegiatan usahanya tidak diperkenankan menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Adapun jenis-jenis lembaga keuangan bukan bank yang ada di Indonesia saat ini antara lain:

- a. Lembaga pembiayaan, seperti Mandiri Tunas Finance.
- b. Perusahaan asuransi, seperti Allianz Life, AXA Mandiri, Takaful Umum.
- c. Dana pensiun, seperti PT. Taspen, PT. Asabri.
- d. Koperasi simpan pinjam, seperti Koperasi Simpan Pinjam Syariah.
- e. Perusahaan modal ventura, seperti PT. Asia Pasific Ventura, PT. Capital Global Ventura.
- f. Perusahaan pegadaian, seperti pegadaian umum, pegadaian syariah, dan lain-lain.¹⁷

Selain konsep lembaga keuangan, konsep tentang aset atau objek perjanjian juga harus diketahui. Aset yang dimaksud pada kriteria ini adalah aset yang diperoleh nasabah dari kredit/pembiayaan dengan lembaga keuangan terdahulu. Dalam suatu perikatan, aset disebut juga dengan objek perikatan. Suatu objek perikatan dikatakan sah apabila telah memenuhi beberapa syarat berikut:

¹⁷Jamal Wiwoho, "Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat", *Jurnal MMH*, 43 (1, 2014), 91.

1. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah. Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
2. Objek harus jelas dan dikenali. Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *aqid*. Jika objek tersebut benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya.
3. Objek dapat diserahterimakan. Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati.¹⁸

C. Akad *Take Over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang

Untuk pembiayaan *take over*, menurut fatwa DSN-MUI, terdapat 4 (empat) pilihan desain akad yang kesemuanya adalah kombinasi banyak akad (*al-‘uqūd al-murakkabah*). Alternatif yang ditawarkan fatwa sebagai berikut:

Alternatif I:

1. LKS memberikan *qard* kepada nasabah. Dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard*-nya kepada LKS.

¹⁸Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 66-68.

3. LKS menjual secara *murābahah* aset yang telah menjadi 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 *Murābahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud **alternatif I** ini.¹⁹

Alternatif II:

1. LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *shirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
2. Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka **1** adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
3. LKS menjual secara *murābahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif II** ini.²⁰

¹⁹MUI, *Himpunan*, 181.

²⁰ Ibid.

Alternatif III

1. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh (الملك التام) atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijārah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.
2. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qard* sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
3. Akad *Ijārah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
4. Besar imbalan jasa *Ijārah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.²¹

Alternatif IV

1. LKS memberikan *qard* kepada nasabah. Dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. (الملك التام)
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard*-nya kepada LKS.

²¹ Ibid., 182.

3. LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
4. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Qard* dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.²²

Untuk mengenal lebih rinci mengenai ketentuan akad dalam Fatwa DSN MUI tentang pengalihan hutang, maka perlu memahami beberapa konsep akad berikut.

1. Konsep *al-'Uqūd al-Murakkabah*

Menurut istilah fikih, kata *hybrid contracts* merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqūd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap), akad yang bergabung, akad yang berhimpun, akad yang berkombinasi. *Al-'uqūd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqūd* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* secara etimologi artinya mengikat, menyambung, atau menghubungkan (*ar-rabf*). Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u*, yang berarti pengumpulan atau penghimpunan.²³ Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata "*rakkaba-yurakkibu-tarkīban*" yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga tersusun dengan baik, ada yang di atas dan yang di

²²Ibid.

²³Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 209.

bawah. Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fikih (dalam konteks akad) ialah himpunan beberapa akad sehingga disebut dengan satu nama akad.²⁴

2. Konsep *Qard*

a. Pengertian *Qard*

Qard menurut bahasa ialah potongan, sedang menurut *shar'i* ialah menyerahkan uang kepada orang yang bisa memanfaatkannya, kemudian ia meminta pengembaliannya sebesar uang tersebut. Contohnya, orang yang membutuhkan uang berkata kepada orang yang layak dimintai bantuan, “Pinjamkan untukku uang sebesar sekian, atau perabotan, atau hewan hingga waktu tertentu, kemudian aku kembalikan kepadamu pada waktunya”. Orang yang dimintai pinjaman pun memberikan *al-qard* uang kepada orang tersebut. Dalam literatur fikih, *qard* dikategorikan dalam akad saling bantu membantu dan bukan transaksi komersil.²⁵

b. Rukun dan Syarat *Qard*

Menurut *jumhūr ‘ulamā’*, rukun *qard* ada tiga, yaitu 1) dua orang yang berakad terdiri dari: *muqrīd* (yang memberikan utang) dan

²⁴Agustianto Mingka, *Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke-Indonesiaan: Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah* (Jakarta: Iqtishad Publishing, 2014), 113-115.

²⁵Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), 178.

muqtarīd (orang yang berhutang), 2) barang yang dihutangkan, 3) *ṣighah ḥijāb* dan *qabūl*.²⁶ Sedangkan syarat *qarḍ* adalah:

- 1) Dua orang yang berakad, yakni *muqriḍ* (yang memberikan utang) dan *muqtarīd* (orang yang berhutang), disyaratkan *bāligh*, berakal cerdas dan merdeka, tidak dikenakan hajru. Artinya cakap bertindak hukum.
- 2) Harta yang dihutangkan, disyaratkan:
 - a) Barang itu bernilai harta dan boleh dimanfaatkan dalam Islam
 - b) Harta yang diutangkan diketahui, yakni diketahui kadar dan sifatnya
- 3) *Ṣighah ḥijāb* dan *qabūl*

Akad *qarḍ* dinyatakan sah dengan adanya *ḥijāb* dan *qabūl* berupa lafal *qarḍ* atau sama pengertiannya, seperti “aku memberimu utang” atau “aku mengutangimu”. Demikian pula *qabūl* sah dengan semua lafal yang menunjukkan kerelaan, seperti “aku berutang”, atau “aku menerima”, atau “aku *ridā*” dan lain sebagainya.²⁷

c. Berakhirnya Akad *Qarḍ*

Akad *qarḍ* berakhir apabila *qarḍ* yang ada pada debitur ataupuneminjam telah diserahkan atau dikembalikan kepada kreditur ataupun pemberi pinjaman pada jatuh tempo waktu pengembalian yang telah

²⁶ Rozalinda, *Fikih*, 232.

²⁷ *Ibid.*, 233.

disepakati sebelumnya. Jika peminjam meninggal dunia maka *qard* yang belum dilunasi akan menjadi tanggungan ahli waris yang mempunyai kewajiban dalam pengembaliannya.²⁸

3. Konsep *Murābahah*

a. Pengertian *Murābahah*

Kata *murābahah* berasal dari kata *ribh* (keuntungan). Sehingga *murābahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²⁹

b. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Menurut *jumhūr ‘ulamā’*, ada 4 (empat) rukun dalam jual beli *murābahah*, yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, *ṣighah*, dan barang atau sesuatu yang diakadkan.³⁰

Sedangkan syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *murābahah* adalah:

²⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 159.

²⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), 137.

³⁰ Bagya Agus Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2012), 31.

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian). Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli ini.
- 2) Mengetahui besarnya keuntungan.
- 3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 4) Kontrak harus bebas dari riba
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.³¹

4. Konsep *Shirkah al-Milk*

a. Pengertian *Shirkah al-Milk*

Secara etimologis, *shirkah* adalah bercampur. Terminologi *shirkah* secara umum adalah sebuah kontrak kerja sama kemitraan untuk meningkatkan nilai aset yang dimiliki setiap mitra dengan memadukan modal dan sumber daya.³² Salah satu bentuk *shirkah* adalah *shirkah al-milk*. *Shirkah al-milk* yaitu persekutuan dua orang atau lebih dalam kepemilikan suatu barang.³³

³¹ Ibid., 32.

³² Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah: Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 194.

³³ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 177.

b. Rukun dan Syarat *Shirkah al-Milk*

Menurut mayoritas 'ulamā', rukun *shirkah* ada tiga, yaitu *aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat), *ma'qud alaih* (objek berserikat), dan *ṣighah ṭjāb qabūl*.³⁴

Sedangkan syarat-syarat *shirkah* adalah:

- 1) Syarat *aqidain*, yaitu *bāligh* serta memiliki kemampuan dan kompetensi dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan.
- 2) Syarat *ma'qud alaih*, yaitu modal berupa barang *mithli*, sama dalam jenis dan sifatnya, modal terkumpul lebih dahulu sebelum akad.
- 3) Syarat *ṣighah ṭjāb qabūl*, yaitu lugas dan menunjukkan adanya izin dalam pengelolaan dana.³⁵

5. Konsep *Ijārah*

a. Pengertian *Ijārah*

Al-ijārah berasal dari kata *al-ajr* yang berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. *Al-ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, menjual jasa dan sebagainya.

³⁴ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 123.

