

**IMPLEMENTASI AKAD *HA WALAH* PADA *TAKE OVER*  
*INTERNAL PEMBIAYAAN KPR* ANTAR NASABAH BANK  
BTN KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

Disusun untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna  
memperoleh gelar Diploma Tiga dalam Ilmu Perbankan  
Syariah.



Disusun Oleh:

Nama : Safriaul Abidin

Nim : 1605015112

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2019**

Arif Afendi,SE.,M.Sc

Poncoharjo RT. 03 RW. 02

Bonang, Demak

---

#### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Safriaul Abidin

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Safriaul Abidin

Nomor Induk : 1605015112

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : **Implementasi Akad Hawalah Pada Take over internal Pembiayaan**

**KPR Antar Nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang**

Dengan ini mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut segera dimunaqosyahkan.

Demikian harap menjadikan maklum.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Pembimbing



Arif Afendi,SE.,M.Sc

NIP. 198505262015031002



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan/Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Naskah tugas akhir berikut ini:

Judul : Implementasi Akad *Hawalah* Pada *Take over internal* Pembiayaan KPR  
Antar Nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang  
Nama : Safriaul Abidin  
NIM : 1605015112  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *munaqosah* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar diploma dalam D3 Perbankan Syariah.

Semarang, 23 November 2019

Penguji I,

H. Ade Yusuf Mujaddid, M. Ag  
NIP. 196701191998031002

Penguji II

H. Johan Arifin, S. Ag., M.M  
NIP. 197109082002121001

Penguji III,

H. Khoiril Anwar, M. Ag  
NIP. 196904201996031002

Penguji IV,

M. Nadzir, M.Si  
NIP. 197309232003121002

Pembimbing

Arif afendi, S. E., M. Sc  
NIP. 198505262015031002

## MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

Artinya: "Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya."

(Q.S. Al-Baqarah: 286)

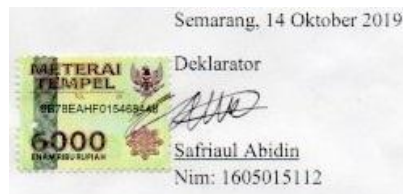
## PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan dan doa dari orang tercinta, akhirnya tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, dengan rasa bangga dan bahagia saya ucapkan rasa syukur dan terimakasih saya kepada:

1. Allah SWT yang telah senantiasa memberikan segala rahmat-Nya serta hidayah kepada hamba setiap saat sampai saat ini.
2. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Rovi'i dan Ibu Jumrotun yang senantiasa memberikan doa disetiap sujudnya, dukungan serta semangat kapanpun dimanapun yang tulus ikhlas untuk kesuksesan putranya
3. Kakak saya tercinta, Syahfrudin Anwar, terima kasih karena selalu menjadi penyemangat, mendukung, serta mendoakan.
4. Untuk teman-teman satu angkatan saya yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga tugas akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan.



## ABSTRAK

Umumnya, proses menyicil KPR memiliki jangka waktu yang relatif lama, bahkan ada yang hingga 20 tahun, sehingga dengan rentang waktu yang lama tersebut bukan tidak mungkin nasabah akan mengalami kendala ataupun kebutuhan lain pada rentang waktu tersebut. Oleh karena itu banyak dari nasabah yang *mengtake over*kan rumahnya ke pihak ketiga, karena ketidak sanggupannya dalam melunasi pembiayaannya ke bank sesuai kesepakatan awalnya. *Take over internal* KPR merupakan proses pengalihan utang KPR dari debitur lama ke calon debitur baru, sehingga kewajiban debitur lama dalam membayarkan utangnya digantikan oleh debitur baru.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur *take over internal* pembiayaan KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang, serta bagaimana implementasi akad *hawalah* pada jual beli *take over internal* pembiayaan KPR antar nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam pada suatu masalah. Sumber data pada penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa prosedur *take over internal* di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang telah sesuai dengan syariah Islam. Sedangkan implementasi akad *hawalah* dalam jual beli *take over internal* adalah sebagai akad pelengkap dalam jual beli

tersebut. Praktik jual beli ini termasuk dalam novasi subjektif pasif yaitu pengalihan utang dengan penggantian debitur jika ditinjau berdasarkan fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016 tentang novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah.

Kata kunci : KPR, Jual beli, *Take over internal* ,akad *hawalah*



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat-sahabat.

Berkat ridho yang diberikan Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, yang berjudul : **“Implementasi Akad *Hawalah* Pada Take Over Internal Pembiayaan KPR Antar Nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang”**. Tugas akhir ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar ahli madya (D3) dalam Ilmu Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

Ucapan terima kasih penulis ucapkan sedalam - dalamnya kepada semua yang telah memberikan pengarahan, bimbingan serta bantuan apapun yang sangat besar bagi penulis. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M. Ag selaku rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

2. Bapak Dr. H. Muhammad Saifullah, M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Negeri Walisongo Semarang.
3. Bapak Dr. A. Turmudi, S. H., M. Ag selaku ketua prodi jurusan D3 Perbankan Syariah.
4. Bapak Arif Afendi, S. E. , M. Sc selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyusun tugas akhir.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Negeri Walisongo Semarang yang telah membimbing dan mengajar penulis selama dibangu kuliah.
6. Seluruh karyawan Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang yang telah memberikan fasilitas dan waktunya, sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir.
7. Orang tua saya Bapak Rovi'i dan Ibu Jumrotun yang telah memberikan doa, kasih sayang, materi, dan dukungan.
8. Teman-teman D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Negeri Walisongo Semarang angkatan 2016 terima kasih atas kebersamaan dan suka duka selama perkuliahan.
9. Semua pihak yang secara langsung ataupun tidak langsung yang turut membantu dalam penyelesaian tugas

akhir ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga semua amal baik mendapatkan balasan dari Allah SWT, amin.

Terimakasih atas semua kebaikan serta keikhlasan yang telah diberikan. Penulis hanya mampu membalas dengan do'a, sehingga Allah SWT yang akan membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi bertambahnya pengetahuan penulis. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membaca dan mempelajarinya, amin.

Semarang, 14 Oktober 2019

Penulis

Safriaul Abidin  
Nim: 1605015112

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengalihan Hutang( <i>Hawalah</i> ) .....	18
1. Pengertian <i>Hawalah</i> .....	18

2. Dasar Hukum <i>Hawalah</i> .....	19
3. Rukun dan Syarat <i>Hawalah</i> .....	20
4. Jenis-Jenis <i>Hawalah</i> .....	23
5. Berakhirnya <i>Hawalah</i> .....	25
6. Manfaat <i>Hawalah</i> .....	26
B. <i>Take Over</i> .....	27
1. Pengertian <i>Take Over</i> .....	27
C. <i>Jual Beli</i> .....	28
1. Pengertian <i>Jual Beli</i> .....	28
2. Dasar Hukum <i>Jual Beli</i> .....	29
3. Rukun dan Syarat <i>Jual Beli</i> .....	30
D. Akad <i>Murabahah</i> .....	33
1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	33
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i> .....	35
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i> .....	36

### **BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

A. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Semarang .....	39
B. .. Visi, misi dan Nilai-Nilai budaya Bank BTN Syariah .....	42
1. Visi Bank BTN Syariah.....	42
2. Misi Bank BTN Syariah .....	42
3. Nilai-Nilai Budaya Bank BTN Syariah .....	43

C. Struktur Organisasi dan uraian tugas.....	44
D. Ruang Lingkup Usaha.....	55
1. Produk Pendanaan .....	55
2. Produk Pembiayaan .....	56

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Prosedur <i>take over internal</i> pembiayaan KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.....	88
B. Implementasi akad <i>hawalah</i> pada <i>take over internal</i> KPR antar nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.....	97

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	108
B. Saran .....	109
C. Penutup .....	110

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Semarang24

Gambar 1.2 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Semarang  
25

Gambar 1.3 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Semarang  
26

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Seiring berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia, saat ini banyak lembaga yang menerapkan prinsip-prinsip syariah, salah satu diantaranya merupakan lembaga perbankan syariah yang dalam kegiatan operasionalnya menerapkan prinsip-prinsip syariah. Dengan perkembangan ekonomi syariah tersebut membuat masyarakat sadar akan kerugian–kerugian bunga yang diberikan oleh perbankan konvensional. Adapun bunga berasal dari terjemahan kata ”*interest*” atau dalam istilahnya dapat berarti besaran imbalan atas jasa terhadap bank.

Sebagian kalangan umat islam berpendapat bahwa bunga bank sama dengan riba. Riba secara bahasa bermakna tambahan(*Ziyadah*). Secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip



muamalah dalam islam. <sup>1</sup> Untuk menghindari praktek ribawi tersebut di Indonesia maka Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk Dewan Syariah Nasional yang bertugas untuk memberikan fatwa dan mengkoordinasikan pengawasan syariah di lembaga perbankan syariah yang dilakukan oleh masing-masing dewan pengawas syariah (DPS).

Adapun sistem pengawasan syariah yang berjalan pada perbankan syariah di Indonesia terdiri dari dua unsur yaitu dewan pengawas syariah sebagai unsur tidak terpisahkan dari setiap bank syariah dan dewan syariah nasional yang dibentuk oleh MUI untuk mengawasi dan mengkoordinir pengawasan syariah yang dijalankan oleh DPS masing-masing bank syariah. Meski begitu, secara prinsip bank syariah sama dengan bank bank konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana(dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk penyaluran dana) . Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana maupun

---

<sup>1</sup> Syafi'i antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 37.

produk pembiayaan, pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank syariah, namun tentunya dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam praktik operasionalnya.

Salah satu contoh produk pembiayaan dari bank konvensional yang kemudian diadaptasi dan dikembangkan oleh bank syariah adalah Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR). Karena tidak dapat dipungkiri lagi bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga hal itulah yang mendorong bank syariah untuk masuk pada bidang KPR tersebut. KPR pada bank umumnya diminati oleh para nasabah yang tidak mampu membeli rumah secara tunai dan hanya memiliki kemampuan sampai pembayaran uang muka, sehingga mereka perlu dibantu dalam KPR tersebut. Meskipun KPR di bank syariah diadaptasi dari perbankan konvensional, namun dalam praktiknya terdapat perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah, yaitu terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan berbagai pilihan alternatif akad sesuai dengan kebutuhan nasabah sehingga KPR di bank syariah terbebas dari riba.

Skema akad yang sering digunakan bank syariah dalam pembiayaan KPR syariah adalah akad *murabahah*(jual beli).

Secara istilah, *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.<sup>2</sup> Dengan menggunakan akad ini meskipun tingkat suku bunga naik besarnya cicilan tidak akan berubah. Sebab dari awal perjanjian atau akad pembiayaan antara bank dengan nasabah, sudah menetapkan margin yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayarkan nasabah. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, tentunya akan menguntungkan nasabah karena tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak.

Bank BTN Syariah merupakan salah satu bank yang memfokuskan pada pembiayaan KPR berbasis Syariah. KPR BTN Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah, dengan memfokuskan pada produk penjualan KPR menggunakan akad *murabahah*(jual beli), meskipun dapat pula menggunakan alternatif lain seperti akad

---

<sup>2</sup> Ibid, h. 101.

*istishna*(pesanan)sesuai dengan kebutuhan nasabah tersebut. Secara umum terdapat dua pembiayaan KPR di BTN Syariah yang menggunakan akad *murabahah* yaitu KPR Sejahtera iB (subsidi) dan KPR Platinum iB(non subsidi). KPR sejahtera iB merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* yang memberikan berbagai macam manfaat<sup>3</sup>. Sedangkan KPR Platinum iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah, ruko hingga apartemen dengan menggunakan akad *murabahah* yang diperuntukkan untuk semua masyarakat tanpa campur tangan pemerintah.

Umumnya, proses menyicil KPR memiliki jangka waktu yang relatif lama, bahkan ada yang hingga 20 tahun, sehingga dengan rentang waktu yang lama tersebut bukan tidak mungkin nasabah akan mengalami kendala ataupun kebutuhan lain pada rentang waktu tersebut. Dengan adanya berbagai kendala tersebut tentunya dikhawatirkan bisa

---

<sup>3</sup> <http://www.btn.co.id>, diakses pada tanggal 05 Agustus 2019

membuat nasabah tidak dapat menepati janjinya untuk membayar cicilan sehingga melebihi batas waktunya, oleh karena itu banyak dari nasabah yang *mentake over internal*kan rumahnya ke pihak ketiga, karena ketidak sanggupannya dalam melunasi pembiayaannya ke bank sesuai kesepakatan awalnya. Selain ketidaksanggupan dalam melunasi pembiayaannya, terdapat pula beberapa alasan lain nasabah melakukan *take over* , misalnya karena nasabah menemukan rumah lainnya yang lebih baik, pindah ke luar kota sehingga rumah tak lagi ditempati, atau butuh dana mendesak sehingga rumah terpaksa dijual. Oleh karena itu *take over* lebih dipilih sebagian nasabah karena lebih menguntungkan daripada harus menjualnya lagi ke bank. Selain itu, banyak calon pembeli yang menantikan *take over* KPR dengan alasan harganya yang lebih miring.

*Take over internal* KPR merupakan proses pengalihan utang KPR dari debitur lama ke calon debitur baru, sehingga kewajiban debitur lama dalam membayarkan utangnya digantikan oleh debitur baru. Praktik pengalihan utang yang terjadi di Bank Syariah tentunya harus sesuai prinsip syariah agar terhindar dari praktek ribawi. Di dalam Islam sendiri pengalihan utang dikenal dengan istilah

*hawalah*. *Hawalah* adalah pengalihan utang/piutang dari orang yang berutang/berpiutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya/menerimanya.<sup>4</sup> Fatwa terkait *hawalah* telah diatur dalam fatwa DSN nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *hawalah*, fatwa DSN nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang dan fatwa DSN nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *hawalah* bil ujroh. Dalam KUH Perdata pengalihan hak secara resmi disebut dengan novasi, yang dimaksud novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan baru. Dikarenakan yang digantikan dalam pengalihan utang KPR adalah debeturnya, jadi penggantian tersebut termasuk dalam novasi subjektif pasif. Fatwa terkait novasi subjektif syariah telah diatur dalam fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016 tentang novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah.