³⁵ *Ibid.*, 124.

b. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Rukun *ijārah* ada empat, yaitu dua orang yang bertransaksi, *ṣighah* transaksi, adanya manfaat, dan upah. Sedangkan syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *ijārah* adalah:

- 1) Dua orang yang bertransaksi. Keduanya disyaratkan masing-masing memiliki kriteria *bāligh* dan berakal.
- 2) *Ṣighah* transaksi. *Ṣighah* transaksi mencakup *ījāb qabūl* harus sesuai, antara kalimat *ījāb* dan kalimat *qabūl* tidak berselang waktu yang lama dan tidak boleh menggantungkan transaksi pada suatu syarat.
- 3) Manfaat. Manfaat *ijārah* harus mencakup dapat ditaksir, *mu'jir* sanggup menyerahkan manfaat, manfaat harus dirasakan oleh *musta'jir*, kedua pihak yang melaksanakan transaksi mengetahui bentuk, sifat, dan ukuran yang akan disewakan.³⁶

c. Berakhirnya *Ijārah*

Setiap transaksi dalam *ijārah* tentunya ada batas waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan

³⁶ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah: Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*, terj. Fakhri Ghafur (Jakarta: PT. Mizan Publika, 2009), 148-155.

mengurangi waktu yang ditentukan. Ulama fikih berpendapat bahwa berakhirnya akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

- 1) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir.
- 2) Objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dimaksud tidak ada atau hilang, seperti kebakaran dan terjadi banjir besar.
- 3) Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *ijārah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi, menurut *jumhūr ‘ulamā’*, akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang bertransaksi, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.³⁷

6. Konsep *al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT)

Selain *ijārah* secara murni dalam bentuk sewa menyewa, ternyata dalam perkembangan berikutnya muncul juga istilah *ijārah* yang lain, yakni *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik*. *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* disebut juga *ijārah wa iqtinā*, selanjutnya disebut IMBT atau sewa beli.³⁸ IMBT adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri

³⁷ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), 86.

³⁸ Atang Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah: Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), 263.

dengan alih kepemilikan objek sewa.³⁹ Oleh karena IMBT merupakan bagian dari *ijārah*, maka dalam tataran implementasinya ketentuan yang ada dalam *ijārah* berlaku pula pada akad IMBT.⁴⁰



³⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2013), 103.

⁴⁰ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 91.

BAB III
PEMBIAYAAN TAKE OVER DI BRI SYARIAH
KANTOR CABANG MADIUN

A. Deskripsi Objek Penelitian

1. Sejarah BRI Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI Syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRI Syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.¹

Dua tahun lebih PT Bank BRI Syariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.²

Kehadiran PT Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti

¹BRISyariah, "Sejarah BRISyariah," dalam https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah (diakses pada tanggal 11 Februari 2019, jam 11.21)

²Ibid.

logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.³

Aktivitas PT Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk.⁴

Saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.⁵

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.⁶

2. Visi dan Misi BRI Syariah

Visi BRI Syariah:

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.⁷

Misi BRI Syariah:

- 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 akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.⁸

3. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Madiun

Struktur organisasi di BRI Syariah KC Madiun yang berkaitan dengan pembiayaan *take over* adalah sebagai berikut:

⁶Ibid.

⁷BRISyariah, “Visi Misi BRISyariah,” dalam https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi, (diakses pada tanggal 11 Februari 2019, jam 11.22).

⁸Ibid.

- a. Pemimpin Cabang
- b. *Financing Suport Manager*
- c. *Marketing Manager/Micro Marketing Manager*
- d. *Unit Head UMS Madiun/Caruban*
- e. *AO/AOM UMS Madiun/Caruban*
- f. *Legal Officer*
- g. *Financing Administration*
- h. *Reporting Custody-Appraisal & Inverstigation*

4. Produk Pembiayaan BRI Syariah

Produk pembiayaan BRI Syariah dapat dilihat pada uraian berikut ini:

BAGIAN I: Pembiayaan Perbankan Personal

- a. **KPR (Kepemilikan Rumah) Faedah.** KPR faedah adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian.⁹
- b. **KPR (Kepemilikan Rumah) Sejahtera.** KPR Sejahtera adalah produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank BRI Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*develover*).¹⁰

⁹ BRISyariah, "KPR Faedah," dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 13](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13), (diakses pada tanggal 11 Februari 2019, jam 10.10).

¹⁰ BRISyariah, "KPR Sejahtera," dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 12](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=12), (diakses pada tanggal 11 Februari 2019, jam 10.11).

- c. **KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor).** KKB adalah Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*).¹¹
- d. **Pembiayaan Umrah.** Pembiayaan yang membantu nasabah untuk menyempurnakan niat anda beribadah dan berziarah ke *Baitu Allāh*.¹²
- e. **Kepemilikan Multifaedah (KMF) Purna – Pra Purna.** KMF Purna adalah Kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa.¹³
- f. **Pembiayaan KMF.** Pembiayaan KMF adalah Pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.¹⁴
- g. **Pembiayaan Kepemilikan Emas.** Pembiayaan Kepemilikan Emas adalah pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas.¹⁵

¹¹ BRISyariah, “KKB,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=17>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.12).

¹² BRISyariah, “Pembiayaan Umrah,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=18>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.12).

¹³ BRISyariah, “Kepemilikan Multifaedah (KMF) Purna,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=14>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.13).

¹⁴ BRISyariah, “Pembiayaan KMF,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=16>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.16).

¹⁵ BRISyariah, “Pembiayaan Kepemilikan Emas,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=11>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.17).

- h. Qard Beragun Emas.** *Qard* beragun emas adalah pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRI Syariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.¹⁶
- i. Pembiayaan Mikro BRI Syariah.** Jenis pembiayaan mikro BRI Syariah ada 4 (empat) jenis, yaitu mikro 25 iB, mikro 75 iB, mikro 200 iB dan KUR.¹⁷

BAGIAN II: Pembiayaan Perbankan Bisnis

- a. Pembiayaan Komersial.** Pembiayaan komersial dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu: pembiayaan modal kerja syariah dan pembiayaan investasi syariah.¹⁸
- b. Pembiayaan Linkage.** Pembiayaan *linkage* adalah pola pemberian fasilitas pembiayaan konsumtif multiguna dan multijasa kepada calon nasabah yang merupakan pegawai/karyawan suatu instansi/perusahaan yang juga merupakan anggota koperasi, melalui perantara Koperasi Karyawan (KOPKAR)/Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI).¹⁹

¹⁶ BRISyariah, “Qardh Beragun Emas,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=10>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.18).

¹⁷ BRISyariah, “Pembiayaan Mikro BRISyariah,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=8>, (diakses pada tanggal 12 Februari 2019, jam 10.18).

¹⁸ BRISyariah, “Pembiayaan Komersial,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=42>, (diakses pada tanggal 13 Februari 2019, jam 14.10).

¹⁹ BRISyariah, “Pembiayaan *Linkage*,” dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=27>, (diakses pada tanggal 13 Februari 2019, jam 14.11).

- c. **Pembiayaan Modal Kerja *Revolving* (PMKR).** Pembiayaan Modal Kerja *Revolving* (PMKR) adalah fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah yang tidak berdasarkan kontrak (*non project based*).²⁰
- d. **Pembiayaan SME>500 dan SME 200-500.** Pembiayaan investasi yang diberikan kepada nasabah untuk pembelian kendaraan roda empat/lebih yang digunakan untuk penunjang kegiatan usaha dan untuk pembelian tempat usaha untuk kegiatan produktif.²¹

B. Objek Data Lapangan

1. Penentuan Kriteria *Take Over* di BRI Syariah KC Madiun

Take over adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Dalam praktiknya, BRI Syariah KC Madiun memiliki beberapa kriteria dalam menentukan pembiayaan *take over*. Pembiayaan *take over* BRI Syariah dapat digunakan untuk beberapa produk pembiayaan sebagai berikut.

a. KPR BRI Syariah iB

Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan prinsip jual beli (*murābahah*) dimana pembayarannya secara

²⁰ BRISyariah, "Pembiayaan Modal Kerja *Revolving* (PMKR)," dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=26>, (diakses pada tanggal 13 Februari 2019, jam 14.12).

²¹ BRISyariah, "Pembiayaan SME>500," dalam <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=28>, (diakses pada tanggal 13 Februari 2019, jam 14.13).

angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.²² Tujuan dari pembiayaan ini adalah:

- 1) Pembelian properti
- 2) Pembangunan dan renovasi rumah
- 3) *Take over*/pengalihan pembiayaan KPR dari alih pembiayaan (*take over*) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRI Syariah (hanya berlaku untuk *fixed income*)

4) *Refinancing*/pembiayaan kembali²³
Jangka waktu yang diberikan oleh pihak BRI Syariah dalam pembiayaan ini sebagai berikut.

- 1) Minimal 12 bulan
- 2) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
 - a) Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau *indent*) dan rumah bekas pakai (*second*).
 - b) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah
- 3) Maksimum 10 tahun untuk:
 - a) Pembelian apartemen
 - b) Pembelian rumah toko dan rumah kantor
 - c) Pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah
 - d) *Take over* pembiayaan rumah
 - e) *Refinancing*

²² Retail Banking Group BRI Syariah, *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer* (t.p.: t.tp., 2017),

23.

²³ *Ibid.*, 25.

- 4) Maksimum 5 tahun. Khusus untuk pembiayaan kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.²⁴

b. KKB BRI Syariah iB

Pembiayaan kepemilikan mobil dari BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Tujuan pembiayaan ini adalah:

- 1) Pembelian mobil baru.
- 2) Pembelian mobil bekas/*second*.
- 3) Pembelian mobil CBU.
- 4) *Take over*/pengalihan pembiayaan KKB dari lembaga pembiayaan lain.²⁵

Jangka waktu yang diberikan oleh pihak BRISyariah dalam pembiayaan ini sebagai berikut.

- 1) Pembelian mobil baru: minimum 1 tahun dan maksimum 5 tahun.
- 2) Pembelian mobil bekas: minimum 1 tahun dan maksimum 5 tahun.
- 3) *Take over* pembiayaan KKB: minimum 1 tahun dan maksimum 5 tahun.²⁶

²⁴ Ibid., 29.

²⁵ Ibid., 51-52.

c. KMF BRI Syariah iB

Singkatan dari Kepemilikan Multi Faedah, ini sebenarnya bukan produk tapi hanya istilah penamaan yang merupakan gabungan dari produk KMG dan KMJ yaitu pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.²⁷ Jangka waktu pembiayaan ini hingga 15 tahun. Tujuan produk KMG/KMJ BRI Syariah adalah:

- 1) Tujuan penggunaan diantaranya biaya untuk pembelian barang & jasa konsumtif lainnya.
- 2) *Take over* pembiayaan multiguna/multijasa dari bank konvensional.²⁸

d. KMF Purna BRI Syariah

KMF Purna iB adalah Kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*) atau sewa menyewa (*ijārah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Jangka waktu nya adalah hingga 15 tahun. Manfaat dari pembiayaan ini adalah:

²⁶ Ibid., 53,

²⁷ Ibid., 73.

²⁸ Ibid., 75.

- 1) Tujuan penggunaan diantaranya biaya untuk pembelian barang: perabotan rumah tangga, barang elektronik, kendaraan bermotor roda 2 non niaga, renovasi rumah, barang konsumtif lainnya selain tanah/bangunan/mobil yang tidak bertentangan dengan syariah.
- 2) Paket Jasa yang dapat dibiayai KMJ BRI Syariah: paket jasa pendidikan, paket jasa kesehatan, paket jasa wisata muslim, dan paket jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 3) *Take over* pembiayaan multiguna/multijasa dari bank konvensional.

e. KMF Pra Purna iB

KMF Pra Purna iB adalah fasilitas pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*) atau sewa menyewa (*ijārah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pensiunan. Jangka waktu dan manfaat dari pembiayaan KMF Pra Purna sama dengan KMF Purna.

f. Pembiayaan Konsumer Berbasis IMBT

Pembiayaan IMBT Konsumer iB adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan

konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik BRI Syariah yang diperoleh melalui pembelian dari nasabah/pihak ke-3, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BRI Syariah kepada nasabah pada saat fasilitas pembiayaan lunas (jual beli/hibah). Salah satu tujuan pembiayaan IMBT adalah *take over* pembiayaan (khusus *fixed income earner*) yang meliputi:

- 1) Jenis pembiayaan yang dapat dialihkan adalah pembiayaan KPR dan KKB.
- 2) *Top up*/penambahan plafon untuk memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna/multijasa.
- 3) Multiguna: pembelian motor, pembelian perabotan rumah tangga, pembelian elektronik, dll.
- 4) Multijasa: biaya pendidikan, biaya pengobatan, dll.²⁹

Objek pembiayaan IMBT untuk *take over* pembiayaan adalah:

- 1) Jenis pembiayaan: KPR dan KKB
- 2) Jenis bank: Bank Konvensional dan Bank Syariah
- 3) Jenis akad pembiayaan di bank syariah sebelumnya: *murābahah*, *mushārahah*, *mushārahah al-mutanāqīshah*, *ijārah* dan *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik*.³⁰

Adapun contoh pembiayaan *take over* yang ada di BRI Syariah KC Madiun yaitu sebagai berikut:

²⁹Ibid., 139.

³⁰Ibid., 144-145.

- a. Pembiayaan *take over* pada produk multiguna oleh **nasabah H** pada tanggal 30 Agustus 2018. Adapun rincian pembiayaan tersebut dalam SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) No./SP3/KC-M/VIII/2018 sebagai berikut:

Qard

Nama Produk : KMG Purna BRIS iB
 Skema Pembiayaan : *Qard*
 Tujuan Penggunaan : *Take over* pembiayaan multiguna dari Bank BPD Jatim yang sebelumnya digunakan untuk renovasi rumah.
 Jumlah *Qard* : Rp65.000.000,00
 Jangka Waktu : 3 hari.³¹

Murābahah

Nama Produk : KMF Purna BRIS iB
 Skema Pembiayaan : *Murābahah*
 Tujuan Penggunaan : *Take over* pembiayaan multiguna dari Bank BPD Jatim sebesar Rp65.000.000,00 dan pembelian mobil Rp45.000.000,00
 Harga Beli Barang : Rp110.000.000,00
 Premi Asuransi Jiwa : Rp2.933.954,28
 Total HP Barang : Rp116.426.756,99
 Margin : Rp56.305.521,49

³¹ Dokumentasi SP3 Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah KC Madiun

- Harga Jual Barang : Rp172.732.278,47
- Angsuran perbulan : Rp2.300.059,42
- Jangka Waktu : 72 bulan
- Jadwal Angsuran : Sesuai jadwal angsuran pembiayaan terlampir
- Spesifikasi Agunan : SK Pensiunan Nomor: 00075/ KEP/ CV/ 23502/2010 & 15 Maret 2010 an H
- Pengikatan : -Akad pembiayaan: Bawah tangan
-Agunan pembiayaan: Bawah tangan
-Agunan pembiayaan disimpan di Bank

Sehubungan dengan pembiayaan *take over*, menurut keterangan dari Nasabah H selaku nasabah pengguna jasa pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun, beliau mengatakan bahwa:

“Iya mbak saya pakai pembiayaan BRI Syariah. Waktu itu mulanya saya bertemu dengan Mas Aan pegawai bank untuk ya istilahnya mengenal atau tanya-tanyalah tentang pembiayaan di BRI Syariah karena saya pernah dapat informasi dari teman saya terkait pembiayaan pindah utang yang relatif lumayanlah untuk golongan orang seperti saya yang pensiunan ini. Kami ngobrol, kemudian saya menceritakan bahwa saya punya utang sekian di Bank Jatim, kalau dipindahkan utangnya ke BRI Syariah bagaimana, akhirnya saya dijelaskan itu sama Mas Aan sampai detail dan jelas. Yang buat saya tertarik itu ternyata ada *cash back*-nya ya meskipun sebenarnya itu nambah utang, tapi saya bisa dapat keuntungan lebih, bisa buat kebutuhan lain juga. Waktu itu saya pilih pembiayaan lain untuk beli mobil. Helawong jaminannya gampang mbak, soalnya kan saya pensiunan, jadi yang dijadikan jaminan utang saya ya SK pensiunan saya. Akhirnya saya ambil itu pembiayaan disana karena menurut saya pembiayaannya cukup mudah dan menguntungkan.”³²

³² Nasabah H., *Hasil Wawancara*, Madiun. 16 Maret 2019.

Adapun menurut keterangan dari Mohamad Anshori selaku *account officer* BRI Syariah yang menangani pembiayaan *take over* di atas, beliau menjelaskan alur terjadinya pembiayaan tersebut sebagai berikut:

“Awal saya ketemu dengan Ibu H pada saat itu di bank sini mbak. Beliau dari rumah ternyata sudah punya keinginan untuk melakukan pembiayaan di BRI Syariah, kemudian saya berbincang-bincang dengan beliau. Karena kebetulan beliau adalah seorang pensiunan akhirnya saya sarankan untuk ikut pembiayaan di produk KMG/KMF Purna. Setelah saya beritahu keuntungan di produk tersebut, beliau akhirnya mau untuk ambil tujuan pembiayaan *take over*, karena pada waktu itu beliau mengatakan bahwa beliau masih memiliki sisa utang di Bank Jatim sebesar Rp65.000.000,00 yang awalnya utang tersebut digunakan untuk renovasi rumah beliau. Karena kalau ambil *take over* harus ambil pembiayaan lain juga, beliau akhirnya memilih untuk dibelikan mobil. Alhamdulillah semua berjalan lancar hingga terjadinya *taken contract* sampai masa angsuran saat ini”³³.

Untuk memudahkan proses pencairan pembiayaan *take over* dengan produk KMG/KMJ BRIS iB maka dokumen yang diserahkan oleh Nasabah H kepada pihak BRI Syariah KC Madiun sebagai berikut:

- 1) Copy KTP Nasabah H dan KTP Pasangan
- 2) Copy Kartu Keluarga
- 3) Copy Surat Nikah atau cerai
- 4) Asli SK Pensiun Nasabah H atau Asli SK Janda/Duda Pensiun
- 5) Asli SK terakhir dan SK Pengangkatan Nasabah H
- 6) Asli slip gaji pensiun Nasabah H

³³Mohamad Anshori., *Hasil Wawancara*, Madiun. 05 Maret 2019.

- 7) Copy rekening tabungan 3 bulan terakhir Nasabah H
 - 8) Copy Kartu Identitas Pensiun (KARIP) Nasabah H
 - 9) Pas Foto Nasabah H beserta pasangannya.³⁴
- b. Pembiayaan *take over* pada produk pemilikan barang modal kerja oleh **nasabah FH** pada tanggal 03 September 2018. Adapun rincian pembiayaan tersebut dalam SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) No. 007/SP3/KC-MADIUN/IX/2018 sebagai berikut:

Qard

Nama Produk	: PMKR
Struktur Fasilitas	: Piutang <i>Murābahah</i> Take Over
Tujuan	: <i>Take over</i> Mandiri Tunas Finance
Harga Beli	: Rp39.500.000,00
Margin	: Rp21.309.880,00
Harga Jual Awal	: Rp60.809.880,00
Angguran/bulan	: Rp 1.013.498,00

Murābahah

Nama Produk	: PMKR
Struktur Fasilitas	: Piutang <i>Murābahah</i> Investasi
Tujuan	: Renovasi kandang & pembelian indukan bebek petelur
Harga Beli	: Rp110.500.000,00
Margin	: Rp 59.629.880,00

³⁴ Ibid.