Dalam praktiknya, terkadang terdapat nasabah yang melakukan *take over* hanya melalui proses di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank, dimana proses *take over* tersebut hanya terjadi antara si penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak bank. Biasanya bukti dari jual beli inipun

---

<sup>4</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta:Rajawali Pers, 2015, h. 107

hanya berupa kuitansi dan materai. Berdasarkan dalam keamanan transaksi, tentunya proses *take over* di bawah tangan tersebut tidaklah aman, jika suatu hari terjadi sengketa sebagai pihak pembeli tentu saja sangat dirugikan dikarenakan pemilik yang lama masih memiliki hak yang kuat atas pembiayaan KPR tersebut dalam sistem bank. Proses di bawah tangan tentunya sangat beresiko. Ketidaktahuan prosedur yang aman dalam melakukan *take over* tentunya bisa berdampak buruk bagi para pelaku *take over* tersebut. *Take over internal* yang aman yaitu proses resmi melalui bank. Meskipun proses yang aman adalah proses resmi lewat bank, namun belum tentu proses tersebut telah sesuai dengan syariah, maka untuk mengetahui bagaimana prosedur yang resmi tersebut dan sudahkah *take over internal* yang berjalan selama ini sesuai dengan prinsip syariah tentunya perlu dikaji lebih lanjut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Implementasi Akad *Hawalah* Pada *Take over internal* Pembiayaan KPR Antar Nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur *take over internal* pembiayaan KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang?
2. Bagaimana implementasi akad *hawalah* pada *take over internal* pembiayaan KPR antar nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui prosedur *take over internal* pembiayaan KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *hawalah take over internal* pembiayaan KPR antar nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi sebuah nilai tambah khasanah pengetahuan ilmiah dalam bidang pendidikan di Indonesia terutama terhadap pelaksanaan pengalihan utang dan jual beli secara islami dan sebagai



pemenuhan bahan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

2. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan kontribusi keilmuan bagi perbankan syariah dan memberikan wawasan mengenai *take over internal* bagi masyarakat maupun nasabah.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

1. Tesis Wulan Siti Mariyam, NIM: 21140433000001. Program studi magister hukum ekonomi syariah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta tahun 2018 dengan judul “Implementasi Akad *Hawalah* Pada Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah”. Penelitian ini mendeskripsikan tentang implementasi akad *hawalah* pada pembiayaan bermasalah di Perbankan Syariah dan kesesuaian akad *hawalah* pada pembiayaan yang bermasalah di Perbankan Syariah dengan Fatwa DSN-MUI.
2. Tesis Muhammad Rizki Naufal, S. H. NPM : 16921020 Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul “Aplikasi Akad *Hawalah* Dalam Pengambil-alihan Hutang dari Perbankan

Konvensional (Analisis Terhadap Akad *Hawalah* Perbankan Syariah PT. Bank Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta Kantor Cabang Syariah Cik Ditiro)”. Penelitian ini mendeskripsikan tentang aplikasi *hawalah* dari perbankan konvensional, hambatan dan usaha PT. Bank Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta Kantor Cabang Syariah Cik Ditiro dalam mengefektifkan dan mengatasi masalah penggunaan akad *hawalah*.

3. Tesis Hendro Prawoto, SH. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang tahun 2006 dengan judul “ Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Tabungan Negara(Persero) Cabang Semarang”. Penelitian ini mendeskripsikan mengenai proses alih debitur di PT. Bank Tabungan Negara(Persero) Kantor Cabang Semarang dan upaya hukum yang dilakukan oleh pihak bank dalam menangani permasalahan alih debitur yang dilakukan di bawah tangan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang.

4. Skripsi Tri Nurhidayat, NIM: 210213249. Program Studi Muamalah Fakultas Syariah IAIN Ponorogo tahun 2017 dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Motor Kredit Dengan Pengalihan Pembayaran( Studi Kasus di Desa Panekan Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan). Penelitian ini mendeskripsikan tentang kesesuaian hukum Islam mengenai akad pengalihan pembayaran motor kredit kepada pembeli lain di Desa Panekan Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan dan menyikapi sesuai hukum Islam dan secara prosedur umum cara mengenai penanggulangan dan penyelesaian kasus ketika terjadi wanprestasi dalam pengalihan pembayaran motor kredit di Desa Panekan Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang tidak menggunakan model–model matematik, statistik atau komputer. Prosesnya dimulai dengan menyusun asumsi dasar dan aturan

pemikiran yang akan digunakan dalam penelitian, atau penelitian ini bisa disebut penelitian yang dalam kegiatannya tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan dalam memberikan penafsiran terhadap hasilnya<sup>5</sup>.

## 2. Sumber Data

### a) Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari<sup>6</sup>. Alat Pengambil data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan wawancara langsung yang ditujukan kepada pihak Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang, serta bahan buku primer yang terdiri atas perundang-undangan dan tentang akad pengalihan hutang juga buku tentang fiqh muamalah lainnya.

### b) Data Sekunder

---

<sup>5</sup> Mamik, *Metode Kualitatif*, sidoarjo:Zifatama Publisher, 2015, . h 2-3.

<sup>6</sup> Saifuddin azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997, h. 91.

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subyek penelitiannya<sup>7</sup>.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*)

#### a) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mendapatkan data-data dan informasi dalam penelitian ini, penulis langsung terjun ke tempat objek penelitian. Dalam hal ini adalah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang, dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

##### 1) Interview (wawancara)

Kegiatan mencari keterangan atau pendapat dengan melalui tanya jawab lisan kepada pihak-pihak yang ada di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.

##### 2) Dokumentasi

---

<sup>7</sup> *Ibid*, . h. 92.

Yaitu mengumpulkan data berdasarkan laporan yang didapat dari Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang. Metode ini peneliti gunakan untuk memperoleh data meliputi letak geografis, sejarah awal berdirinya, visi, misi, tujuan didirikan dan struktur organisasinya.

#### 4. Teknik Penulisan

Secara teknis penulisan, dalam penyusunannya semua berpedoman pada prinsip-prinsip yang telah diatur dan dibukukan dalam pedoman penulisan tugas akhir yang diterbitkan oleh UIN Walisongo Semarang Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

### **G. Sistematika Penulisan**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab ini berisi tentang pengertian dan teori-teori yang mendasari dan berkaitan dengan pembahasan dalam tugas akhir ini, yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian. Adapun teori yang digunakan mengenai pengalihan hutang dalam konsep islam dan dalam konsep perbankan syariah.

## **BAB III LANDASAN UMUM**

Pada bab ini berisi pembahasan mengenai gambaran umum BTN Kantor Cabang Syariah Semarang yang meliputi berdirinya perusahaan, visi, misi, dan ruang lingkup kegiatan usaha serta kepengurusan dan struktur organisasi.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang prosedur pengajuan *take over internal* di Bank BTN KCS Semarang dan implementasi akad *hawalah* pada *take over internal* KPR di

Bank BTN Kantor Cabang Syariah  
Semarang..

## **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini berisi kesimpulan, saran dan kata penutup.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengalihan Utang(*Hawalah*)

##### 1. Pengertian *Hawalah*

Secara bahasa, yang dimaksud dengan *hawalah* atau juga disebut dengan *hiwalah* ialah *al- intiqal* dan *at-tahwil*, artinya memindahkan atau mengalihkan.<sup>8</sup> Menurut Abdurrahman Al –Jaziri , *hawalah* secara bahasa berarti :

النَّقْلُ مِنْ مَحَلٍّ إِلَى مَحَلٍّ

“Pemindahan dari satu tempat ke tempat yang lain.”<sup>9</sup>

Sedangkan secara istilah, *hawalah* memiliki beberapa pengertian yaitu sebagai berikut:

- a. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *hawalah* adalah pengalihan utang dari *muhil al-ashil* kepada *muhal'alaih*.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Hendi suhendi, *fiqh muamalah*, Jakarta:Rajawali Pers, 2010, h. 99.

<sup>9</sup> Yadi janwari, *fikih lembaga keuangan syariah*, Bandung:PT Remaja Rosdakarya, 2015, h. 136.

<sup>10</sup> Pasal 20 angka (13)Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- b. Menurut Sayid Sabiq, *hawalah* adalah pemindahan utang dari tanggungan orang yang memindahkan(*al muhil*) kepada tanggungan orang yang di pindahi utang(*muhal alaih*).<sup>11</sup>
- c. Menurut fatwa DSN-MUI, *hawalah* adalah akad pengalihan utang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung(membayar)-nya.<sup>12</sup>
- d. Menurut Zainul Arifin *hiwalah* adalah akad pemindahan utang/piutang suatu pihak kepada pihak lain. Dengan demikian di dalamnya terdapat tiga pihak, yaitu pihak yang berutang (*muhil* atau *madin*), pihak yang memberi utang (*muhal* atau *da'in*), dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal 'alaih*)<sup>13</sup>

## 2. Dasar Hukum *Hawalah*

### (1)Hadis

Hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah,  
Rasulullah bersabda :

---

<sup>11</sup> Ahmad wardi muslich, *fiqh muamalat*, Jakarta:Amzah, 2010, h. 447.

<sup>12</sup> Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/VI/2000 tentang *Hawalah*

<sup>13</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, h.153

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا اتَّبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ

Artinya :Dari Abu Hurairah RA, ia berkata:Rasulullah bersabda:”Menunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya(*dihawalahkan*)kepada pihak yang mampu, terimalah”(HR. Bukhari).

(2) Ijma

Para ulama sepakat atas kebolehan *hawalah*. *Hawalah* diperbolehkan pada utang yang tidak berbentuk barang/benda karena *hawalah* adalah perpindahan utang. Maka, harus pada uang atau kewajiban finansialnya.

### 3. Rukun dan Syarat *Hawalah*

(1) Rukun *Hawalah* terdiri atas :<sup>14</sup>

a. *Muhib*/peminjam;

---

<sup>14</sup> Pasal 318 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- b. *Muhal*/pemberi pinjaman;
- c. *Muhal'alaih*/penerima *hawalah*
- d. *Muhal bihi*/utang;dan
- e. Akad

(2) Syarat-syarat *Hawalah* terdiri atas :<sup>15</sup>

- a. Syarat bagi *muhil* yaitu :
  - Cakap bertindak hukum yakni baligh dan berakal. Maka tidak sah *hawalahnya* orang gila dan anak kecil.
  - Adanya kerelaan *muhil*. Jika ada pemaksaan maka *hawalah* tidak sah.
- b. Syarat bagi *muhal* yaitu:
  - Cakap bertindak hukum yakni baligh dan berakal. Maka orang yang tidak berakal tidak pantas menerima *hawalah*, sementara itu, jika *muhal* belum baligh, *hawalah* membutuhkan izin walinya.
  - Adanya kerelaan *muhil*.
- c. Syarat *Muhal'alaih* yaitu :

---

<sup>15</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: prinsip dan implementasinya pada sektor keuangan syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016, h. 286-287.

- Cakap bertindak hukum yakni baligh dan berakal. Maka *hawalah* tidak sah dilakukan terhadap orang gila dan anak kecil.
- Adanya kerelaan muhil. Maka *hawalah* tidak sah jika muhal'alaih dipaksa menerima *hawalah*. Namun, ulama di kalangan malikiyyah tidak mensyaratkan adanya kerelaan *muh'al'alaih*.
- Pernyataan kabul dari *muh'al* harus dinyatakan secara sempurna pada majelis akad. Ini merupakan syarat *hawalah* menurut Hanafiyah dan Muhammad

d. Syarat *Muh'al bihi* yaitu :

- Berupa utang, yakni utang *muh'il* kepada *muh'al*.
- Utang tersebut adalah utang yang *lazim*(mengikat). Maka *hawalah* tidak sah apabila dilakukan orang bodoh dan anak kecil yang tidak ada izin dari walinya, karena utang keduanya *ghairu lazim* dan sementara wali dapat menggugurkan utang yang dilakukan orang bodoh dan anak kecil.

- Adanya kesamaan utang *muhil* dengan *muhil'alaih* berupa jenis, dan jumlahnya.
- Utang tersebut adalah utang yang bersifat segera karena apabila tidak dalam keadaan segera akan memunculkan jual beli utang dengan utang.
- Utang tersebut bukan berupa makanan pada jual beli *salam*.
- Utang yang akan *dihawalahkan* tersebut pasti keberadaannya.
- Utang tersebut merupakan sesuatu yang mesti dibayar dan tidak bisa digugurkan dari debitur setiap saat.

#### 4. Jenis-Jenis Hawalah

*Hawalah* terdiri dari *hawalah muthlaqah*, *hawalah muqayyadah*, *hawalah al-haq* dan *hawalah al-dain*, berikut penjelasannya :<sup>16</sup>

a. *Hawalah muthlaqah* :

Seseorang memindahkan utangnya agar ditanggung *muhil'alaih*, sedangkan ia tidak

---

<sup>16</sup> *Ibid.* , h. 288.

mengaitkannya dengan utang piutang mereka. Sementara muhal'alaih menerima *hawalah* tersebut. Ulama selain Hanafiyah tidak membolehkan *hawalah* semacam ini. Sebagian ulama berpendapat pengalihan secara mutlak ini termasuk *kafalah mahdlah*. Untuk itu, harus didasarkan pada keridaan ketiga belah pihak, yaitu orang yang mempunyai piutang, orang yang berutang dan *muhal'alaih* secara bersamaan.

b. *Hawalah muqayyadah* :

Orang yang berutang memindahkan beban utangnya pada muhal'alaih dengan mengaitkan pada piutang yang menjadi haknya yang pada *muhal'alaih*. Inilah yang dibolehkan berdasarkan kesepakatan ulama.

c. *Hawalah al-haq*

Pemindahan hak atau piutang dari seorang pemilik piutang lainnya. Biasanya itu dilakukan bila pihak pertama mempunyai utang kepada pihak kedua. Ia membayar utangnya dengan piutangnya pada pihak lain. Jika pembayaran

barang, maka perbuatan tersebut dinamakan sebagai *hawalah* hak. Pemilik piutang dalam hal ini adalah *muhil*, karena dia yang memindahkan kepada orang lain untuk memindahkan haknya.

d. *Hawalah al-dain*

*Hawalah al-dain* adalah pengalihan utang dari seorang pengutang kepada pengutang lainnya. Ini dapat dilakukan karena pengutang pertama yang masih mempunyai piutang pada pengutang kedua. *Muhil* dalam hawalah ini adalah orang yang berutang, karena dia memindahkan kepada orang lain untuk membayar utangnya. *Hawalah* ini disyariatkan berdasarkan ulama.

## 5. Berakhirnya *Hawalah*

*Hawalah* menjadi berakhir apabila terjadi hal-hal berikut:<sup>17</sup>

- a. Salah satu pihak yang sedang melakukan akad tersebut membatalkan (*fasakh*) akad *hawalah* sebelum akad itu berlaku secara tetap. Dengan adanya pembatalan akad tersebut, pihak kedua

---

<sup>17</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014, h. 391.



berhak menuntut pembayaran utang kepada pihak pertama. Demikian pula hak pihak pertama kepada pihak ketiga.

- b. Pihak ketiga melunasi utang yang dialihkan tersebut kepada pihak kedua.
- c. Pihak kedua wafat, sedangkan pihak ketiga merupakan ahli waris yang mewarisi harta pihak kedua.
- d. Pihak kedua menghibahkan atau menyedekahkan harta yang merupakan utang dalam *hawalah* tersebut kepada pihak ketiga.
- e. Pihak kedua membebaskan pihak ketiga kewajibannya untuk membayar utang yang dialihkan tersebut.

## **6. Manfaat *Hawalah***

Seperti diuraikan di atas, akad *hawalah* dapat memberikan banyak sekali manfaat dan keuntungan, diantaranya:<sup>18</sup>

- a. memungkinkan penyelesaian utang dan piutang dengan cepat dan simultan.

---

<sup>18</sup> Syaff'i antonio, Op. Cit., h. 127

- b. Tersedianya talangan dana untuk hibah bagi yang membutuhkan,
- c. Dapat menjadi salah satu *fee-based income*/sumber pendapatan non pembiayaan bagi bank syariah.

## **B. Take Over**

### **1. Pengertian Take Over**

*Take over* jika diterjemahkan dari kamus bahasa inggris ke dalam bahasa Indonesia mempunyai arti mengambil alih.<sup>19</sup> Menurut Ahmad Antoni K. Muda, *take over* adalah pengambil alihan atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.<sup>20</sup> Menurut T.Guritno, yang dimaksud dengan *take over* adalah perbuatan atau mengambil alih sesuatu. Dalam lingkup perseroan, *take over* berupa penawaran kepada para pemegang saham untuk membeli sahamnya, baik seluruhnya maupun sebagian dengan harga tertentu dan dengan tujuan

---

<sup>19</sup> Diakses dari, [https://kamuslengkap.com/kamus/inggris-indonesia/arti-kata/take-over\\_pada](https://kamuslengkap.com/kamus/inggris-indonesia/arti-kata/take-over_pada) tanggal 03 Juni 2019 pukul 09.45

<sup>20</sup> Ahmad Antoni K Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi*, Jakarta:Gitamedia Press,2003, h. 331.

menguasai yang ditawarkan. Istilah *take over* menunjukkan bahwa semua keadaan baik dari pemilik maupun pengurus perseroan. Penawar mungkin adalah perseorangan maupun perseroan yang umumnya lebih besar dari yang ditawarkan.<sup>21</sup>

Dari beberapa pengertian umum di atas mengenai *take over*, dapat sedikit tergambar *take over* yang dilakukan dalam lingkup dunia usaha(bisnis). Dalam penelitian kali ini, *take over* yang dimaksud penulis adalah *take over* dalam lingkup perbankan, atau disebut juga dengan pengalihan utang.

## **C. Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*.<sup>22</sup> Menurut terminologi, jual beli ialah persetujuan saling mengikat antara penjual(yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan

---

<sup>21</sup> T.Guritno, *Kamus Perbankan dan Bisnis*, Yogyakarta : UGM Press, 1996, h. 298

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.* , h. 67.

pembeli(sebagai pihak yang membayar/membeli barang yang dijual).<sup>23</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

### (1) Al Quran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “..Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”(Q.S.Al-Baqarah: 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu..”(Q.S. An-Nisa': 29)

---

<sup>23</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah kontemporer*, Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018, h. 74.

## (2) Hadis

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى  
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ الْكَسْبِ أَفْضَلُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ  
بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya: “Dari Rifa’ah bin Rafi’ r.a. Ia berkata, bahwasannya Rasulullah SAW pernah ditanya: Usaha apakah yang paling halal itu (ya Rasulullah ) ? Maka beliau menjawab, “Yaitu pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli itu baik.” (HR. Imam Bazzar. Imam Hakim menyatakan shahihnya hadits ini)

## (3) Ijma

Para ulama fiqih dari dahulu sampai sekarang telah bersepakat bahwa jual beli boleh dilakukan, asal dalam jual beli tersebut telah terpenuhi rukun dan syarat yang diperlukan untuk jual beli.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

#### (1) Rukun Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga, yaitu :

- a. *Al-‘Aqid* (Subjek/orang yang melakukan transaksi /penjual dan pembeli)

**b.** *Al-'Aqdu*(Transaksi/Ijab qabul)

**c.** *Al-'Ma'qud 'Alaihi*(Objek transaksi mencakup barang dan nilai tukar)

**(2)** Syarat jual beli

Masing-masing rukun jual beli memiliki syarat, sebagai berikut:<sup>24</sup>

**a.** *Al-'Aqid*

Syarat-syarat yang harus dimiliki oleh penjual dan pembeli adalah:

- Berakal, jual belinya orang gila atau rusak akalnya dianggap tidak sah
- Baliqh, jual belinya anak kecil yang belum baliqh dihukumi tidak sah. Akan tetapi jika anak itu sudah *mumayyiz* (mampu membedakan baik dan buruk), dibolehkan melakukan jual beli terhadap barang-barang yang harganya murah seperti : permen, kue, kerupuk.
- Berhak menggunakan hartanya. Orang yang tidak berhak menggunakan harta milik orang

---

<sup>24</sup> *Ibid*, . h. 82-83

yang sangat bodoh(idiot) tidak sah jual belinya.Firman Allah :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.(Q.S. An-Nisa': 5)

**b. Al-Aqdu**

Ulama fiqh sepakat, bahwa unsur utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Karena kerelaan itu berada dalam hati, maka harus diwujudkan melalui ucapan *ijab* (dari pihak penjual) dan *kabul* (dari pihak pembeli). Adapun syarat-syarat *ijab kabul* adalah:

- Orang yang melakukan *ijab kabul* telah *akil baliqh*.
- *Kabul* harus sesuai dengan *ijab*.
- *Ijab* dan *kabul* dilakukan dalam suatu majlis.

c. *Al-‘Ma’qud*

Barang yang diperjual-belikan harus memenuhi syarat-syarat yang diharuskan, antara lain:

- Barang yang diperjual-belikan itu halal.
- Barang itu ada manfaatnya.
- Barang itu ada ditempat, atau tidakada tapi ada ditempat lain.
- Barang itu merupakan milik si penjual atau dibawah kekuasaanya.
- Barang itu hendaklah diketahui oleh pihak penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya dan kadarnya, maupun sifat- sifatnya.

## **D. Akad *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti



ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baai’u asy-syai murabahatan*” yang artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Secara istilah, menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al-bai bira’sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui.<sup>25</sup>

Menurut Veithzal Rivai, *bai. al- murabahah* atau beli angsur (*al bai’ bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak customer sebagai pembeli, sehingga harga beli dari supplier atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada customer<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h. 180.

<sup>26</sup> Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h.760.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Memahami Bisnis Bank Syariah, *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan secara terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual.<sup>27</sup>

Menurut Muhamad dalam buku Manajemen Dana Bank Syariah, *Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>28</sup>

## 2. Dasar Hukum *Murabahah*

### (1) Al Quran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “..Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”(Q.S.Al-Baqarah: 275)

---

<sup>27</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Memahami Bisnis Bank Syariah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016, h.21.

<sup>28</sup> Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, h.46.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu..”(Q.S. An-Nisa': 29)

### **3. Rukun dan Syarat *Murabahah***

#### **(1) Rukun *Murabahah***

Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, antara lain:<sup>29</sup>

- a. Penjual (al-ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- b. Pembeli (al-musyari') adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- c. Barang yang dibeli (al-mabi') adalah barang yang tidak dilarang oleh syara', penyerahan

---

<sup>29</sup> Akhmad Mujahidin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016, h. 55

barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad.

- d. Harga (al-tsaman) adalah memberitahukan harga pokok dan keuntungan telah disepakati.

## (2) Syarat *Murabahah*

Syarat- syarat *murabahah* adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. Mengetahui harga asal/awal, berarti pembeli kedua harus tahu harga beli barang (yang dibayar oleh) si penjual, karena pengetahuan tentang harga adalah syarat fundamental sahnya penjualan
- b. Mengetahui jumlah keuntungan, karena keuntungan adalah komponen/unsur dari harga dimana pembeli kedua memperoleh barang, mengetahui besarnya margin adalah sangat penting untuk mengetahui besarnya harga, yang merupakan syarat berlakunya penjualan.
- c. Harga asli/asal sepadan, berarti harga beli barang yang dibayar oleh penjual diukur/ditetapkan berdasarkan berat, volume, atau jumlah barang

---

<sup>30</sup> Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, Yogyakarta: UII Press, 2017, h.37- 40.

yang homogen. Jika harga asli tidak sepadan/sama, (maka) objek tidak dapat dijual melalui transaksi murabahah oleh pihak lain selain pemilik. Harga dalam penjualan kedua dalam transaksi harus sama dengan tambahan margin pada transaksi murabahah.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

#### **A. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Semarang**

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussinees Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah.

Proses kelahiran Bank Tabungan Negara diawali dari pendirian Postpaar bank oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pendirian Postpaar bank didasarkan pada Koninjluk Besluit No. 27 dengan tujuan berdirinya untuk menghimpun dana masyarakat. Tahun 1946, Postpaar bank dibekukan oleh Pemerintah Jepang yang menduduki Indonesia pada masa itu dan mengganti nama Postpaar bank menjadi Tyokin Kyoku. Pendirian Tyokin Kyoku tidak berjalan lancar karena adanya proklamasi kemerdekaan Bangsa Indonesia yang menyebabkan Jepang harus keluar dari negeri ini. Tyokin

Kyoku yang merupakan peninggalan Jepang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia.

Dengan adanya pengambilalihan ini nama Tyokin Kyoku diubah menjadi Kantor Tabungan Pos (KTP) yang diprakarsai oleh Darmosoetanto selaku Direktur Kantor Tabungan Pos. Kantor Tabungan Pos mempunyai tugas untuk menukar uang Jepang yang beredar setelah penduduknya diganti dengan orang Republik Indonesia (ORI). Kantor Tabungan Pos sebagai penghimpun dana masyarakat pada tahun 1946 harus diberhentikan operasinya untuk sementara waktu karena terjadi agresi militer Belanda di Indonesia. Setelah agresi militer Belanda berakhir pada tahun 1949, pemerintah Indonesia membuka kembali Kantor Tabungan Pos sekaligus mengganti nama Kantor Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Bank Tabungan Pos didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No. 50 tahun 1950, yang kemudian tanggal tersebut dijadikan tanggal kelahiran Bank Tabungan Negara (BTN).

Bank Tabungan Negara pada saat itu masih berstatus Bank Umum Milik Negara kemudian diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden

No. 11 tahun 1965. Awal karir Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B41 49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini<sup>31</sup>.

Banyaknya pendirian Bank Umum Syariah atau bank konvensional yang membuka unit usaha syariah menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya perbankan syariah. Bank Tabungan Negara sebagai bank konvensional, membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berupa bunga. Sehingga Bank Tabungan Negara membuka beberapa Unit Usaha Syariah (UUS) di beberapa daerah di Indonesia termasuk Semarang pada tanggal 08 April 2008. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah (KCS) Semarang merupakan KCS ke-14 yang berlokasi awal di Jalan Majapahit No. 283A Semarang telp. (024)-6700549 dan pindah pada tanggal 9 Februari

---

<sup>31</sup> <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>



2010 yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani No. 195 C Semarang hingga sekarang.

## **B. Visi, misi dan Nilai-Nilai**

### a) Visi Bank BTN Syariah

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keluarga.

### b) Misi Bank BTN Syariah

a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.

b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.

c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.

d. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, professional, dan memiliki integritas tinggi.

e. Meningkatkan shareholder value dengan focus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas

sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.

- f. Memedulikan kepentingan masyarakat, sosial, dan lingkungan secara berkelanjutan.
- c) Nilai-nilai budaya Bank BTN Syariah

Nilai-nilai Budaya PT. Bank BTN Syariah KC Semarang tercantum dalam slogan yang selalu diucapkan sebagai kalimat penyemangat diwaktu pagi hari sebelum melakukan aktivitasnya masing-masing setiap pagi seluruh karyawan dan karyawan Bank BTN Syariah diminta untuk mengikuti serangkaian doa pagi , yang kemudian dilanjutkan dengan breiefing setelah selesai biasanya salah satu karyawan atau karyawan PT. Bank BTN syariah memandu untuk mengucapkan BTN Syariah : SEMANGAT PAGI. Kemudian karyawan atau karyawan mengucapkan 5 nilai dan 10 perilaku utama di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Semarang yaitu :

1. Sinergi
  - Tulus, terbuka dan kolaborasi yang produktif
  - Saling percaya dan menghargai

2. Integritas
  - Konsisten dan disiplin
  - Jujur dan berdedikasi
3. Inovasi
  - Tanggap terhadap perubahan
  - Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah
4. Profesionalisme
  - Kompeten, intrapreneurship dan bertanggung jawab
  - Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil
5. Spirit mencapai keunggulan
  - Antusias, proaktif dan pantang menyerah.
  - Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan.

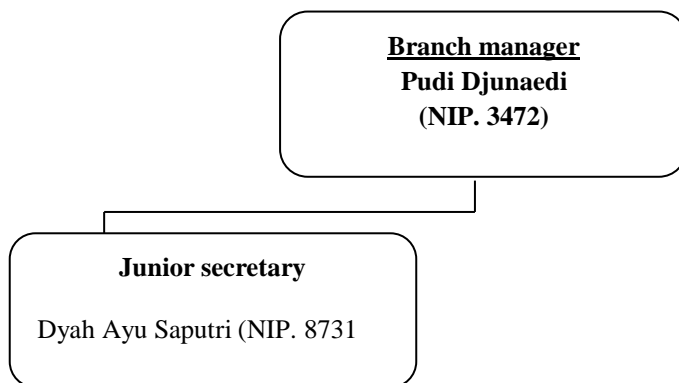
### **C. Struktur Organisasi dan uraian tugas**

Agar mencapai tujuan yang telah ditetapkan atau direncanakan dalam perusahaan maka disusunlah suatu struktur organisasi perusahaan. Perusahaan adalah bentuk tata kerja yang dilengkapi dengan fungsinya. Sedangkan organisasi perusahaan adalah hubungan struktural antara berbagai unsur di dalam rumah tangga perusahaan. Jika

dapat dikatakan bahwa struktur organisasi adalah suatu bagian yang menunjukkan suatu aktivitas dan batas-batas saluran kekuasaan, tanggung jawab dan wewenang masing-masing bagian yang ada dalam organisasi.