Harga Jual Awal : Rp170.129.880,00

Angsuran/bulan : Rp 2.835.498,00

Jaminan : Sebidang tanah dan bangunan atas nama **S bin W** dengan no. SHM : 216, dengan luas 4681 M2 Desa K, Kec. B.³⁵

Sehubungan dengan pembiayaan *take over*, menurut keterangan dari Nasabah FH selaku nasabah pengguna jasa pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun, beliau mengatakan bahwa:

“Awalnya saya ditawari jasa utang sama pegawai bank BRI Syariah itu mbak katanya bisa digunakan untuk beli barang konsumtif, renovasi rumah, mindah utang dari bank lain dan banyak lagi. Kebetulan saat itu saya kan masih punya utang itu mbak di Mandiri Tunas Finance ya kira-kira masih empat puluh jutaan lah mbak, karena penasaran saya minta penjelasan nanti keuntungan untuk saya apa kalau saya pindahkan utang saya, kemudian pegawai bank BRI Syariah menjelaskan panjang sekali. Ternyata salah satu keuntungannya saya bisa ambil utang lain juga mbak, saya tertarik itu mbak karena saya ingin memperbaiki kandang usaha bebek saya sekaligus beli induk bebek petelur. Setelah saya pikir-pikir akhirnya saya ambil itu tawaran dari pegawai Bank BRI Syariahmbak. Ya jangka waktu berapa hari gitu saya lengkapi dokumen yang diminta bank, setelah utangnya itu cair saya lunasi utang saya yang di Mandiri itu mbak. Saya juga dapat barang bangunan untuk kandang dan indukan bebek”.³⁶

Adapun menurut keterangan dari Anasrul Setiawan selaku *account officer micro* BRI Syariah KC Madiun yang menangani pembiayaan *take over* di atas, beliau menjelaskan alur terjadinya pembiayaan tersebut sebagai berikut:

³⁵ Dokumentasi SP3 Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah KC Madiun.

³⁶ Nasabah FH., *Hasil Wawancara*, Madiun. 17 Maret 2019.

“Salah satu pembiayaan *take over* yang saya tangani ya itu mbak yang sama Bapak FH. Waktu itu saya ketemu beliau untuk negoisasi, saya jelaskan keuntungan pembiayaan di BRI Syariah. Syukurnya beliau antusias dengan percakapan kami. Setelah saya jelaskan keuntungan pembiayaan bla bla bla beliau ternyata tertarik dengan pengalihan utang karena kebetulan saat itu bapak FH masih punya utang di Mandiri Tunas Finance, saya tanya utangnya berapa, waktu itu beliau memberikan informasi kepada saya hutangnya sekitar empat puluh jutaan. Setelah saya yakinkan beliau dengan beberapa keuntungan pembiayaan di kami, beliau akhirnya mau bergabung. Selanjutnya saya proses permohonan pembiayaan bapak FH. Dokumen yang diminta sudah dipenuhi, akhirnya saya buat SP3 dan yang lainnya. Kemudian setelah *job discription* saya sudah selesai, kemudian saya berikan ke bagian lain untuk proses lanjutan seperti pembuatan akad pembiayaan ke *legal officer*, penafsiran jaminan dan *BI Checking* ke bagian *custody* dan *appraisal*, dan *entry* pembiayaan ke *financing administration*. Setelah semuanya oke, kemudian beberapa hari kemudian dilaksanakan *taken contract*”.³⁷

Untuk memudahkan proses pencairan pembiayaan *take over* dengan produk PMKR maka dokumen yang diserahkan oleh Nasabah FH kepada pihak BRI Syariah KC Madiun sebagai berikut:

- 1) Copy KTP Nasabah FH dan KTP Pasangan
- 2) Copy Kartu Keluarga
- 3) Copy Surat Nikah
- 4) Surat Keterangan Penghasilan (Asli)
- 5) Copy rekening tabungan/ giro nasabah FH
- 6) Copy NPWP Pribadi
- 7) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir usaha FH
- 8) Akte Perusahaan, SIUP, TDP dan Ijin Usaha lainnya misalnya
SKU (Surat Keterangan Usaha)

³⁷ Anasrul Setiawan, *Hasil Wawancara*, Madiun. 06 Maret 2019.

9) Copy sertifikat, IMB & PBB.³⁸

Adapun menurut Ana Aprilia selaku *financing administration* BRI Syariah KC Madiun menyatakan bahwa:

“Kalau untuk *take over* di BRI Syariah ini cukup lumayan jumlahnya, kalau dibuat prosentase ya kira-kira 40% dari nasabah pembiayaan BRIS ini merupakan nasabah pembiayaan *take over* dengan berbagai macam produk yang digunakan, ada yang pakai produk KPR, KKB, KMG, Micro dan lainnya.”³⁹

Menurut Eko Heru Susanto selaku *reporting custody* dan *appraisal & investigation* BRI Syariah KC Madiun menyatakan bahwa:

“Selama saya bekerja disini, yang terkait dengan tugas saya yang paling sering berhubungan dengan pembiayaan adalah bagian *BI Checking* dimana lembar *print out* dari *BI Checking* tersebut sangat dibutuhkan, kalau tentang *take over* saya bisa melihat riwayat pembiayaan nasabah yang bersangkutan di bank sebelumnya seperti apa, asal bank nasabah pun beragam, ada yang dari bank konvensional seperti Bank BRI, Bank Jatim, Bank Mandiri. Selain itu saya juga pernah menjumpai nasabah yang dulunya berasal dari bank syariah seperti Bank Muamalat, BSM, dan sebagainya. Kalau kata Mbak Ana nasabah pembiayaan *take over* kira-kira sebesar 40%, maka menurut saya 30% berasal dari nasabah bank konvensional dan yang 10% berasal dari nasabah bank syariah. Sebenarnya tidak ada perbedaan asal muasal nasabah dari bank mana yang penting apakah di bank sebelumnya tersebut ia tergolong nasabah dengan kredit lancar atau tidak karena itu menjadi pertimbangan besar kami untuk memberikan pembiayaan atau tidak”.⁴⁰

2. Akad Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Madiun

Dalam Buku Pintar Pembiayaan Konsumer, akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* BRI Syariah dalam beberapa produk pembiayaan adalah sebagai berikut.

³⁸ Ibid.

³⁹ Ana Aprilia, *Hasil Wawancara*, Madiun. 08 Maret 2019.

⁴⁰ Eko Heru Susanto, *Hasil Wawancara*, Madiun. 08 Maret 2019.

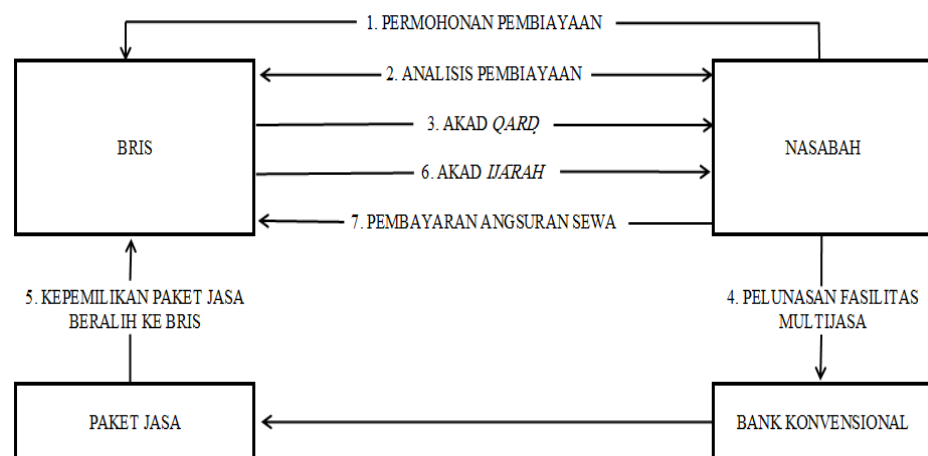
a. **KMF BRI Syariah**

Akad pembelian barang (KMG) menggunakan akad *murābahah wa al-wakālah*. Akad pembelian paket jasa (KMJ) menggunakan akad *ijārah al-wakālah*. Sementara *take over* menggunakan akad *qard* dan *murābahah/ijārah* tergantung apakah barang/paket jasa yang dibiayai. Secara umum, aplikasi akad pada *take over* KMG/KMJ dapat digambarkan dalam diagram berikut.



Sumber: Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

Gambar 3.1. Alur *Take over* KMJ BRIS iB tanpa akad *Qard*



Sumber: Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

Gambar 3.2. Alur *Take over* KMJ BRIS iB dengan akad *Qard*

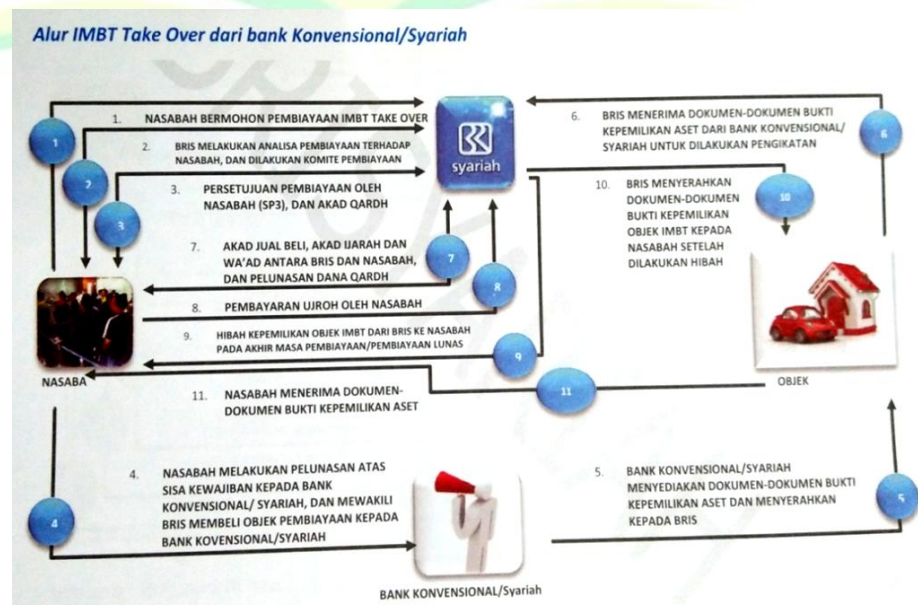
b. *Ijārah*

Adapun akad yang digunakan dan mekanisme alur *IMBT take over* dapat dilihat pada gambar berikut ini.

Tabel 3.1.
Akad IMBT Pembelian *Take Over*

Tujuan	Proses	Akad
<i>Take over</i> dari Bank Konvensional	Pra Pencairan	<i>Qarḍ</i> (Bawah Tangan)
		Jual beli (Bawah Tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijārah</i> (Notariil)
		<i>Wa'ad</i> (Bawah Tangan)
Akhir Pembiayaan	Hibah (Bawah Tangan)	
<i>Take over</i> dari Bank Syariah	Pra Pencairan	<i>Qarḍ</i> (Bawah Tangan)
		Jual beli (Bawah Tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijārah</i> (Notariil)
		<i>Wa'ad</i> (Bawah Tangan)
Akhir Pembiayaan	Hibah (Bawah Tangan)	

Sumber: Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRI Syariah



Sumber: Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRI Syariah

Gambar 3.3. Alur IMBT *Take Over* dari LKK/LKS

Terkait dengan akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over*, menurut Mohamad Anshori selaku *account officer* BRI Syariah KC Madiun yang menangani pembiayaan *take over* sebagaimana contoh pertama pembiayaan *take over*, beliau mengatakan bahwa:

a. Akad pertama yang digunakan oleh nasabah H dan pihak bank adalah akad *qard* No. 295/AKD-QARDH/Legal/IX/2018. Dalam akad *qard* ini terdapat beberapa pasal yang didalamnya berisi tentang berikut ini:

- 1) Tujuan akad, yaitu berisi nasabah H telah berutang kepada bank.
- 2) Jumlah pinjaman, yaitu sebesar Rp65.000.000,00
- 3) Jangka waktu, yaitu selama 3 hari kerja bank. Dimana saat pencairan dana, nasabah H diharuskan langsung melunasi utangnya ke Bank Jatim dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.
- 4) Kewajiban nasabah, yaitu kewajiban nasabah H yang harus dipenuhi kepada pihak bank.
- 5) Tata cara pembayaran, yaitu nasabah H melunasi pinjaman sebagaimana jumlah pinjaman serta para pihak sepakat untuk melakukan jual beli aset nasabah H sebesar jumlah pinjaman. Aset disini adalah aset yang diperoleh nasabah H dari kredit di Bank Jatim guna melunasi pinjaman *qard* di atas.
- 6) Hak untuk menjual/menyewakan, yaitu para pihak sepakat untuk transaksi pengalihan aset.

- 7) Denda, yaitu denda yang harus dibayar nasabah H ketika ia tidak memenuhi kewajibannya.
 - 8) Agunan, yaitu agunan yang diberikan nasabah H kepada pihak bank berupa SK Pensiunan Nomor: 00075/KEP/CV/23502/2010 & 15 Maret 2010 an **H**.
 - 9) Ketentuan penutupan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak (nasabah H, suami nasabah H dan Pimpinan BRI Syariah KC Madiun).⁴¹
- b. Setelah akad pertama tersebut selesai, kemudian nasabah H menandatangani akad kedua, yaitu akad pembiayaan *murābahah* No. 296/AKD-MUR/Legal/IX/2018. Dalam akad *murābahah* ini terdapat beberapa pasal yang didalamnya berisi tentang berikut ini:
- 1) Barang, yaitu pernyataan bahwa barang yang dimaksud pada pasal ini tentang barang yang ada pada Lampiran 1 pembiayaan *murābahah* ini.
 - 2) Fasilitas pembiayaan dan harga, yaitu berisi jumlah harga beli bank, margin, harga jual bank, uang muka, dan total hutang nasabah H kepada bank. Nominal pada pasal ini sebagaimana pada Lampiran 1 pembiayaan *murābahah* ini.
 - 3) Pengakuan utang dan penyerahan barang jaminan, yaitu pernyataan bahwa nasabah H berutang kepada bank dan barang jaminan yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu berupa SK

⁴¹ Mohamad Anshori., *Hasil Wawancara*, Madiun. 05 Maret 2019.

Pensiunan Nomor: 00075/KEP/CV/23502/ 2010 & 15 Maret 2010 an **H**.

- 4) Jangka waktu, pembayaran, dan denda, yaitu berisi jangka waktu yang digunakan oleh nasabah H adalah 72 bulan, pembayaran menggunakan sistem angsuran, dan besarnya denda keterlambatan nasabah H.
 - 5) Hukum yang berlaku, yaitu akad ini berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan serta Fatwa DSN MUI.
 - 6) Penyelesaian Sengketa, yaitu berisi cara apabila di kemudian hari ditemukan adanya sengketa antara kedua pihak.
 - 7) Pemberitahuan, yaitu berisi identitas lengkap nasabah H guna mempermudah urusan surat-menyurat.
 - 10) Ketentuan penutup dan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak..⁴²
- c. Dalam akad kedua tersebut, pihak bank juga memberikan beberapa lampiran sebagai berikut:
- 1) Lampiran 1, berisi tentang identitas para pihak, tujuan pembiayaan *murābahah* (*take over* dan pembelian mobil), spesifikasi barang dan harga barang:

Total HP Barang : Rp116.426.756,99

Margin : Rp 56.305.521,49

Harga Jual Barang : Rp172.732.278,47

⁴² Ibid.

Jangka waktu akad (76 bulan) & kuasa mendebet rekening nasabah untuk pembayaran angsuran sebesar Rp2.300.059,42, biaya administrasi, denda keterlambatan, ketentuan penutup dan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak.

- 2) Lampiran 2, berisi syarat-syarat dan ketentuan khusus serta umum pembiayaan *murābahah* PT Bank BRI Syariah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁴³

Menurut nasabah H selaku nasabah pembiayaan *take over* BRI Syariah KC Madiun sebagaimana contoh pertama pembiayaan *take over*, beliau mengatakan bahwa:

“Saya lupa mbak kemarin nama akadnya apa aja, yang saya ingat awalnya akad untuk pemindahan utang itu yang dari Bank Jatim ke BRI Syariah, setelah itu akad lagi yang untuk pembelian mobil itu mbak. Pokoknya banyak sekali yang harus ditandatangani mbak”.⁴⁴

Selain itu, menurut Anasrul Setiawan selaku *account officer micro* BRI Syariah KC Madiun yang menangani pembiayaan *take over* sebagaimana contoh kedua pembiayaan *take over*, beliau mengatakan bahwa:

- a. Akad pertama yang digunakan oleh nasabah FH dan pihak bank adalah akad *qard* No. 003/AKD-QARDH/KC-MADIUN/09/2019. Dalam akad *qard* ini terdapat beberapa pasal yang didalamnya berisi tentang berikut ini:

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Nasabah H., *Hasil Wawancara*, Madiun. 16 Maret 2019.

- 1) Tujuan akad, yaitu berisi nasabah FH telah berutang kepada bank.
- 2) Jumlah pinjaman, yaitu sebesar Rp39.500.000,00
- 3) Jangka waktu, yaitu selama 3 hari kerja bank. Dimana saat pencairan dana, nasabah FH diharuskan langsung melunasi utangnya ke Bank Jatim dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.
- 4) Syarat realisasi, yaitu berisi bank akan melakukan realisasi dana setelah nasabah memenuhi kewajibannya.
- 5) Kewajiban nasabah, yaitu kewajiban nasabah H yang harus dipenuhi kepada pihak bank.
- 6) Tata cara pembayaran, yaitu nasabah H melunasi pinjaman sebagaimana jumlah pinjaman serta para pihak sepakat untuk melakukan jual beli aset nasabah H sebesar jumlah pinjaman. Aset disini adalah aset yang diperoleh nasabah H dari kredit di Bank Jatim guna melunasi pinjaman *qard* di atas.
- 7) Hak untuk menjual/menyewakan, yaitu para pihak sepakat untuk transaksi pengalihan aset.
- 8) Biaya, yaitu berisi biaya yang timbul akibat dari perjanjian akad *qard* ini.
- 9) Denda, yaitu denda yang harus dibayar nasabah H ketika ia tidak memenuhi kewajibannya.