Adapun struktur organisasi BTN Syariah KCS Semarang adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

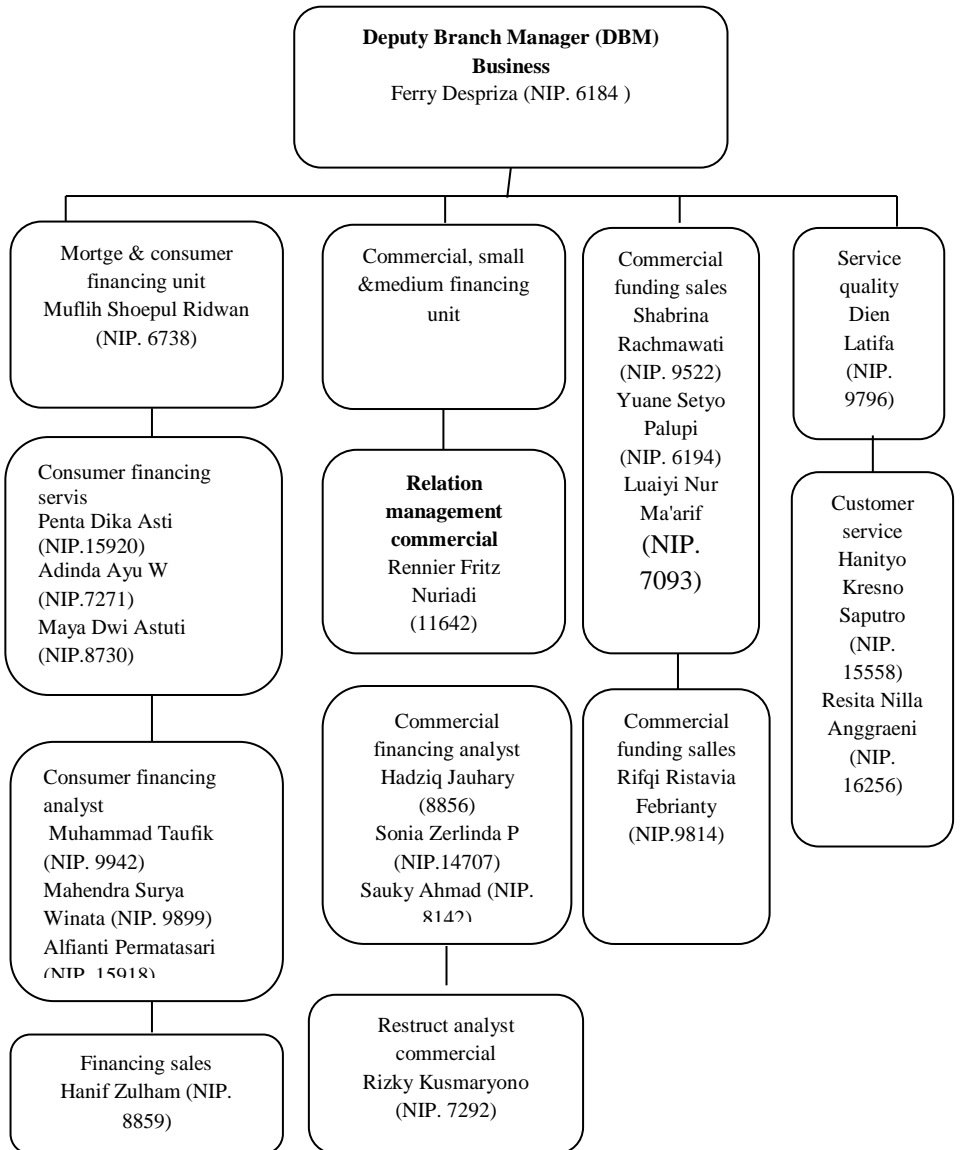
### **Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCS Semarang**



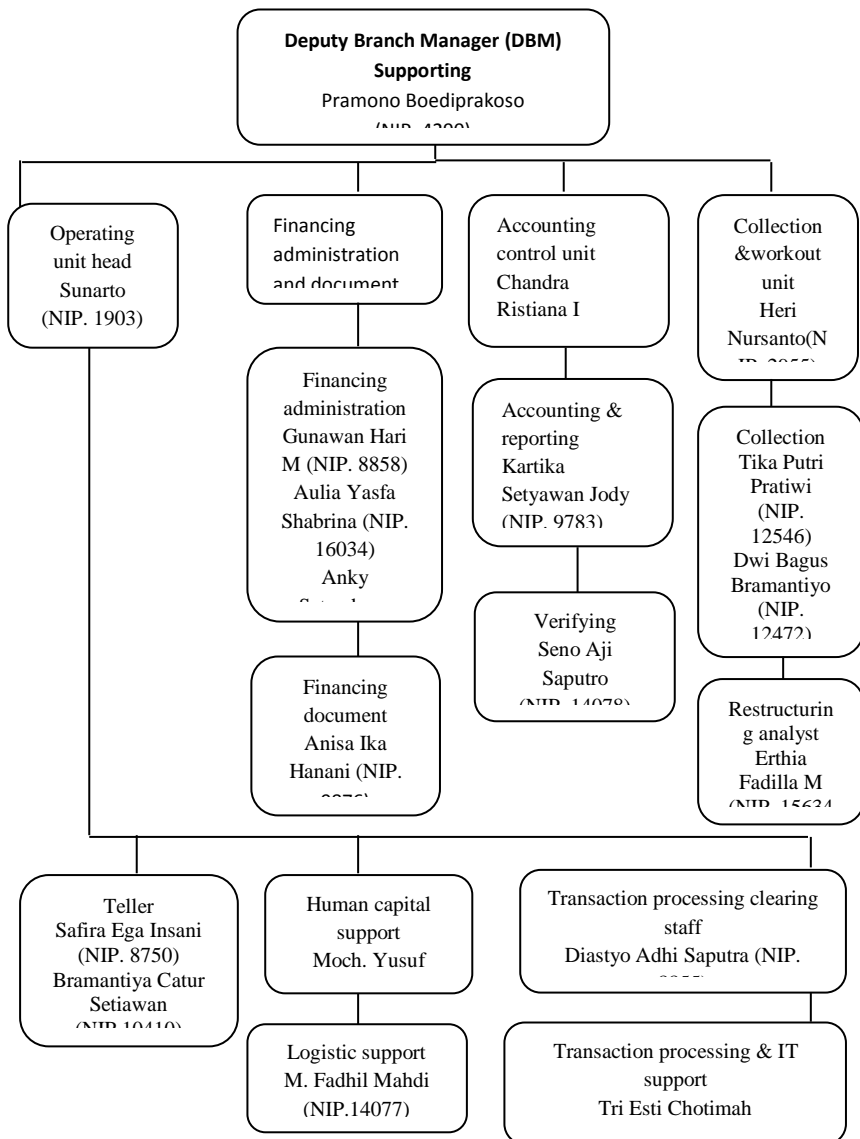
Gambar 1. 1 : Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCS  
Semarang

---

<sup>32</sup> File PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.



Gambar 1. 2 : Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCS Semarang



Gambar 1.3 : Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KCS Semarang

## 1. Branch Manager

Tugas dan tanggung jawab :

- Menyelenggarakan rapat umum luar biasa pemegang saham/rapat anggota luar biasa dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban.
- Melakukan pengawasan dan memberikan pengarahan.
- Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan penyaluran dana yang jumlahnya melebihi jumlah maksimum.
- Memberikan penilaian atas neraca dan laporan keuangan berkala semesteran dan tahunan.
- Menandatangani surat-surat saham yang telah diberi nomor urut sesuai dengan wewenang yang telah diberikan dalam anggaran dasar.

## 2. Deputy Branch Manager

Fungsi Utama yaitu:

- Memimpin usaha bank sesuai dengan tujuan dan kebijakan umum yang telah ditentukan,
- Merencanakan, mengkoordinasi, dan mengendalikan seluruh aktifitas bank meliputi penghimpunan dan penyaluran dana serta

kegiatan-kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan aktivitas utama bank,

- Melindungi dan menjaga asset dan kekayaan perusahaan yang berbeda dalam tanggung jawabnya,
- Membina hubungan kerja sama internal dengan seluruh jajaran manajemen dan eksternal dengan organisasi masyarakat, badan usaha, serta sesama LKS untuk meningkatkan kemampuan usaha,
- Membina hubungan dengan pemegang saham, nasabah, dan calon nasabah serta pihak lain yang dilayani dalam rangka mengembangkan layanan yang baik.
- Menyusun rencana kerja dan strategi restrukturasi berdasarkan target yang ditetapkan,
- Menyusun rencana bisnis kerja dan strategi pemasaran dan rencana tindakan berdasarkan target yang harus dicapai,
- Memadukan pelaksanaan aktivitas pemasaran produk-produk dan pencairan nasabah baru yang potensial untuk seluruh produk,



- Membina hubungan dengan nasabah / calon nasabah yang terdapat pada wilayah kerja bank,
- Mereview analisa pemberian fasilitas kredit secara komprehensif dan menyampaikan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan sesuai dengan jenjang kewenangannya.

### 3. Marketing Officer

- Melakukan kunjungan ketempat pemohon kredit, dilanjutkan laporan.
- Memperhatikan dan mengawasi kelengkapan surat-surat pengikatan pinjaman, jaminan akta notaris dan penelitian jaminan.
- Menyiapkan rencana kerja bagiannya, baik target, volume orang maupun rupiahnya.

### 4. Account Officer

- Melakukan promosi pemasaran dan aktivitas bank.
- Mengadakan *loan analisis*
- Mengajukan permohonan kredit Kepada Komite Kredit.
- Memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan kredit,

- Melakukan kunjungan (*on the spot*).

## 5. Manager Operasional

Fungsi :

Mengkoordinasi, memonitoring, dan memfasilitasi kegiatan operasional yang baik secara efisien dan efektif sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

Tanggung jawab:

- Menjamin terpeliharanya kelancaran dan ketertiban kegiatan untuk menunjang efektifitas pelayanan kepada nasabah,
- Mengendalikan keamanan dan kelancaran kegiatan operasional bank serta pelaporan secara efektif dan efisien,
- Melaksanakan kegiatan operasional berdasarkan pada ketetapan berbagai tujuan, sasaran, kebijakan, aturan dan standar,
- Mengatur sumber daya dan kegiatan operasional melalui perencanaan, pengoperasian, penyaluran, dan pengawasan, menyusun rencana tabungan dan merencanakan pembinaan dengan para nasabah.

Manager Operasional membawahi:

a. Bagian *Costumer Service*:

- Memberikan pelayanan yang terbaik.
- Meneliti segala isian yang dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah.
- Membantu AO (*Account Officer*) mempersiapkan daftar realisasi kunjungan.
- Membantu memproses dokumen permohonan kredit.

b. Bagian *Teller*:

- Menerima setoran, melakukan pembayaran tunai, pencatatan transaksi dan menghitung rekapitulasi kasir.
- Meneliti, mencocokkan warkat nasabah dengan spesimen penarikan.
- Menghitung kas akhir hari kerja dan menghimpunnya serta menyetorkan posisi kas akhir hari kerja pada bagian keuangan.
- Menangani segala transaksi yang bersifat tunai.
- Membuat laporan kas harian, mingguan, bulanan.

- Membuka dan menutup *cashbox*.
- c. Bagian Pembukuan dan Keuangan
  - Melaksanakan administrasi bank baik segala kegiatan yang berhubungan dengan operasi bank.
  - Membuat laporan rutin bulanan untuk disampaikan kepada direktur dan menjaga serta memelihara segala peralatan yang berhubungan dengan kegiatannya.
  - Berhubungan dengan surat-surat bukti pengeluaran atau pemasukan yang dilaksanakan dalam lalulintas perbankan.
- 6. Kepala Kantor Kas

Tugas dan Tanggungjawab:

- Menyusun dan menghasilkan rencana kerja dan anggaran, proyeksi *finance* dan *non finance* disampaikan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan dewan komisaris,
- Menjabarkan kebijakan umum yang telah dibuat direksi dan telah disetujui dewan komisaris,
- Menjamin terpeliharanya kelancaran dan ketertiban kegiatan untuk menunjang efektifitas

pelayanan kepada nasabah dikantor kas atau di kantor cabang,

- Mengkoordinasi, memonitoring dan memfasilitasi kegiatan operasional secara efisien dan efektif sesuai dengan sistem dan prosedur yang masih berlaku,
- Melaksanakan atau membantu kegiatan operasional bank sesuai dengan ketentuan dalam SOP dikas dandi kantor cabang.

## 7. Administrasi

Tugas dan Tanggung Jawab :

- Menyiapkan surat-surat perjanjian dan surat pengikatan agunan yang terkait dengan pengajuan pembiayaan nasabah,
- Memeriksa dan memegang kelengkapan dokumen-dokumen yang terkait dengan pembiayaan yang akan diberikan seperti dokumen, agunan dan data lainnya,
- Menghitung, mencatat, dan melakukan pembayaran atau asuransi, jasa, proses pengikatan atau pemblokiran jaminan nasabah kepada pihak lain,

- Mengawasi dan bertanggungjawab atau persiapan semua dokumen pembiayaan nasabah, khususnya berkas jaminan pembiayaan nasabah.

#### **D. Ruang Lingkup Usaha**

##### **1. Produk Pendanaan(*Funding*)<sup>33</sup> :**

###### **1) Tabungan BTN Batara iB**

Produk simpanan dana berakad “*wadiah*” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Tujuan pembukaan adalah untuk keperluan sehari, hari. Dengan setoran awal minimal Rp. 100. 000, - (seratus ribu rupiah). Serta biaya administrasi max Rp. 5000, - (lima ribu rupiah).

Tabungan BTN Batara juga menawarkan benefit / manfaat diantaranya adalah :

- Mendapatkan bonus menarik (sesuai kebijakan bank).
- Imbalan dapat dipotong untuk zakat, infaq, dan shadaqah.
- Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan diseluruh outlet BTN Syariah dan konvensional

---

<sup>33</sup> Diambil dari Brosur Produk Tabungan Bank BTN KCS Semarang

yang menjadi kantor layanan syariah di seluruh wilayah Indonesia.

➤ Bonus (sesuai ketentuan bank).

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk membuka rekening tabungan BTN Batara adalah :

Perorangan :

WNI (dewasa) : KTP/SIM/Paspor & NPWP

(< 17 th) : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai benefit owner.

Lembaga : KTP pejabat yang berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, surat izin usaha lainnya.

## 2) TabunganKu iB

Tabungan dengan akad wadiah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank yang ada di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta menginginkan kesejahteraan masyarakat. Setoran awal minimal Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) serta bebas biaya administrasi.

Benefit/manfaat yang ditawarkan oleh Tabunganku, antara lain :

- Mendapat bonus menarik (sesuai kebijakan bank).
- Penyetoran dapat dilakukan diseluruh outlet BTN Syariah dan konvensional yang menjadi layanan syariah diseluruh wilayah Indonesia.
- Tidak mendapatkan kartu ATM

Adapun syarat yang harus dilengkapi untuk membuka rekening Tabunganku adalah :

WNI (Dewasa) < 17 th. KTP/SIM/paspor yang masih berlaku. Kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai benefit owner.

### 3) Tabungan BTN Simple iB

Tabungan dengan skema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan akad “wadiah” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. dengan setoran awal minimal Rp. 1000, - (seribu rupiah ) dan bebas biaya administrasi.



Adapun benefit/manfaat yang ditawarkan tabungan simple adalah :

- Mendapatkan bonus menarik (sesuai kebijakan bank).
- Meningkatkan pemahaman perbankan.
- Menumbuhkan budaya menabung
- Melatih kemandirian dan pengelolaan keuangan untuk masa depan.
- Dapat digunakan sebagai sarana membayar sekolah.

Adapun syarat pembukaan rekening Tabungan BT Sempel adalah : KK, Kartu pelajar/NISN/NIS, KTP orang tua, Surat pernyataan pembukaan rekening.

#### 4) Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip “wadiah” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis. Dengan setoran awal bagi perorangan minimal Rp. 500.000, - dan bagi lembaga & join Account min Rp. 1.000.000, -

Dengan benefit/manfaat yang ditawarkan dengan Giro BTN adalah:

- Menunjang aktifitas bisnis dalam pembayaran dan penerimaan
- Dapat dipotong untuk zakat, infaq & shadaqah.
- Mendapat kemudahan dalam transaksi sehari-hari untuk kebutuhan pribadi/keluarga/usaha.
- Mendapatkan bonus sesuai dengan kebijakan bank.
- Fasilitas cek dan bilyet giro sebagai sarana pembayaran.

Adapun syarat untuk pembukaan rekening Giro BTN adalah sebagai berikut

Perorangan :

WNI (Dewasa) : KTP/SIM/ Paspor & NPWP

WNA : paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku.

Lembaga : KTP Pejabat berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, Surat izin usaha lainnya.

5) Tabungan BTN Prima iB :

Produk    simpanan    dana    berakad

“*mudharabah mutlaqah*” (investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Tujuan pembukaan tabungan BTN Prima adalah untuk keperluan sehari-hari dan Investasi, setoran awal minimal Rp. 500. 000, - (Lima ratus ribu rupiah) Serta biaya administrasi max Rp. 15000, - (lima belas ribu rupiah).

Tabungan BTN Prima juga menawarkan benefit / manfaat antara lain adalah :

- Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif.
- Imbalan dapat dipotong untuk zakat, infaq & shadaqah.
- Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan diseluruh outlet BTN syariah dan konvensional yang menjadi kantor layanan syariah di seluruh wilayah Indonesia.
- Bagi hasil : nasabah (25 %), bank (75%).

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk membuka rekening tabungan BTN Batara adalah :

Perorangan :

WNI (dewasa) : KTP/SIM/Paspor & NPWP

(< 17 th) : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai benefit owner.

Lembaga : KTP pejabat yang berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, surat izin usaha lainnya.

#### 6) Tabungan BTN Haji & Umroh

Tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dan ibadah umroh dengan akad “*mudhorobah mutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Dengan setoran awal minimal Rp. 100. 000, - (seratus ribu rupiah) dan bebas biaya administrasi.

Selain itu, tabungan BTN Haji dan umroh juga menawarkan benefit / manfaat antara lain :

- Kemudahan dalam memperoleh nomor porsi
- Bebas biaya administrasi
- Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
- Dapat dipotong untuk zakat, infaq dan shadaqah
- Mendapatkan souvenir yang menarik dan

bermanfaat untuk ibadah haji.

- Bekerjasama dengan travel yang memberikan paket umroh dengan harga yang kompetitif.
- Kartu debit BTN Syariah akan diberikan saat akan berangkat haji / umroh.
- Nisbah bagi hasil : nasabah (15. 5%). Bank (84. 5%).

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk membuka rekening tabungan BTN Batara adalah :

Perorangan :

WNI (dewasa) : KTP/SIM/Paspor & NPWP

(< 17 th) : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai benefit owner.

WNA : Paspor & KITAS / KITAP yang masih berlaku.

#### 7) Tabungan BTN Qurban

Tabungan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad “*mudharabah mutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Dengan setoran awal minimal Rp. 150. 000, - (seratus lima puluh ribu rupiah)

dan bebas biaya administrasi. Tabungan BTN Qurban juga menawarkan benefit / manfaat, antara lain :

- Ibadah qurban anda akan menjadi terencana dan mudah
- Bebas biaya administrasi
- Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif.
- Dapat dipotong untuk zakat, infaq & shadaqah.
- Mendapatkan fasilitas pembelian dan penyaluran hewan qurban.
- Nisbah bagi hasil : Nasabah (15, 5%). Bank (84, 5%).

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk membuka rekening tabungan BTN Batara adalah :

Perorangan :

WNI (dewasa) : KTP/SIM/Paspor & NPWP

(< 17 th) : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai benefit owner.

WNA : Paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku.

## 8) Tabungan BTN Emas iB

Tabungan dengan akad *mudhorobah mutlaqoh* yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mempersiapkan dana untuk berinvestasi dalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah dimasa yang akan datang. Benefit/kemudahan yang ditawarkan dalam Tabungan BTN Emas adalah sebagai berikut :

- Bagi hasil yang kompetitif
- Nilai asset terjaga (investasi emas)
- Bebas biaya administrasi
- Kemudahan persiapan dana
- Tersedia layanan pembelian
- Tersedia layanan gadai.

Fitur / karakteristik dalam Tabungan BTN Emas adalah sebagai berikut :

- Tidak mendapatkan kartu ATM
- Minimal target dana (hold) setara harga 10 gr emas
- Minimal seoran awal adalah Rp. 100. 000, -
- Minimal setoran wajib auto debit adalah

Rp. 50. 000, -

Syarat yang harus dipenuhi untuk membuka rekening Tabungan BTN Emas adalah :

Memiliki rekening tabungan BTN Batara iB / Tabungan BTN Prima iB / Giro BTN iB/ Giro BTN Prima iB sebagai rekening induk.

Perorangan :

WNI (Dewasa) : KTP/SIM/ Paspor & NPWP

(<17 th) : kartu pelajar, akta kelahiran & surat pernyataan orang tua sebagai beneficiary owner

WNA: paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku.

Lembaga : KTP Pejabat berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, Surat izin usaha lainnya.

#### 9) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip “*mudharabah mutlaqah*”, nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktifitas bisnis. Dengan setoran awal bagi perorangan minimal Rp. 500. 000, - dan bagi lembaga & join Account min Rp.



1. 000. 000, -

Dengan benefit/manfaat yang ditawarkan Giro BTN Prima adalah :

- Menunjang aktifitas bisnis dalam pembayaran dan penerimaan
- Dapat dipotong untuk zakat, infaq & shadaqah.
- Mendapat kemudahan dalam transaksi sehari-hari untuk kebutuhan pribadi/keluarga/usaha.
- Mendapatkan nisbah (bagi hasil) yang menarik atau negotiable.
- Fasilitas cek dan bilyet giro sebagai sarana pembayaran.

Adapun syarat untuk pembukaan rekening Giro BTN Prima adalah sebagai berikut :

Peroraangan :

WNI (Dewasa) : KTP/SIM/ Paspor & NPWP

WNA : paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku. Lembaga : KTP Pejabat berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, Surat izin usaha lainnya.

- 10) Deposito BTN iB dan Deposito On Call BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip “*mudhorobah mutlaqah*” (investasi). Dengan bagi hasil yang kompetitif dan jangka waktu yang fleksibel sesuai dengan kebutuhan.

Deposito BTN iB		Deposito On Call BTN iB		
Jangka waktu	1, 3, 6, 12, dan 24 bulan.	1 hari sampai dengan 28 hari		
Minimum penempatan	- perorangan Rp. 1.000.000, - - lembaga Rp. 2.500.000, -	Rp. 100.000.000, -		
<b>Benefit / manfaat</b>				
Jangka waktu	Nisbah (nasabah)	Nisbah (bank)	Nisbah (nasabah)	Nisbah (bank)
1 bulan	40 %	60%	25%	75%
3bulan	43%	57%		
6 bulan	44%	56%		
12 bulan	44%	56%		
24 bulan	39%	61%		
<b>Sistem perkembangan dana</b>				

<p>ARO (<i>Automatic Roll Over</i>) : deposito dapat diperpanjang secara otomatis setiap tanggal jatuh tempo atas permintaan deposan.</p>	<p>Non ARO (<i>Non Automatic Roll Over</i>) : tidak diperpanjang pada tanggal jatuh tempo.</p>
<p>Non ARO (<i>Non Automatic Roll Over</i>) : tidak diperpanjang pada tanggal jatuh tempo.</p>	
<p>Sistem pembayaran bagi hasil</p>	
<p>Akumulasi kedalam pokok.</p>	<p>Akumulasi kedalam pokok.</p>
<p>Bagi hasil dapat ditransfer ke rekening tabungan atau giro BTN Syariah dan BTN Konvensional serta ke bank lain.</p>	<p>Bagi hasil dapat ditransfer ke rekening tabungan atau giro BTN Syariah dan BTN Konvensional serta ke bank lain.</p>

Adapun syarat yang harus dilengkapi untuk pembukaan rekening deposito BTN iB dan Deposito On Call BTN iB adalah :

Perorangan :

WNI : KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku.

WNA : Paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku

Lembaga : KTP Pejabat berwenang, akta pendirian perusahaan, NPWP, SIUP, TDP, Surat izin usaha lainnya

## 2. Produk Pembiayaan(Financing)<sup>34</sup>

### (1) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah(MBR) dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangkap kepemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintahan. Max. pembiayaan 90% harga rumah, dengan jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB), Persyaratannya yaitu:

- WNI
- Usia minimal 21 tahun
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun

---

<sup>34</sup> Ibid

- Minimum masa kerja / usaha 1 tahun
- Tidak memiliki permasalahan kredit (IDI BI clear)
- Penghasilan
  - Tapak < Rp. 4,000.000
  - Rusun < Rp. 7,000.000
- Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.

(2) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rusun atau apartemen kondisi baru atau second. Harga yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar.

(3) KPR BTN Indent iB

Merupakan pembiayaan nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad *istishna* (pesanan). Dengan margin yang kompetitif, serta dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

Adapun fitur / karakteristik yang ditawarkan oleh KPR BTN Indent adalah :

- Pilihan angsuran *fixed* atau berjangka.
- Jangka waktu s/d 20 th dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 th (untuk SHGB),
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen.
- Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik / hak guna bangunan/ hak milik atas status rumah susun (*strata title*).
- Biaya meliputi : administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Indent adalah :

- WNI
- Usia minimal 21 th atau sudah menikah.
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 th.
- Minimum masa kerja / usaha 1 th.

- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah.
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.
- Fasilitas KPR BTN Indent iB hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit / pembiayaan pemilikan property kedua bagi nasabah yang diterima di bank maupun bank lain.

#### (4) Pembiayaan Properti BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian property baru atau pembiayaan ulang / refinancing kepada nasabah yang telah memiliki property dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dengan jangka waktu yang fleksibel s/d 30 th, imbalan hasil / sewa yang kompetitif dan dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

Adapun fitur / karakteristik yang ditawarkan oleh Pembiayaan Properti BTN iB adalah :

- Imbalan hasil / sewa dapat ditinjau sesuai kesepakatan & kondisi ekonomi.

- Jangka waktu s/d 30 th dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 th (untuk SHGB),
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen.
- Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik / hak guna bangunan/ hak milik atas status rumah susun (*strata title*).
- Biaya meliputi: administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Indent adalah :

- WNI
- Usia minimal 21 th atau sudah menikah.
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 th.
- Minimum masa kerja / usaha 1 th.
- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah.
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.



(5) Pembiayaan bangun rumah BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal. Adapun benefit atau manfaat yang diberikan antara lain adalah : mendapat nilai pembiayaan maksimal, margin kompetitif, nominal angsuran tetap sampai dengan lunas, dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

Adapun fitur/ karakteristik yang ditawarkan antara lain :

- Angsuran *fixed* selama jangka waktu pembiayaan.
- Jangka waktu s/d 15 th dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 th (untuk SHGB).
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 bulan setelah akad.
- Max pembiayaan 100 dari RAB bangunan.

Tidak melampaui 80% dari taksiran bank atas nilai tanah dan atau bangunan setelah ditambah dengan 20 % RAB bangunan yang disetujui bank.

- Jenis agunan berupa rumah, ruko, atau bangunan lain yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal.
- Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik / hak guna bangunan / hak milik atas satuan rumah susun.

Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan KPR BTN Indent adalah :

- WNI
- Usia minimal 21 th atau sudah menikah.
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 th.
- Minimum masa kerja / usaha 1 th.
- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah.
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.
- Biaya meliputi : administrasi, appraisal,

notaris, SKMHT / APHT, penilaian progress pembangunan.

(6) Pembiayaan multimanfaat BTN iB

Merupakan pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik dan furniture dengan akad *murabahah* (jual beli).

Adapun benefit / manfaat yang dapat diperoleh dari pembiayaan multi manfaat adalah :

- Dapat membeli kebutuhan barang elektronik atau furniture anda dengan segera.
- Proses cepat dan mudah.
- Margin kompetitif
- Dilindungi asuransi jiwa

Adapun fitur / karakteristiknya adalah sebagai berikut :

- Angsuran *fixed*
- Max. pembiayaan 100% dari harga net barang.
- Jangka waktu s/d 5 tahun
- Biaya : administrasi, asuransi jiwa, notaris.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi

adalah :

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.

(7) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Merupakan pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan ) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad “ *kafalah bil ujroh* ”.

Adapun benefit / manfaat yang ditawarkan antara lain :

- Menggapai impian anda dengan segera.
- Margin kompetitif.
- Proses cepat dan mudah.
- Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

Adapun fitur / karakteristiknya adalah sebagai berikut :

- Angsuran *fixed*
- Max. pembiayaan 100% dari harga net barang.
- Jangka waktu s/d 5 tahun
- Biaya : administrasi, asuransi jiwa, notaris.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.

(8) Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperlukan untuk kepentingan pribadi.

Adapun benefit / manfaat yang ditawarkan antara lain :

- Kemudahan memiliki kendaraan bermotor
- Proses cepat dan mudah.
- Angsuran ringan.
- Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian.

Adapun fitur / karakteristiknya antara lain :

- Harga dan angsuran *fixed*.
- Jangka waktu mobil s/d 5 tahun dan motor s/d 4 tahun.
- RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- Max. pembiayaan untuk kepemilikan mobil baru 75% , mobil second 70% dan motor 80%.
- Usia kendaraan mobil second max. 3 tahun.
- Jenis agunan berupa mobil atau motor.
- Biaya : administrasi, premi asuransi, notaris, akta fiducia & pendaftaran.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.

- Pada saat pembiayaan lunas, usia tidak lebih dari 25 tahun.
- Minimum masa kerja / usaha 1 tahun.
- Tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- NPWP pribadi atau SPT Psl 21.

(9) Pembiayaan tunai emas BTN iB.

Merupakan pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qard* yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan marhun (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang kepada nasabah kepada bank (*murtahin*).

Adapun benefit / manfaat antara lain adalah :

- Proses cepat dan mudah
- Ujroh (*fee*) kompetitif.
- Dilindungi asuransi kerugian.

- Keamanan terjamin.
- Bisa digunakan untuk memenuhi segala kebutuhan anda. Adapun fitur atau karakteristiknya antara lain :
- Maksimal pembiayaan Rp. 250 juta .
- Jangka waktu s/d 4 bulaan dan dapat diperpanjang max. 2 kali.
- Biaya administrasi :

Kadar emas	Maksimal pembiayaan
24	90%
23	85%
22	85%
21	85%
20	85%
19-18	80%
17-16	80%

Adapun persyaratan adalah sebagai berikut :

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 17 tahun atau telah menikah
- Minimum masa kerja / usaha adalah 1



tahun.

- Tidak memiliki kredit macet / pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- Menyampaikan NPWP pribadi atau SPT Psl 21.

(10) Pembiayaan emasku BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersifat antam.

Adapun benefit/ manfaat antara lain adalah sebagai berikut :

- Kemudahan memiliki emas lantakan (batangan).
- Proses cepat dan mudah.
- Angsuran ringan.
- Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian.