- 10) Peristiwa cidera janji, yaitu berisi sebab-sebab nasabah FH atau bank melakukan perbuatan yang merugikan salah satu pihak.
 - 11) Agunan, yaitu agunan yang diberikan nasabah FH kepada pihak bank berupa sebidang tanah dan bangunan atas nama **S bin W** dengan no. SHM : 216, dengan luas 4681 M2 Desa K, Kec. B.
 - 12) Ketentuan penutup dan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak (nasabah FH, istri nasabah FH dan pihak bank).⁴⁵
- b. Setelah akad pertama tersebut selesai, kemudian nasabah FH menandatangani akad kedua, yaitu akad pembiayaan *murābahah* No. 004/AKD-MRBH/KC-MADIUN/09/2019. Dalam akad *murābahah* ini terdapat beberapa pasal yang didalamnya berisi tentang berikut ini:
- 1) Barang, yaitu pernyataan bahwa barang yang dimaksud pada pasal ini tentang barang yang ada pada Lampiran 1 pembiayaan *murābahah* ini.
 - 2) Fasilitas pembiayaan dan harga, yaitu berisi jumlah harga beli bank, margin, harga jual bank, uang muka, dan total hutang nasabah FH kepada bank. Nominal pada pasal ini sebagaimana pada Lampiran 1 pembiayaan *murābahah* ini.
 - 3) Pengakuan utang dan penyerahan barang jaminan, yaitu pernyataan bahwa nasabah FH berutang kepada bank dan barang jaminan yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu berupa SK

⁴⁵ Anasrul Setiawan., *Hasil Wawancara*, Madiun. 06 Maret 2019.

Pensiunan Nomor: 00075/KEP/CV/23502/ 2010 & 15 Maret 2010 an **H** sebidang tanah dan bangunan atas nama **S bin W** dengan no. SHM : 216, dengan luas 4681 M2 Desa K, Kec. B.

- 4) Jangka waktu, pembayaran, dan denda, yaitu berisi jangka waktu yang digunakan oleh nasabah FH adalah 60 bulan, pembayaran menggunakan sistem angsuran, dan besarnya denda keterlambatan nasabah FH.
 - 5) Hukum yang berlaku, yaitu akad ini berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia/Otoritas Jasa Keuangan serta Fatwa DSN MUI.
 - 6) Penyelesaian Sengketa, yaitu berisi cara apabila di kemudian hari ditemukan adanya sengketa antara kedua pihak.
 - 7) Pemberitahuan, yaitu berisi identitas lengkap nasabah FH guna mempermudah urusan surat-menyurat.
 - 8) Ketentuan penutup dan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak.⁴⁶
- c. Dalam akad kedua tersebut, pihak bank juga memberikan beberapa lampiran sebagai berikut:
- 1) Lampiran 1, berisi tentang identitas para pihak, tujuan pembiayaan *murābahah* (*take over*, renovasi tempat usaha dan pembelian indukan bebek petelur), spesifikasi barang dan harga barang:

HB Take Over : Rp 39.500.000,00

⁴⁶ Ibid.

HB Renovasi-Indukan Bebek	: Rp110.500.000,00
Total Harga Beli	: Rp150.000.000,00
Margin	: Rp 80.939.760,00
Harga Jual Awal	: Rp230.939.760,00

Jangka waktu akad (60 bulan) & kuasa mendebet rekening nasabah untuk pembayaran angsuran sebesar 3.848.996,00, biaya administrasi, denda keterlambatan, ketentuan penutup dan kemudian yang terakhir tanda tangan para pihak.

- 2) Lampiran 2, berisi syarat-syarat dan ketentuan khusus serta umum pembiayaan *murābahah* PT Bank BRI Syariah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁴⁷

Menurut nasabah FH selaku nasabah pembiayaan *take over* BRI Syariah KC Madiun sebagaimana contoh kedua pembiayaan *take over*, beliau mengatakan bahwa:

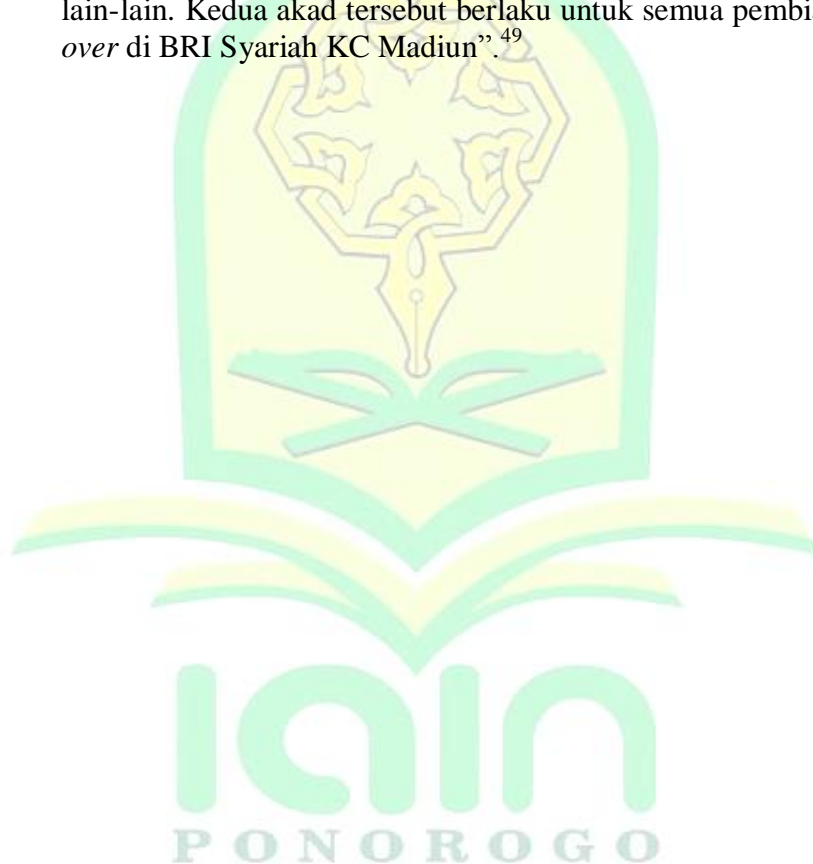
“Wah saya gak begitu memperhatikan mbak pakai akad apa aja, saya dengarkan apa yang dikatakan sama pihak bank itu, karena yang dijelaskan sudah sesuai dengan apa yang saya inginkan jadi saya tinggal nurut aja tanda tangan di sebelah mana. Pihak bank sebenarnya mempersilakan saya untuk baca akadnya dulu, tapi saya percaya saja mbak makanya langsung saya tanda tangani yang diperlukan. Yang saya ingat yang satu itu untuk pindah utang itu, dan yang satu lagi untuk pembelian barang bangunan untuk renovasi kandang bebek saya itu sama pembelian indukan bebek petelur mbak”.⁴⁸

Selanjutnya menurut Khabib Muta’ali selaku *legal officer* BRI Syariah KC Madiun, mengatakan bahwa:

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Nasabah FH., *Hasil Wawancara*, Madiun. 17 Maret 2019.

“Untuk pembiayaan *take over*, dokumen legal yang harus saya buat itu ada banyak, menyesuaikan saja dengan pembiayaan tersebut masuk pada produk pembiayaan mana. Kalau khusus untuk akadnya, akad yang saya buat itu ada 2 (dua) akad, yang pertama akad *qard* dan yang kedua akad *murabahah*. Akad pertama berisi khusus untuk *take over* itu, sedangkan akad kedua berisi pembelian *take over* pada akad pertama tadi beserta pembelian barang pada pembiayaan lain yang dibarengkan dengan *take over*. Mengapa kami harus pakai akad *murabahah* untuk dibarengkan dengan akad *qard*?, karena kalau kami hanya pakai akad *qard* saja maka bank tidak mendapatkan keuntungan dari *qard* itu. Oleh sebab itu ya gak bisa kalau *qard* saja, harus ada akad lain untuk dibarengkan dengan *qard* yaitu pembiayaan *murabahah* misal *murabahah* untuk renovasi rumah, dan lain-lain. Kedua akad tersebut berlaku untuk semua pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun”.⁴⁹



⁴⁹ Khabib Muta'ali., *Hasil Wawancara*, Madiun. 19 Maret 2019.

BAB IV

IMPLEMENTASI FATWA DSN MUI NO. 31/DSN-MUI/VI/2002

TENTANG PENGALIHAN UTANG TERHADAP PEMBIAYAAN TAKE

OVER DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG MADIUN

A. Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Penentuan Kriteria Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Madiun

Pada tahun 2002, DSN MUI mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan transaksi yang digunakan dalam lembaga keuangan syariah yaitu pengalihan utang. Berkaitan dengan Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, lembaga keuangan syariah dianggap tidak bertentangan dengan fatwa DSN MUI apabila memenuhi beberapa kriteria pembiayaan *take over*.

Berikut implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang yang diterapkan di BRI Syariah KC Madiun dalam menentukan kriteria pembiayaan *take over* sebagai berikut:

1. Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.¹

Ketentuan pertama dari fatwa ini adalah mengenai asal mula tempat nasabah berutang dan kemudian dialihkan ke lembaga keuangan syariah. Dalam teori telah disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan *take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi

¹ MUI, *Himpunan*, 180.

kebutuhan masyarakat yang membantu masyarakat dalam mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.²

Berdasarkan data yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun, pengalihan utang atau biasa disebut *take over* merupakan pengalihan utang dari nasabah yang sebelumnya telah memiliki utang di lembaga keuangan konvensional seperti Tunas Mandiri Finance, Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Jatim, dan lain-lain maupun di lembaga keuangan syariah seperti Bank Syariah Mandiri, Bank Muamalat Indonesia, dan lain-lain. Hal ini juga terbukti berdasarkan dari informasi pihak terkait mengenai pengalihan utang.