Adapun fitur / karakteristiknya adalah sebagai berikut :

- Harga dan angsuran *fixed*.
- Jangka waktu min. 2 tahun & max. 5 tahun.
- RPC max. 70 % dari penghasilan bersih.

- Max. pembiayaan 150 juta atau 80% dari nilai taksasi emas.
- Jenis agunan : emas lantakan (batangan), sertifikat antam minimal 10 gram.
- Biaya : administrasi, premi asuransi.

Adapun persyaratan adalah sebagai berikut :

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- Minimum masa kerja / usaha adalah 1 tahun.
- Tidak memiliki kredit macet / pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- Menyampaikan NPWP pribadi atau SPT Psl 21.

#### (11) Pembiayaan modal kerja BTN iB

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad *mudharabah* (investasi).

Adapun *benefit* / manfaat yang ditawarkan adalah sebagai berikut :

- Memberikan solusi atas segala kebutuhan modal kerja untuk kelancaran bisnis anda.

Adapun fitur / karakteristik yang ada antara lain :

- Pembayaran nasabah berasal dari bagi hasil pendapatan dan margin dari kegiatan bisnis yang sedang dibiayai sesuai kesepakatan bank dengan nasabah.
- Jangka waktu maksimal 3 tahun.
- Pembiayaan yang diberikan sebesar nilai kebutuhan usaha.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah sebagai berikut :

- Pemohon bisa berbentuk badan hukum dan non badan hukum.
- Legalitas usaha lengkap:
- Akta pendirian : SIUP, TDP, NPWP, dan izin khusus usaha.
- Legalitas agunan lengkap :
- Sertifikat hak atas tanah, IMB, dan / atau

kelengkapan lainnya.

- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir.
- Berpengalaman minimal 2 tahun dalam mengelola usaha sejenis.

#### (12) Pembiayaan investasi BTN iB

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/ pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktifitas usaha / investasi dan dilaksanakan dengan akad *murabahah* (jual beli) atau *mudharabah* (investasi).

Adapun benefit / manfaat yang ditawarkan adalah sebagai berikut :

- Memberikan solusi atas segala kebutuhan investrasi untuk kelancaran bisnis anda.

Adapun fitur / karakteristiknya antara lain adalah :

- Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai *cash flow* yang telah disepakati.
- Jangka waktu minimal 5 tahun.
- Pembiayaan yang diberikan sebesar 65 %

dari nilai kebutuhan investasi.

- Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain sebagai berikut:

- Pemohon bisa berbentuk badan hukum dan non badan hukum.
- Legalitas usaha lengkap : sertifikat hak atas tanah, IMB, dan / atau kelengkapan lainnya.
- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir.
- Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.

(13) Pembiayaan konstruksi BTN iB .

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip akad *musyarakah*.

Adapun *benefit* / manfaat yang ditawarkan antara lain :

- Memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis anda.

Adapun fitur / manfaatnya antara lain :

- Pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya.
- Jangka waktu maksimal 4 tahun.
- Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi.
- Pencairan pembiayaan sesuai prestasi proyek.
- Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri.
- Biaya : administrasi, notaris.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain :

- Permohonan bisa berbentuk badan hukum , non badan hukum dan perorangan.
- Legalitas usaha lengkap:
- Akta pendirian, SIUP, TDP, NPWP, dan ijin khusus usaha.
- Legalitas proyek lengkap. :
- Sertifikat hak atas tanah, site plan, IMB, dan kelengkapan lainnya.
- Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir.
- Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur *take over internal* pembiayaan KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang**

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis dengan pihak Bank BTN KCS Semarang bagian *financing service*, persyaratan dalam pengajuan *take over internal* KPR dari debitur lama ke debitur baru sama seperti melakukan pengajuan permohonan KPR baru sehingga besar kemungkinan permohonan pembiayaan tersebut dapat ditolak jika calon pembeli tidak memenuhi kriteria dari pihak Bank BTN KCS Semarang. Adapun prosedur dalam pengajuannya adalah sebagai berikut:

1. Pihak penjual(nasabah lama) dan pembeli(calon nasabah) datang ke Bank BTN Syariah KCS Semarang untuk mengajukan pembiayaan KPR , nominal maksimal pembiayaan yang akan diberikan BTN Syariah adalah sebesar 80% dari nilai agunan. Calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR tersebut harus memenuhi persyaratan umum yang diperuntukkan bagi calon nasabah sebagai berikut :

- a) Warga Negara Indonesia(WNI)
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- d) Minimum masa kerja/usaha 1(satu)tahun
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- f) NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan >Rp. 50 juta.

Selain dari persyaratan umum tersebut, calon nasabah juga diharuskan melengkapi persyaratan dokumen-dokumen untuk pengajuan pembiayaan sebagai berikut :

KELENGKAPAN	KARYAWAN	WIRASWASTA	PROFESIONAL
Formulir Pengajuan	✓	✓	✓
FC KTP/Kartu Identitas	✓	✓	✓



FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
FC Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
FC SK Pegawai	✓	-	-
FC Slip Gaji	✓	-	-
Surat Keterangan Penghasilan	-	✓	✓
Rek. Koran 3 bln terakhir	✓	✓	✓
Lap. Keuangan 3 bln terakhir	-	✓	-
FC NPWP/SPT PPH 21	✓	✓	✓
FC Ijin Usaha,	-	✓	-

SIUP, TDP, APP			
FC Ijin Praktek	-	-	✓
FC Sertifikat dan IMB	✓	✓	✓

2. Selanjutnya, bagian *Financing Service(FS)* akan melakukan wawancara kepada calon nasabah tersebut untuk melakukan verifikasi data terhadap calon nasabah yang biasanya dilakukan melalui telepon atau pemanggilan langsung untuk datang ke Bank BTN KCS Semarang, wawancara tersebut dilakukan untuk mendapatkan informasi langsung mengenai identitas pemohon, pekerjaan dan penghasilan pemohon, agunan pembiayaan serta prakiraan pembiayaan yang dimohon. Apabila masih ada data yang kurang lengkap maka FS akan memberi tahu calon nasabah bahwa terdapat dokumen yang belum lengkap dan calon nasabah diharapkan untuk segera menyerahkan dokumen

tersebut agar pengajuannya dapat segera ditindaklanjuti. Jika data sudah lengkap maka dokumen calon nasabah dapat di analisa.

3. Analisa dilakukan untuk mengetahui kesungguhan, keseriusan dan menilai kelayakan calon nasabah KPR. Dalam hal ini BTN Syariah KCS Semarang menggunakan prinsip pemberian pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C sebagai berikut:

a) *Character*

Bank melihat dari segi kepribadian nasabah dari hasil wawancara yang dilakukan FS kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Hal-hal yang dapat dilihat apakah nasabah tersebut dapat dipercaya untuk menjalin kerjasama yang baik meliputi kebiasaan nasabah, pola hidup nasabah, latar belakang nasabah, baik dari latar belakang pekerjaan maupun latar belakang pribadi dan sebagainya.

b) *Collateral*

Bagi nasabah yang tidak mampu dalam mengembalikan kewajibannya kepada bank maka bank berhak menyita aset yang dimiliki nasabah

sesuai dengan apa yang telah di janjikan. Fungsi *collateral* atau jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

c) *Capital*

Bank melihat kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah melalui laporan tahunan, sehingga bank dapat memutuskan apakah nasabah ini dikatakan berhak menerima pembiayaan atau tidak.

d) *Capacity*

Penilaian bank terhadap nasabah dengan melihat kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usaha yang dimiliki. Apakah terdapat masalah atau tidak dalam pengelolaannya. Dengan begitu bank dapat memastikan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya.

e) *Condition*

Masalah keuangan suatu negara dapat mempengaruhi kondisi usaha yang dijalankan nasabah. Begitu pula bank yang mengalami masalah yang sama, maka bank dan nasabah dapat berkomunikasi dengan baik.

4. Jika permohonan pembiayaan dari calon nasabah sudah di setujui oleh pihak bank maka akan terbit SP3(Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) adalah surat pemberitahuan bahwa permohonan pembiayaan pemohon dapat disetujui oleh bank bta syariah kcs semarang, yang berisi tentang ketentuan dan syarat pembiayaan sebagai berikut:
- a) Jenis pembiayaan
  - b) Jenis peruntukan
  - c) Maksimal pembiayaan
  - d) Margin keuntungan bank
  - e) Harga jual bank
  - f) Angsuran perbulan
  - g) Jangka waktu
  - h) Dana yang harus disediakan, meliputi;
    - Administrasi
    - Notaris
    - Premi asuransi jiwa
    - Premi asuransi kebakaran
    - SKMHT/APHT
    - Appraiser

- Angsuran bulan terakhir
  - Setoran minimum
  - Denda tunggakan
  - Jaminan
  - Syarat pencairan pembiayaan
  - Penandatanganan akad pembiayaan
  - Asuransi
  - Lain-lain
5. Setelah SP3 telah ditandatangani oleh nasabah, maka selanjutnya petugas FS menghubungi pihak notaris untuk mengajukan pemesanan(*order*) akad dengan melampirkan SP3. Akad yang digunakan Bank BTN KCS Semarang untuk pembiayaan KPR ini menggunakan akad *murabahah*.
  6. Notaris mengajukan permohonan peminjaman sertifikat ke bagian *financing document* Bank BTN KCS Semarang.
  7. Dilakukan pengecekan sertifikat ke BPN(Badan Pertanahan Nasional) oleh notaris sekaligus penyelesaian pembayaran dan validasi pajak(pajak jual beli).

8. Jika pengecekan dan pajak sudah clear, maka akan dijadwalkan akad.
9. Tahap selanjutnya, Bank melakukan akad dan pembuatan AJB(Akta Jual Beli)dengan nasabah(pembeli) didampingi oleh notaris dan penjual. Kemudian nasabah *existing*(penjual) mengajukan surat permohonan pelunasan.
10. Dana KPR dicairkan ke rekening penjual(nasabah permohonan *existing*) .
11. Dana diproses untuk melunasi pembiayaan nasabah *existing* dan dilakukan penutupan fasilitas pembiayaan.
12. Dibentuk master pembiayaan baru atas nama nasabah baru.

## **B. Implementasi akad *hawalah* pada *take over internal* KPR antar nasabah Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang**

Praktik *take over internal* KPR merupakan salah satu aplikasi nyata dari transaksi *hawalah* (transfer piutang), hanya saja pada praktik *take over internal* ini, yang terjadi bukan hanya transfer piutang belaka, akan tetapi bersatu dengan akad jual beli dalam satu waktu. Dimana maksud dari proses tersebut ialah pemilik lama ingin menjual rumah yang dimilikinya yang dibeli dengan cara angsuran KPR tetapi belum sampai lunas dan tenor waktunya masih tersisa. Sehingga pembeli rumah yang baru nantinya akan membayarkan uang kepada pemilik sebelumnya dan akan meneruskan pembayaran angsuran kepada pihak bank. Jadi dalam proses ini nantinya akan terjadi proses jual beli antara pembeli lama dengan pembeli baru sehingga akibat dari transaksi tersebut kewajiban dari pembeli lama untuk membayar angsuran akan dialihkan kepada pembeli baru. Secara hukum Islam, praktik *take over internal* seperti itu menurut penulis diperbolehkan, asalkan rukun dan syaratnya telah terpenuhi.



Berdasarkan dari prosedur resmi *take over internal* KPR melalui bank BTN KCS Semarang, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang melakukan transaksi *take over internal* tersebut atau subjek dalam *take over internal* tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pihak Penjual(*muhil*)

Dalam hal transaksi jual beli KPR dengan pengalihan utang ini, pihak penjual adalah seseorang yang mula-mula mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah kepada lembaga bank syariah. Kemudian bank syariah membelikan objek berupa rumah beserta tanahnya dan diserahkan kepada pihak yang mengajukan pembiayaan tersebut. Setelah dibeli dari pihak *developer* rumah, objek diserahkan kepada pihak yang mengajukan pembiayaan KPR tersebut. Kemudian ia mempunyai kewajiban membayar ke lembaga pembiayaan Bank syariah menggunakan sistem angsuran dengan harga dan lama waktu yang telah disepakati sesuai kesepakatan awal.

Dikatakan sebagai pihak penjual, karena pihak yang mengajukan pembiayaan KPR inilah yang nantinya akan

menjual lagi rumahnya yang masih dalam kewajiban pembayaran angsuran karena suatu hal.

## 2. Pihak pembeli(*muhal alaih*)

Pihak pembeli disini adalah pihak yang dapat disebut sebagai pembeli lain atau pembeli kedua, yaitu pembeli objek rumah yang masih dalam kewajiban angsuran dari penjual (pembeli pertama) yang melakukan pembiayaan pada lembaga bank syariah dengan sistem pembayaran angsuran.

Pihak pembeli membeli rumah *take over internal* ini atas tawaran penjual yang dalam proses pembayaran KPR mengalami kesulitan atau berhenti akibat suatu hal. Pihak pembeli disini dapat perseorangan maupun suatu lembaga.

## 3. Pihak berpiutang(*muhal*)

Pihak berpiutang disini adalah pihak lembaga pembiayaan bank syariah, karena pihak bank syariah yang telah membelikan objek rumah terlebih dahulu ke pihak *developer* dan memberikannya pada nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Pihak bank syariah juga dapat dikatakan sebagai penjual, namun penjualannya melalui sistem angsuran.

Berdasarkan analisis penulis dari subjek jual beli *take over internal* KPR secara resmi melalui Bank BTN KCS Semarang tersebut, penulis melihat bahwa penjual dan pembeli telah memenuhi syarat dalam hukum Islam. Syarat dalam jual beli antara penjual dan pembeli haruslah berakal yaitu dapat membedakan dan memilih barang mana yang baik dan buruk, dengan demikian jual beli tidak sah apabila dilakukan anak kecil, orang gila atau orang bodoh, sebab mereka tidak pandai dan cakap dalam mengendalikan harta. Dalam praktik jual beli *take over internal* KPR tersebut, penjual dan pembeli telah melakukan pertimbangan-pertimbangan terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi jual beli *take over internal*. Berarti dalam hal ini penjual dan pembeli telah menggunakan akalnya dalam bertransaksi *take over internal* KPR.

Syarat selanjutnya dalam jual beli adalah dilakukan atas dasar kerelaan dengan kehendak sendiri atau dalam transaksi antara kedua belah pihak tersebut tidak ada unsur paksaan dari pihak lain. Dalam transaksi *take over internal* ini kedua belah pihak melakukannya dengan kehendak sendiri dan tidak ada unsur paksaan

dikarenakan masing-masing pihak baik penjual dan pembeli sama-sama saling membutuhkan satu sama lain. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya *ijab* dan *qabul* antara kedua belah pihak. Penjual dan pembeli bertemu langsung untuk melakukan negosiasi dan melakukan akad pada satu majlis.

Kemudian barang atau objek dalam jual beli harus memenuhi syarat. Syarat pertama, barang yang diperjualbelikan harus halal. Objek dalam transaksi *take over internal* ini adalah sebuah rumah, dan rumah bukan termasuk barang yang diharamkan karena rumah pada dasarnya merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia.