Dengan demikian, kriteria pertama tentang penentuan pengalihan utang di BRI Syariah KC Madiun belum sesuai dengan kriteria atau ketentuan seperti yang tertera dalam fatwa DSN MUI: Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Karena pengalihan utang/*take over* di lembaga tersebut tidak hanya pemindahan utang nasabah yang berasal dari nasabah lembaga keuangan konvensional saja, tetapi juga pemindahan utang nasabah yang berasal dari lembaga keuangan syariah.

2. *Al-qard* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang

² Karim, *Bank*, 248.

diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.³

Dalam teori telah disebutkan bahwa suatu akad *qard* berakhir apabila *qard* yang ada pada debitur atau peminjam telah diserahkan atau dikembalikan kepada kreditur atau pemberi pinjaman pada jatuh tempo waktu pengembalian yang telah disepakati sebelumnya.⁴

Berdasarkan data yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun, jangka waktu pembiayaan *take over* untuk melunasi utang kepada lembaga keuangan sebelumnya dengan akad *qard* sudah ditentukan selam 3 hari. Kemudian untuk jangka waktu pinjaman setelahnya minimum 1 tahun dan maksimum 15 tahun sesuai dengan jenis produk pembiayaan dengan tujuan *take over* dimana jangka waktu tersebut telah ditentukan dan tertera di SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan). Selain jangka waktu, cara mengembalian pokok pinjaman juga telah ditentukan secara angsuran dalam SP3 serta dalam *draft* akad.

Dengan demikian, kriteria kedua penentuan pengalihan utang di BRI Syariah KC Madiun sudah sesuai dengan kriteria atau ketentuan seperti yang tertera dalam fatwa DSN MUI: *Al-qard* 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. Karena di

³ Ibid.

⁴ Syafe'i, *Fiqh*, 159.

BRI Syariah KC Madiun sudah ditentukan jangka waktu pembiayaan dan cara pengembaliannya pokok pinjaman yang diberikan kepada nasabah.

3. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.⁵

Berdasarkan data yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun, calon nasabah yang dapat mengajukan pembiayaan *take over* adalah nasabah yang memiliki kredit di lembaga keuangan konvensional atau nasabah yang memiliki pembiayaan di lembaga keuangan syariah sebelumnya. Hal ini juga terbukti berdasarkan dari informasi pihak terkait mengenai penentuan nasabah.

Dengan demikian, kriteria kedua penentuan pengalihan utang di BRI Syariah KC Madiun belum sesuai dengan kriteria atau ketentuan seperti yang tertera dalam fatwa DSN MUI: Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS. Karena dalam praktiknya di BRI Syariah KC Madiun calon nasabah yang dapat mengajukan pembiayaan *take over* bukan hanya nasabah dari lembaga keuangan konvensional saja tetapi juga nasabah dari lembaga keuangan syariah.

4. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.⁶

⁵ MUI, *Himpunan*, 180.

Aset yang dimaksud pada kriteria ini adalah aset yang diperoleh nasabah dari pembiayaan dengan lembaga keuangan terdahulu. Dalam teori telah dipaparkan bahwa dalam suatu perikatan, aset disebut juga dengan objek perikatan.

Berdasarkan data yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun tentang aset atau objek pembiayaan *take over* menunjukkan bahwa yang menjadi aset adalah aset yang diperoleh nasabah dari kredit atau pembiayaan di lembaga keuangan sebelumnya. Objek perikatan yang menjadi aset dalam pembiayaan *take over* tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu objek perikatan. Adapun aset tersebut seperti, rumah, mobil, sepeda motor, dan lain-lain. Dimana aset tersebut telah dibeli nasabah melalui lembaga keuangan sebelumnya akan tetapi belum lunas pembayarannya.

Dengan demikian, kriteria keempat pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun telah memenuhi kriteria atau ketentuan sebagaimana yang tertera dalam Fatwa DSN MUI: Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya. Karena yang menjadi objek pembiayaan dalam pembiayaan *take over* BRI Syariah KC Madiun adalah aset yang telah diperoleh nasabah dari kredit di lembaga keuangan sebelumnya tetapi belum lunas pembayarannya.

⁶Ibid.

Selanjutnya jika keempat kriteria di atas digabungkan dalam lingkup keseluruhan, maka menurut Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang terkait dengan kriteria penentuan pembiayaan *take over* yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun dapat diketahui bahwa dari 4 (empat) kriteria pembiayaan *take over* dalam fatwa DSN MUI tersebut ada 2 (dua) kriteria yang sudah diimplementasikan 100% oleh BRI Syariah KC Madiun yaitu kriteria *al-qard* dan kriteria aset. Sedangkan, 2 (dua) kriteria lainnya yaitu kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah baru terimplementasi 75% karena baik kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah bukan hanya berasal dari lembaga keuangan konvensional saja, tetapi juga dari lembaga keuangan syariah sehingga hal ini menjadikannya kurang mengimplementasi dengan apa yang ada di Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.

B. Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Akad Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Madiun

Pada tahun 2002, DSN MUI mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan transaksi yang digunakan dalam lembaga keuangan syariah yaitu pengalihan utang. Berkaitan dengan Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang terdapat 4 (empat) pilihan desain akad yang kesemuanya adalah kombinasi banyak akad (*al-'uqūd al-murakkabah*) dimana lembaga keuangan syariah diperbolehkan memilih salah satu dari 4 (empat) pilihan

desain akad tersebut.⁷ Berikut implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang yang diterapkan di BRI Syariah KC Madiun dalam menentukan pilihan desain akad pembiayaan *take over*.

Alternatif I. Dalam alternatif ini DSN MUI menawarkan gabungan akad *qarḍ* dan *murābahah* dalam pengalihan utang. Jika diilustrasikan dalam perbankan syariah, mekanisme akad dalam alternatif I ini yaitu, bank syariah memberikan pembiayaan berupa akad *qarḍ* kepada nasabah, kemudian setelah mendapatkan uang dari akad tersebut maka oleh nasabah digunakan untuk melunasi kreditnya di bank sebelumnya. Setelah lunas kreditnya, kemudian aset dari kredit tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Langkah selanjutnya nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah untuk melunasi akad *qarḍ* yang telah diberikan kepadanya. Bank syariah menerima penjualan tersebut dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah menggunakan akad *murābahah* agar aset tersebut pada akhirnya kembali dan tetap menjadi milik nasabah. Jadi akad yang digunakan dalam alternatif I ini termasuk *hybrid contract* yang akad berlawanan (*al-'uqūd al-mutanāqīdah wa al-mutaḍādah wa al-mutanāfiyah*).⁸

Alternatif II. Dalam alternatif ini DSN MUI menawarkan gabungan akad *shirkah al-milk* dan akad *murābahah* dalam pengalihan utang. Jika diilustrasikan dalam perbankan syariah, mekanisme akad dalam alternatif II ini yaitu, bank syariah membeli sebagian aset nasabah seizin LKK sebesar

⁷ Mohammad Mufid, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer Dari Teori ke Aplikasi* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 212.

⁸ Ismail Nawawi, *Keuangan Islam: Diskursus Teori, Studi Kasus dan Pengantar Praktek Pada Kelembagaan Keuangan Bank dan Non Bank* (Sidoarjo: Dwiputra Pustaka Jaya, 2015), 35.

sisautang nasabah kepada LKK sehingga terjadilah *shirkah al-milk* antara nasabah dan pihak bank syariah karena sebagian aset milik nasabah dan sebagian lagi milik bank syariah, kemudian bank syariah menjual aset yang sebagian tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābahah* agar aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah dan bank syariah mendapatkan keuntungan. Langkah terakhir yaitu nasabah melakukan pembayaran secara angsuran untuk melunasi pembelian aset dari bank syariah. Jadi akad yang digunakan dalam alternatif II termasuk *hybrid contract* yang akad berlawanan (*al-'uqūd al-mutanāqīdah wa al-mutaḍādah wa al-mutanāfiyah*).⁹

Alternatif III. Dalam alternatif ini DSN MUI menawarkan gabungan akad *ijārah* dan akad *qard* dalam pengalihan utang. Jika diilustrasikan dalam perbankan syariah, mekanisme akad dalam alternatif III ini yaitu, nasabah ingin menggunakan jasa LKS untuk mengurus kepemilikan penuh aset yang didapatkannya dari kredit nasabah tersebut di lembaga keuangan sebelumnya. Artinya, nasabah menggunakan jasa sewa atau akad *ijārah*. Jika dalam masa pengurusan kepemilikan penuh aset tersebut membutuhkan tambahan dana, maka LKS dapat membantu menalangi dana tersebut terlebih dahulu dengan menggunakan prinsip akad *qard*. Tetapi, antara akad *ijārah* dengan akad *qard* tersebut haruslah terpisah, artinya tidak ada ikatan syarat di antara keduanya. Sedangkan besarnya upah yang diberikan oleh nasabah kepada LKS atas jasa

⁹Ibid.

pengurusan kepemilikan penuh aset tersebut tidak boleh berdasarkan pada besarnya akad *qard*.