Syarat kedua, objek dalam jual beli yaitu dapat diambil manfaatnya, kemanfaatan objek jual beli haruslah sesuai dengan ketentuan hukum agama, maksudnya pemanfaatan dari objek tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama yang ada. Dalam transaksi *take over internal* ini, objek jual beli yang berupa rumah ini dapat dimanfaatkan yaitu sebagai tempat tinggal dan tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena pada

dasarnya tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia selain makanan dan pakaian.

Syarat ketiga dalam objek jual beli ialah objek tersebut ada ditempat atau objek tersebut ada tapi ditempat lain. Maksudnya pihak penjual mampu menyerahkan objek yang dijadikan jual beli sesuai dengan bentuk dan kriteria yang sudah disepakati. Objek rumah dalam *take over internal* ini sudah tersedia karena sebelum transaksi *take over internal* ini dilakukan, pemilik lama telah menempati objek rumah tersebut sebelum akhirnya dijual kepada calon pemilik baru.

Syarat keempat yaitu barang itu hendaklah diketahui oleh pihak penjual dan pembeli dengan jelas, baik zatnya, bentuknya dan kadarnya, maupun sifat- sifatnya. Dalam transaksi *take over internal* ini penulis berpendapat bahwa kedua belah pihak telah mengetahui kelebihan dan kekurangan dari objek rumah tersebut karena pada saat proses transaksi, penjual telah menjelaskan kriteria dan spesifikasi dari objek rumah tersebut sebelumnya, untuk memastikan kebenaran dari penjelasan penjual tersebut pembeli juga dapat mengecek rumah tersebut untuk

melihat kesesuaian spesifikasinya sehingga apabila terdapat ketidaksesuaian pembeli telah mengetahuinya.

Syarat yang terakhir dalam objek jual beli adalah barang tersebut merupakan milik penjual atau di bawah kekuasaannya. Dalam praktik *take over internal* KPR ini, penjual sudah menempati objek yang akan dijual namun objek tersebut merupakan rumah yang masih dalam masa angsuran kepada pihak Bank BTN KCS Semarang sehingga pihak penjual masih mempunyai tanggungan untuk membayar dan melunasi utangnya. Dalam Islam, akad jual beli, baik secara kontan maupun cicilan adalah salah satu bentuk akad yang mengikat dan bersifat otomatis. Bersifat mengikat maksudnya adalah masing-masing dari pihak terkait tidak dapat membatalkan akadnya kecuali atas kerelaan keduanya. Dan bersifat otomatis maksudnya adalah pemindahan hak, maksudnya hak terhadap barang berpindah kepada pembeli seusai akad dan hak atas pembayaran berpindah langsung kepada penjual. Dengan demikian, hak kepemilikan rumah sepenuhnya telah menjadi milik pembeli, yaitu pihak penjual *take over internal* yang sebelumnya melakukan akad pembiayaan KPR.

Akan tetapi status dari objek jual beli dalam *take over internal* tersebut masih sebagai *marhun*(barang gadai) atas utang pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Semarang yang belum lunas. Dikarenakan statusnya masih tergadai, maka pemiliknya tidak boleh menjualnya tanpa seizin pihak Bank BTN KCS Semarang. Jadi meskipun terjadi praktik jual beli antara pihak pemilik lama sebagai penjual dengan pihak ketiga sebagai pembeli, sertifikatnya masih tetap atas nama penjual karena sertifikatnya diagunkan ke Bank BTN Syariah KCS Semarang. Maka jual beli tersebut tidak akan sah apabila hanya dilakukan oleh kedua pihak yaitu pihak pemilik lama dan pihak pembeli.

Maka supaya objek rumah tersebut dapat diperjualbelikan dan dialihkan utangnya dari pembiayaan KPR yang belum lunas tersebut, kedua pihak baik penjual dan pembeli harus menghubungi pihak Bank BTN KCS Semarang untuk mengkonfirmasi atau memberitahu, karena pihak Bank BTN KCS Semarang yang telah membelikan objek rumah terlebih dahulu ke pihak *developer* dan memberikannya pada nasabah yaitu pemilik lama yang mengajukan pembiayaan kepemilikan

rumah tersebut untuk meminta persetujuan *take over internal* agar terjadi pengalihan utang(*hawalah*) dari penjual(pemilik lama) kepada pembeli(debitur baru) secara resmi.

Jadi yang terjadi nantinya setelah pihak Bank BTN KCS Semarang menyetujui pengalihan utang(*hawalah*) tersebut maka hutang dari pemilik lama akan dialihkan kepada pemilik baru dengan cara pembatalan akad sebelumnya yaitu akad *murabahah* antara pemilik lama dan Bank BTN KCS Semarang. Dan dilakukan pembaruan akad terhadap pembeli baru, atau dalam perbankan praktik penggantian debitur tersebut dikenal dengan istilah novasi subjektif pasif. Fatwa terkait novasi subjektif syariah telah diatur oleh DSN-MUI dalam fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016 tentang novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah. Adapun praktik penggantian debitur yang terjadi di BTN KCS Semarang menurut penulis termasuk dalam novasi subjektif pasif dengan objek *murabahah*, mekanismenya berdasarkan



fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016 adalah sebagai berikut .<sup>35</sup>

- (1) *Madin*(nasabah) A mempunyai utang kepada LKS;
- (2) *Madin* A (*madin* lama) mengajukan permohonan kepada pihak lain (calon *madin* baru) untuk melanjutkan pembayaran utang kepada LKS; dan calon *madin* baru menyetujuinya;
- (3) Calon *madin* baru dan *madin* A (*madin* lama) melakukan akad (perjanjian) jual-beli atas obyek *murabahah* (sebelumnya) atas persetujuan LKS serta para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan *madin* lama dari utangnya;
- (4) *Madin* baru dan LKS rnebuat akad (perjanjian) terkait kesanggupan dan kesediaan *madin* baru untuk membayar utang *madin* lama secara bertahap sesuai perjanjian; dan
- (5) *Madin* baru membayar utang *madin* lama kepada LKS secara bertahap sesuai perjanjian.

Jika dilihat dari prosedur *take over internal* secara resmi melalui Bank BTN KCS Semarang seperti yang telah

---

<sup>35</sup> Fatwa DSN-MUI No. 103/DSN-MUI/X/2016 tentang novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah

disampaikan pada pembahasan sebelumnya, prosedur tersebut menurut penulis telah sesuai dengan mekanisme yang terdapat dalam fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016, dan telah sesuai rukun dan syarat dari pengalihan utang(*hawalah* ) karena telah melalui kesepakatan semua pihak yaitu pihak madin lama(*muhil*), calon *madin* baru(*Muhal'alaih*) dan Bank BTN KCS Semarang(*muhal*). Maka praktik jual beli *take over internal* yang berakibat beralihnya utang dari pemilik lama ke pemilik baru tersebut menurut penulis telah sesuai syariah, karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam transaksi tersebut sehingga telah terhindar dari unsur *gharar* atau transaksi yang mengandung unsur penipuan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dalam pengajuan *take over internal* KPR di BTN KCS Semarang sama seperti melakukan pengajuan permohonan KPR baru sehingga besar kemungkinan permohonan pembiayaan *take over internal* tersebut dapat ditolak jika calon pembeli tidak memenuhi kriteria dari pihak Bank BTN KCS Semarang.
2. Dalam praktik jual beli *take over internal* KPR di BTN KCS Semarang terdapat dua akad dalam praktiknya, yaitu akad jual beli dan akad hawalah sebagai pelengkap dalam jual beli tersebut. Akad dalam jual beli *take over internal* tersebut telah memenuhi rukun dan syarat dalam hukum Islam. Rukun *Al-'Aqid*, *Al-'Aqdu* dan *Al-'Ma'qud 'Alaihi* telah terpenuhi. Meskipun dalam hal *Al-'Ma'qud*

'*Alaihi*(objek jual beli) dalam transaksi *take over internal* tersebut masih dalam status tergadai, jual beli tersebut dianggap sah karena kedua belah pihak telah memberitahu pihak Bank BTN KCS Semarang yaitu pihak yang menerima agunan dan sebagai pihak pemberi pembiayaan KPR(*muhal*) untuk meminta persetujuan pengalihan utang. Oleh karena itu jual beli disertai pengalihan utang tersebut dianggap sah secara hukum Islam. Dan jika ditinjau berdasarkan fatwa DSN nomor 103/DSN-MUI/X/2016 tentang novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah. Praktik *take over internal* KPR melalui Bank BTN KCS Semarang telah memenuhi rukun dan syarat dalam pengalihan utang.

## **B. Saran**

1. Bagi Bank BTN KCS Semarang, diharapkan agar selalu memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian(*prudential banking*) dan melakukan analisis pembiayaan secara cermat, teliti dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku secara universal dalam dunia

perbankan, untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya pengalihan utang secara tidak resmi.

2. Bagi nasabah dan masyarakat, untuk menghindari permasalahan dikemudian hari, maka masyarakat yang ingin melakukan praktik *take over internal* KPR di Bank BTN KCS Semarang hendaknya melakukannya atas sepengetahuan pihak Bank atau melalui prosedur secara resmi pada Bank BTN KCS Semarang, meskipun dalam prosesnya memakan waktu yang lama karena harus dianalisis oleh pihak Bank dan mengeluarkan biaya yang relatif mahal namun dengan demikian proses tersebut mempunyai kekuatan secara hukum.

### **C. Penutup**

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, Tuhan semesta alam yang senantiasa memberikan hidayah dan nikmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sebagai persyaratan gelar diploma dalam bidang perbankan syariah. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan kelemahan dalam menyusun tugas akhir ini baik karena keterbatasan pengetahuan dan kurangnya rujukan atau referensi yang

ada hubungannya dengan judul tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca. Penulis sangat berterima kasih kepada berbagai pihak yang telah mendukung dalam penyusunan tugas akhir ini. Semoga perhatian, dukungan, dorongan, dan pengorbanan yang telah dilakukan mendapatkan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Amin.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Anshori, Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015
- Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997
- Guritno,T, *Kamus Perbankan dan Bisnis*, Yogyakarta : UGM Press, 1996
- Janwari, Yadi, *fikih lembaga keuangan syariah*, Bandung:PT Remaja Rosdakarya, 2015
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- Mamik, *Metode Kualitatif*, Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015
- Muda, Ahmad Antoni K, *Kamus Lengkap Ekonomi*, Jakarta: Gitamedia Press,2003
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015

Mujahidin, akhmad, *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Muslich, Ahmad wardi, *fiqh muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010

Rivai, Veithzal, dan Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: prinsip dan implementasinya pada sektor keuangan syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016

Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014

Sudiarti, Sri, *Fiqh Muamalah kontemporer*, Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010


Widodo, Sugeng, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, Yogyakarta: UII Press, 2017

<http://www.btn.co.id>



# Lampiran

*Bismillahirrahmaanirrahlim*

**BTN Syariah** 

**KPR BTN PLATINUM IB, KPR BTN INDENT IB dan BANGUN RUMAH BTN IB**

■ Untuk pembelian rumah, ruko atau apartemen (baru atau lama) ■ Margin bersaing  
■ Angsuran tetap sampai lunas ■ Jangka waktu s.d. 15 tahun ■ Proses mudah ■ Bebas pilih lokasi ■ Pembiayaan s.d. 80%

**PERSYARATAN UMUM**

- Warga Negara Indonesia.
- Menjadi Nasabah BTN Syariah
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- Pada saat Pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun atau usia pensiun.
- Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan Bank.
- Memiliki pekerjaan / usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun.
- Tidak memiliki Pembiayaan bermasalah.
- Melampirkan SPT Tahunan atau NPWP.
- Rencana Anggaran Biaya untuk Bangun Rumah BTN IB

**KELENGKAPAN DATA PERMOHONAN PEMBIAYAAN**

- Berpenghasilan Tetap / Karyawan**
  - Aplikasi Pemohonan.
  - Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai, 2 lembar Pasfoto terbaru pemohon dan pasangan ukuran 3x4.
  - Copy Slip Gaji 3 bulan terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang.
  - Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon Nasabah bekerja/SK Pengangkatan Pegawai Tetap. & SP/R
  - Copy Rekening simpanan di Bank minimal 3 bulan terakhir.
  - Surat Kuasa Pemotongan Gaji yang ditandatangani oleh Pimpinan (untuk angsuran kolektif).
  - Copy Sertipikat, IMB dan PBB (untuk rumah second / lama).
- Berpenghasilan Tidak Tetap/Wiraswasta**
  - Aplikasi Pemohon.
  - Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai, 2 lembar Pasfoto terbaru pemohon dan pasangan ukuran 3x4.
  - Surat Keterangan Penghasilan.
  - Copy Rekening simpanan di Bank minimal 3 bulan terakhir.
  - Copy Akta Perusahaan, Ijin Usaha ; SIUP/TDP, Izin praktek, dll.
  - Laporan Keuangan Perusahaan.
  - Copy Sertipikat, IMB dan PBB (untuk rumah second / lama).

**BIAYA - BIAYA**

- Administrasi
- Appraisal (bayar di awal)
- Premi Asuransi Jiwa dan Kebakaran (single premium)
- Biaya Notaris untuk Akad dan pengikatan
- Blokir angsuran terakhir dan saldo minimum

*Keterangan lebih lanjut dapat menghubungi:*



دewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**  
National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

**FATWA**  
**DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA**  
NO: 103/DSN-MUI/X/2016

Tentang  
**NOVASI SUBJEKTIF**  
**BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang** : a. bahwa masyarakat dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan penjelasan tentang Novasi Subjektif dari segi prinsip syariah;
- b. bahwa ketentuan hukum mengenai Novasi Subjektif berdasarkan prinsip syariah belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;
- c. bahwa atas dasar pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Novasi Subjektif berdasarkan prinsip syariah untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat** : 1. Firman Allah s.w.t.:
- a. Q.S. al-Ma'idah (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

"Hai orang yang beriman, pemuhilah akad-akad itu..."

- b. Q.S. al-Baqarah (2): 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَسْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْهُ وَأَلْبَسْ عَلَىٰ الْيَدَيْنِ الْحَقَّ وَاتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا...

"Hai orang yang beriman! Apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu memuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu memuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan memuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu

mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya....”

2. Hadis Nabi s.a.w.:

- a. Hadis Nabi riwayat Imam al-Bukhari, Muslim, Abu Dawud, dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda:

مَطْلُ الْعَيِّ ظَلَمٌ، فَإِذَا أُتِيَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَبْتَعْ.

“Memunda-munda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah” (HR. Bukhari).

- b. Hadis Nabi riwayat Al-Tirmidzi:

عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيِّ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الصُّلْحُ خَيْرٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلِحَ حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْرًا حَرَامًا. وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَمٌ حَلَالًا، أَوْ أَحْرًا حَرَامًا. رَوَاهُ التِّرْمِذِيُّ وَصَحَّحَهُ.

“Dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, bahwa Rasulullah SAW bersabda: Sulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali sulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (H.R. Al-Tirmidzi dan beliau menilainya shahih)

- c. Hadis Nabi riwayat Muslim:

عَنْ عَبْدِادَةَ بْنِ الصَّامِتِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: الدَّهَبُ بِالدَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلِ سِوَاءٍ سِوَاءٍ يَدًا يَدًا فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَبِعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا يَدًا. رَوَاهُ مُسْلِمٌ.

“Dari ‘Ubadah bin al-Shamit ra. Dia berkata, Rasulullah SAW bersabda: (Juallah) emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya’ir dengan sya’ir, kurma dengan kurma, dan garam dengan garam (dengan syarat harus) sama dan sejenis serta secara tunai. Jika jenisnya berbeda, juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai.” (H.R. Muslim)

## d. Hadis Nabi riwayat Abu Dawud:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ ، قَالَ: كُنْتُ أَيْعُ الْإِبِلَ بِالْبَيْعِ فَأَيْعُ بِالذَّنَانِيرِ، وَأَخْذُ  
 الذَّرَاهِمِ وَأَيْعُ بِالذَّرَاهِمِ وَأَخْذُ الذَّنَانِيرِ، أَخَذَ هَذِهِ مِنْ هَذِهِ وَأَعْطَى هَذِهِ  
 مِنْ هَذِهِ فَأَتَيْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَهُوَ فِي بَيْتِ حَفْصَةَ  
 فَقُلْتُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، زُوَيْدَكَ أَشَأَلُكَ إِيَّيْ أَيْعُ الْإِبِلَ بِالْبَيْعِ فَأَيْعُ  
 بِالذَّنَانِيرِ وَأَخْذُ الذَّرَاهِمِ، وَأَيْعُ بِالذَّرَاهِمِ وَأَخْذُ الذَّنَانِيرِ، أَخَذَ هَذِهِ مِنْ  
 هَذِهِ وَأَعْطَى هَذِهِ مِنْ هَذِهِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا  
 بَأْسَ أَنْ تَأْخُذَهَا بِسِعْرِ نَوْمِهَا مَا لَمْ تَفْتَرِقَا وَبَيْنَكُمَا شَيْءٌ» (رواه أبو  
 داود)

“Dari Ibn Umar ra, dulu aku menjual unta di Baqi’. Aku menjualnya dengan dinar dan menerima pembayarannya dengan dirham. Aku (juga) menjualnya dengan dirham dan menerima (pembayarannya) dengan dinar. Aku mengambil ini untuk itu, dan memberi itu untuk ini (maksudnya: dinar dan dirham). Lalu aku mendatangi Rasulullah SAW. Saat itu beliau sedang di rumah Hafshah.

Aku bertanya, “Wahai Rasulullah. Sebentar, aku ingin bertanya kepadamu, aku menjual unta di Baqi’. Aku menjualnya dengan dinar dan menerima (pembayarannya) dengan dirham. Aku (juga) menjualnya dengan dinar dan menerima (pembayarannya) dengan dinar. Aku mengambil ini untuk itu, dan memberi itu untuk ini.”

Rasulullah SAW menjawab, “Tidak ada masalah jika kamu menerimanya dengan harga di hari itu dan kalian berdua tidak berpisah sementara masih ada sesuatu (yang belum dibayar).” (H.R. Abu Dawud)

## 3. Ijma' ulama tentang larangan bai' al-dain bi al-dain:

وَأَجْمَعُوا عَلَى أَنَّ بَيْعَ الدَّيْنِ بِالذَّيْنِ لَا يَجُوزُ

“Para ulama telah konsensus bahwa bai' ad-dain bi ad-dain itu tidak dibolehkan.”

## 4. Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا .

“Pada dasarnya, segala bentuk muamalat itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

- Memperhatikan :**
1. Pendapat Juhur ulama yang ditranmisikan (*muqil*) dari Ibn Umar, Hasan Bashri, Thawus, Zuhri, dan Qatadah, tentang bolehnya penjualan piutang kepada pihak yang berutang (*Madin*);
  2. Pendapat ulama Zahiriah yang ditranmisikan (*muqil*) dari Ibn Abbas dan Ibn Syubrumah tentang dilarangnya penjualan piutang kepada pihak yang berutang (*Madin*);
  3. Fatwa kontemporer tentang hawalah yang menegaskan bahwa pengalihan utang pembiayaan dengan akad *hawalah bil ujah* kepada dibolehkan. Di antaranya:

إِطَّلَعَتِ الْهَيْئَةُ عَلَى اسْتِيفَسَارِ الشَّرِكَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ لِلتَّامِينِ بِشَأْنِ مَشْرُوعِيَّةِ نَقْلِ الْمُرَابَحَةِ مِنْ عَمِيلٍ إِلَى آخَرَ بِرِصِيدِهَا الْمُتَبَقَّى، وَرَأَتْ الْهَيْئَةُ أَنَّ ذَلِكَ مِنْ قَبِيلِ حَوَالَةِ الدَّيْنِ وَلَا تُسَمَّى نَقْلًا لِلْمُرَابَحَةِ لِأَنَّ الْمُرَابَحَةَ تَمَّتْ بَيْنَ الشَّرِكَةِ وَالْعَمِيلِ الْأَوَّلِ وَانْتَهَتْ، وَلَا يُمَكِّنُ نَقْلَ الْعَقْدِ، وَإِنَّمَا يُمَكِّنُ نَقْلَ الْإِلْتِزَامِ النَّاسِيءِ عَنِ الْمُرَابَحَةِ بِوَاسِطَةِ عَقْدِ الْحَوَالَةِ.

“Dewan pengawas syariah telah menelaah pertanyaan yang diajukan oleh perusahaan asuransi syariah tentang hukum mengalihkan akad murabahah dari satu nasabah ke pihak lain dengan sisa cicilannya. Menurut Dewan pengawas syariah, pengalihan tersebut termasuk hawalah dan bukan termasuk pengalihan murabahah, karena akad murabahah antara perusahaan dengan nasabah yang pertama sudah berakhir, dan akadnya tidak bisa dialihkan, tetapi yang mungkin adalah mengalihkan kewajiban (iltizam) yang ditimbulkan akad murabahah dengan akad hawalah.”

(DR 'Izzudin Muhammad Khaujah, editor: Dr. Abdu Sattar Abu Gudah, *al-Dalil al-Syar'i li al-Murabahah*, Majmu'ah Dallah al-Barakah al-Amanah al-Ammah- li al-Hajah al-Syar'iyah al-Muwahhadah, Cet. 1, tahun 1998, hal. 18).

4. Fatwa-fatwa kontemporer:
  - a. Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI

لَا يُجُوزُ بَيْعُ الدَّيْنِ الْمُؤَجَّلِ مِنْ غَيْرِ الْمَدِينِ بِنَقْدٍ مُعَجَّلٍ مِنْ جَنْبِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْبِهِ لِإِفْضَائِهِ إِلَى الرِّبَا، كَمَا لَا يُجُوزُ بَيْعُهُ بِنَقْدٍ مُؤَجَّلٍ مِنْ جَنْبِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْبِهِ لِأَنَّهُ مِنْ بَيْعِ الْكَالِي بِالْكَالِي الْمُنْتَهَى عَنْهُ شَرْعًا، وَلَا فَرْقَ فِي ذَلِكَ بَيْنَ كَوْنِ الدَّيْنِ نَاشِئًا عَنْ قَرْضٍ أَوْ بَيْعٍ آجِلٍ.

“Tidak boleh menjual piutang yang belum jatuh tempo kepada selain debitur dengan uang yang dibayar tunai, baik mata uang sejenis atau berbeda jenis, karena menyebabkan terjadinya riba. Begitu pula tidak boleh menjual piutang dengan uang yang

9. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Pembaruan Utang (Novasi/*al-Tajdid fi al-Wafa*) Berdasarkan Prinsip Syariah tanggal 23 Agustus 2015 di Jakarta;
10. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah tanggal 24 September 2016 di Yogyakarta;
11. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Sabtu, tanggal 01 Oktober 2016 di Bogor;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :** **FATWA TENTANG NOVASI SUBJEKTIF BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

**Pertama :** **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Novasi adalah akad baru yang menggantikan dan menghapuskan akad yang lama.
2. Novasi berdasarkan prinsip syariah adalah novasi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah.
3. Novasi subjektif aktif adalah novasi terkait penggantian *da'in*.
4. Novasi subjektif pasif adalah novasi terkait penggantian *madin*.
5. *Da'in* adalah pihak yang memiliki hak tagih (piutang).
6. *Madin* adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang.
7. Akad *hawalah* adalah akad pengalihan utang (*hawalat al-dain*) dan piutang (*hawalat al-haqq*).
8. Kompensasi (*Iwadh*) adalah imbalan (prestasi) yang diterima para pihak (*dain* lama dan *dain* baru) pada novasi yang disertai pertukaran prestasi, baik bersifat menguntungkan atau tidak.

**Kedua :** **Ketentuan Hukum**

Pelaksanaan novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah boleh dilakukan dan wajib mengikuti ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini.

**Ketiga :** **Ketentuan Akad**

1. Novasi subjektif aktif yang berupa penggantian *da'in* berlaku ketentuan *hawalat al-haqq*; dan
2. Novasi subjektif pasif yang berupa penggantian *madin* berlaku ketentuan *hawalat al-dain*.

- Kecempat** : **A. Mekanisme Novasi Subjektif Aktif (Penggantian *Da'in*) Tanpa Kompensasi (*'Iwadh*)**
1. *Da'in* (LKS A) memiliki piutang kepada *madin* (nasabah).
  2. *Da'in* (LKS A/*dain* lama) mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon *da'in* baru) untuk mengalihkan piutangnya; dan calon *da'in* baru menyetujuinya.
  3. LKS A (*muhil*) dan *da'in* baru (*muhil lahu*) melakukan akad Novasi pengalihan piutang.
  4. *Da'in* baru menerima pembayaran dari nasabah secara bertahap sesuai kesepakatan.
- B. Mekanisme Novasi Subjektif Aktif (Penggantian *Da'in*) dengan Kompensasi (*'Iwadh*)**
1. *Da'in* (LKS A) memiliki piutang kepada *madin* (nasabah).
  2. *Da'in* (LKS A) mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon *da'in*) untuk mengalihkan piutangnya; dan calon *da'in* menyetujuinya.
  3. LKS A (*muhil*) dan *da'in* baru (*muhil lahu*) melakukan akad pengalihan piutang uang dengan proses berikut:
    - a. *Da'in* baru membeli barang dari pihak ketiga untuk membayar piutang uang kepada LKS A (dalam hal belum mempunyai barang);
    - b. *Da'in* baru membayar/melunasi piutang dengan menyerahkan barang (sebagai *isaman [kompensasi]*) kepada LKS A;
    - c. Para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan *da'in* lama (LKS A) dari hak tagih atas piutangnya; dan
  4. *Da'in* baru menerima pembayaran dari nasabah secara bertahap sesuai kesepakatan.
- Kelima** : **A. Mekanisme Novasi Subjektif Pasif (Penggantian *Madin*) Tanpa Kompensasi (*'Iwadh*)**
1. *Madin* A mempunyai utang kepada LKS;
  2. *Madin* A mengajukan permohonan kepada pihak lain (calon *madin*) untuk melanjutkan pembayaran utang kepada LKS; dan calon *madin* menyetujuinya;
  3. Calon *madin* dan *madin* A melakukan akad (perjanjian) novasi atas persetujuan LKS serta para pihak setuju dan sepakat untuk membatalkan akad (perjanjian) sebelumnya;
  4. *Madin* baru dan LKS membuat akad (perjanjian) terkait kesanggupan dan kesediaan *madin* baru untuk membayar utang *madin* lama secara bertahap sesuai perjanjian; dan
  5. *Madin* baru membayar utang *madin* lama kepada LKS secara bertahap sesuai perjanjian.

**B. Mekanisme Novasi Subjektif Pasif (Penggantian *Madin*) dengan Obyek Pembiayaan Murabahah**

1. *Madin* A mempunyai utang kepada LKS;
2. *Madin* A (*madin* lama) mengajukan permohonan kepada pihak lain (calon *madin* baru) untuk melanjutkan pembayaran utang kepada LKS; dan calon *madin* baru menyetujuinya;
3. Calon *madin* baru dan *madin* A (*madin* lama) melakukan akad (perjanjian) jual-beli atas obyek murabahah (sebelumnya) atas persetujuan LKS serta para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan *madin* lama dari utangnya;
4. *Madin* baru dan LKS membuat akad (perjanjian) terkait kesanggupan dan kesediaan *madin* baru untuk membayar utang *madin* lama secara bertahap sesuai perjanjian; dan
5. *Madin* baru membayar utang *madin* lama kepada LKS secara bertahap sesuai perjanjian.

**Keenam : Ketentuan Khusus**

1. Pihak-pihak yang melakukan novasi subjektif harus cakap hukum dan memiliki kewenangan;
2. Kehendak untuk mengadakan novasi subjektif harus dinyatakan secara tegas dan jelas oleh para pihak dalam akta perjanjian;
3. Dalam akta perjanjian novasi subjektif pasif harus dinyatakan secara tegas mengenai pembebasan *madin* lama dari utangnya;
4. Dalam akta perjanjian novasi subjektif aktif harus dinyatakan secara tegas mengenai pembebasan *da'in* lama dari piutangnya;
5. Bentuk novasi subjektif aktif (penggantian *da'in*) dengan kompensasi (*'Iwadh*) dalam hukum perdata Indonesia dikenal dengan Cessie;
6. Dalam novasi subjektif pasif (penggantian *madin*) dengan obyek pembiayaan murabahah, pengalihan utang oleh *madin* lama kepada *madin* baru dilakukan atas dasar itikad baik para pihak;
7. Mekanisme novasi subjektif pasif (penggantian *madin*) dapat dilakukan dengan menggunakan akad *hawalah bil ujarah* dengan berpedoman pada fatwa DSN-MUI Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujarah*;
8. Novasi subjektif hanya boleh dilakukan atas utang-piutang yang sah berdasarkan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
9. Ketentuan mengenai jaminan dan pengikatannya diatur sesuai dengan kesepakatan.



**Ketujuh : Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 29 Dzulhijjah 1436 H  
01 Oktober 2016 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,

DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.A.G

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Safriaul Abidin

Tempat, tanggal lahir : Semarang, 12 Februari 1998

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Alamat : Kel. Ngilir Rt. 03 Rw. 01 Kec. Kendal Kab.  
Kendal

Riwayat Pendidikan : SD Negeri 01 Ngilir (2004-2010)  
SMP Negeri 01 Kendal (2010-2013)  
SMA Negeri 02 Kendal (2013-2016)  
UIN Walisongo Semarang (2016-  
sekarang)

No. HP : 083869476560

Email : [safriaul@gmail.com](mailto:safriaul@gmail.com)

Semarang, 14 Oktober 2019

Penulis

Safriaul Abidin

Nim: 1605015112