Alternatif IV. Dalam alternatif ini DSN MUI menawarkan gabungan akad akad *qard* dan akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* dalam pengalihan utang. Jika diilustrasikan dalam perbankan syariah, mekanisme akad dalam alternatif IV ini yaitu, bank syariah memberikan pembiayaan berupa akad *qard* kepada nasabah, kemudian setelah mendapatkan uang dari akad tersebut maka oleh nasabah digunakan untuk melunasi kreditnya di bank sebelumnya. Setelah lunas kreditnya, kemudian aset dari kredit tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Langkah selanjutnya nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah untuk melunasi akad *qard* yang telah diberikan kepadanya. Bank syariah menerima penjualan tersebut dan kemudian menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*.

Berdasarkan data yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun, akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* oleh pihak bank awalnya hanya menggunakan akad *qard* saja. Akan tetapi, karena jika hanya menggunakan akad *qard* pihak bank tidak dapat mengambil keuntungan, maka akad *qard* ini harus dibarengkan dengan akad lain, yaitu akad *murābahah*. Sehingga pihak bank dapat mengambil keuntungan dari akad *murābahah* ini. Dalam praktik ini, akad pertama yang harus ditandatangani adalah akad *qard* yang khusus untuk pembiayaan *take over* dan kemudian akad kedua yaitu akad *murābahah*

yang didalamnya terdapat pembiayaan *murābahah* untuk objek yang di-*take over*-kan dan pembiayaan *murābahah* untuk objek lain.

Dari penelitian di lapangan apabila dikaitkan dengan Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang dan teori terkait dengan pemilihan akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun belum 100% mengimplementasikan pemilihan alternatif akad dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Adapun dalam fatwa DSN MUI menyebutkan bahwa akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan pengalihan utang dapat memilih salah satu dari 4 (empat) alternatif akad yang telah ditawarkan dalam fatwa DSN MUI. Akad pertama yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun menggunakan akad *qarḍ* untuk tujuan penggunaan pembiayaan *take over* sudah terimplementasi 100% sesuai dengan fatwa DSN MUI. Akan tetapi, akad kedua yang menggunakan akad *murābahah* baru terimplementasikan 50% karena dalam fatwa DSN MUI tidak ada tambahan pembiayaan *murābahah* lain yang harus dibarengkan dengan akad *murābahah* lanjutan untuk pembiayaan *take over*, sedangkan di BRI Syariah KC Madiun semua akad *murābahah* lanjutan untuk pembiayaan *take over* harus dibarengkan dengan pembiayaan *murābahah* lainnya sehingga pemilihan akad tersebut baru mengimplementasi sebesar 50% dari ada yang tertera dalam fatwa DSN MUI.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian tentang “Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Madiun” yang penulis sajikan maka dapat disimpulkan beberapa hal berikut ini.

1. Empat kriteria pembiayaan *take over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, ada 2 (dua) kriteria yang sudah diimplementasikan 100% oleh BRI Syariah KC Madiun yaitu kriteria *al-qard* dan kriteria aset. Sedangkan, 2 (dua) kriteria lainnya yaitu kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah baru terimplementasi 75% karena baik kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah bukan hanya berasal dari lembaga keuangan konvensional saja tetapi juga berasal dari lembaga keuangan syariah.
2. Akad pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Madiun belum 100% mengimplementasikan pemilihan alternatif akad dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Akad pertama yang dipraktikkan di BRI Syariah KC Madiun menggunakan akad *qard* untuk tujuan penggunaan pembiayaan *take over* sudah terimplementasi 100% sesuai dengan fatwa DSN MUI. Akan tetapi, akad kedua yang menggunakan akad *murabahah* baru terimplementasi 50% karena dalam fatwa DSN MUI tidak ada tambahan pembiayaan *murabahah* lain yang

harus dibarengkan dengan akad *murābahah* lanjutan untuk pembiayaan *take over*, sedangkan di BRI Syariah KC Madiun semua akad *murābahah* lanjutan untuk pembiayaan *take over* harus dibarengkan dengan pembiayaan *murābahah* lainnya.

B. Saran

Dalam penulisan skripsi ini, penulis akan memberikan saran-saran terkait dengan judul pembahasan. Diharapkan bahwa akan berguna bagi penulis khususnya dan umumnya bagi pembaca. Adapun saran-sarannya ialah sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pembiayaan *take over*, semua pihak lembaga keuangan syariah yang berperan dalam pembiayaan diharapkan lebih meningkatkan pengetahuan selektif dalam menjalankan *job discription*-nya masing-masing sehingga sesuai dengan fatwa DSN MUI.
2. Dengan adanya Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang ini diharapkan lembaga keuangan syariah dapat meningkatkan dan memperbaiki kualitas pembiayaan *take over* sesuai dengan ketentuan nilai-nilai syariah sebagaimana telah tertera dalam fatwa DSN MUI.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Rujukan

- Afandi, Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Afrizal. *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- Al-Bugha, Musthafa Dib. *Buku Pintar Transaksi Syariah: Menjalini Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*. terj. Fakhri Ghafur. Jakarta: PT. Mizan Publika, 2009.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad, dkk.. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*. terj. Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.
- Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2008.
- BRI Syariah, Retail Banking Group. *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer*. t.p.: t.tp., 2017.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Dewi, Gemala, dkk.. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Hakim, Atang Abd. *Fiqh Perbankan Syariah: Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.

- Karim, Adiwarmarman A.. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press, 2009.
- Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Mingka, Agustianto. *Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke-Indonesiaan: Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah*. Jakarta: Iqtishad Publishing, 2014.
- Moleong, Lexy J.. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.
- Mufid, Mohammad. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer Dari Teori ke Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- MUI, Dewan Syariah Nasional. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. t.tp: Erlangga, t.th.
- Munawwir. *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012.
- Pelangi, Tim Laskar. *Metodologi Fiqih Muamalah: Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*. Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Prabowo, Bagya Agus. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2012.
- RI, Departemen Agama. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Sangadji, Etta Mamang dan Sopiah. *Metodologi Penelitian – Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010.
- Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu, 2006.
- Sholahuddin, Muhammad. *Lembaga Keuangan dan Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Ombak, 2014.

- Silalahi, Ulber. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT Refika Aditama, 2012.
- Soeharto, Irawan. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2004.
- Tanjung, Hendri dan Abrista Devi. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Gramata Publishing, 2013.

Jurnal Ilmiah

- Aziz, Abdul. "Aplikasi Sistem Keuangan Syariah Pada Perbankan." *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam*. 2 (1, 2016).
- Gunawijaya, Rahmat. "Kebutuhan Manusi Dalam Pandangan Ekonomi Kapitalis dan Ekonomi Islam." *Al-Maslahah*. 13 (1, 2017).
- Wiwoho, Jamal. "Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat." *Jurnal MMH*. 43 (1, 2014).

Karya Ilmiah

- Hidayah, Siti Ni'matul. "Pembiayaan *Take Over* pada PT. BNI Syariah Cabang Pekanbaru Menurut Perspektif Ekonomi Islam." *Skripsi*. Pekanbaru: UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2011.
- Kuswanti, Maya Mitra. "Analisis Penerapan Akad Pembiayaan *Take Over* dan Pembiayaan Gadai Emas Syariah pada BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Pembantu Kanigoro Blitar." *Skripsi*. Tulungagung: IAIN Tulungagung, 2016.
- Millaturrofi'ah. "Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang." *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo, 2017.
- Umah, Dzakirotul. "Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Take Over* pada Perbankan Syariah (Studi Kasus *Take Over* KPR dari BMI ke BRI Syari'ah Cabang Serang)." *Skripsi*. Semarang: IAIN Walisongo, 2013.
- Zahroh, Isna Latifatul. "Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga." *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2018.

Sumber Internet

- BRISyariah. “Kepemilikan Multifaedah (KMF) Purna.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 14](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=14). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “KKB.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 17](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=17). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “KPR Faedah.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 13](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13). (diakses pada tanggal 11 Februari 2019).
- BRISyariah. “KPR Sejahtera.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 12](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=12). (diakses pada tanggal 11 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan Kepemilikan Emas.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 11](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=11). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan KMF.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 16](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=16). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan Komersial.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 42](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=42). (diakses pada tanggal 13 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan *Linkage*.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 27](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=27). (diakses pada tanggal 13 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan Mikro BRISyariah.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 8](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=8). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan Modal Kerja *Revolving* (PMKR).” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 26](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=26). (diakses pada tanggal 13 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan SME>500.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 25](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=25). (diakses pada tanggal 13 Februari 2019).
- BRISyariah. “Pembiayaan Umrah.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 18](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=18). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “Qardh Beragun Emas.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php? & f= 10](https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=10). (diakses pada tanggal 12 Februari 2019).
- BRISyariah. “Sejarah BRISyariah” dalam [https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php? f= sejarah](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah) (diakses pada tanggal 11 Februari 2019).
- BRISyariah. “Visi Misi BRISyariah.” dalam [https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php? f= visimisi](https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi). (diakses pada tanggal 11 Februari 2019).

Hasil Wawancara

Anshori, Mohamad. *Hasil Wawancara*. Madiun. 05 Maret 2019.

Aprilia, Ana. *Hasil Wawancara*. Madiun. 08 Maret 2019.

Muta'ali, Khabib. *Hasil Wawancara*. Madiun. 19 Maret 2019.

Nasabah FH. *Hasil Wawancara*. Madiun. 17 Maret 2019.

Nasabah H. *Hasil Wawancara*. Madiun. 16 Maret 2019.

Setiawan, Anasrul. *Hasil Wawancara*. Madiun. 06 Maret 2019.

Susanto, EkoHeru. *Hasil Wawancara*. Madiun. 08 Maret 2019.

