

**PELAKSANAAN JUAL-BELI RUMAH ATAS KPR MELALUI TAKE OVER
NASABAH PEMBIAYAAN BNI SYARI'AH KANTOR CABANG SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah

Disusun oleh :

Arif Puji Setyawan

092503012

PRODI PERBANKAN SYARI'AH FAKULTAS SYARI'AH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2012

KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH
PROGRAM D III PERBANKAN SYARI'AH
Jl. Prof. Dr. Hamka Km 02 Semarang Telp/Fax. (024) 7601291

Bpk. Johan Arifin S.Ag, MM.

Perum BPI blok-D no. 1-Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir

a.n. Saudara Arif Puji Setyawan

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti, mengadakan koreksi dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Arif Puji Setyawan

NIM : 092503012

Jurusan : Diploma III Perbankan Syari'ah

Judul :Pelaksanaan Jual-Beli Rumah atas KPR Melalui Take Over
Nasabah Pembiayaan di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Pembimbing,



Johan Arifin, S.Ag, M.M

19710908 200212 1 001

KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH
PROGRAM D III PERBANKAN SYARI'AH
Jl. Prof. Dr. Hamka Km 02 Semarang Telp/Fax. (024) 7601291

PENGESAHAN

Tugas Akhir : Arif Puji Setyawan

NIM : 092503012

Telah diujikan oleh dewan penguji Program D III Perbankan Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal :

10 Desember 2012

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2012.

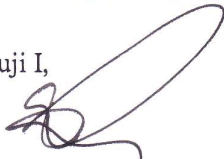
Semarang, 10 Desember 2012

Ketua Sidang,



Drs. Saekhu, M.H
NIP. 19690120 199403 1 004

Penguji I,



Drs. Achmad Arif Budiman, M.Ag
NIP. 19691031 199503 1 002

Pembimbing I



Johan Arifin, S.Ag. MM
NIP. 19710908 200212 1 001

Sekretaris Sidang,



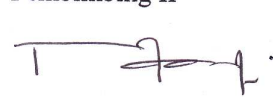
Johan Arifin, S.Ag. MM
NIP. 19710908 200212 1 001

Penguji II,



Drs. H. Wahab Zaenuri, M. M
NIP. 19690908 200003 1 001

Pembimbing II



M. Fauzi, SE., MM
NIP. 19730217 200604 1 001



MOTTO

**KEGAGALAN BUKANLAH PENGHANCUR SEBUAH
KESUKSESAN, NAMUN KEGAGALAN ADALAH PROSES
DEMANTAPAN JALAN MENUJU KESUKSESAN**

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan kepada:

- **Allah SWT yang selalu memberikan sinar kasih-NYA.**
 - **Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan jalan terang.**
 - **Orang tua lahir batin serta seluruh keluarga yang telah senantiasa memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses mengenal diri.**
 - **Sahabat-sahabat serta seluruh orang yang pernah hadir dalam hidup penulis. Terima kasih telah mengajarkan arti hidup.**
 - **Untuk Habeeb Good Boy seperjuangan sementara terima kasih telah melatih kesabaranku dengan kelemotannya.**
 - **Serta pada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tugas akhir ini. Penulis hanya mampu menghaturkan sebuah ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya. Teriring do'a semoga Allah memberikan rahmat dan keselamatan kepada kita semua.**
- Amin.**

DEKLARASI

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

Semarang, 26 November 2012

Deklarator,

Arif Puji Setyawan

092503012

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pengejawantahan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata. Pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, melalui KPR BNI Syariah bagi nasabah pembiayaan hal ini terjadi dimana jangka waktu pembiayaan masih berlanjut, take over nasabah pembiayaan akan terlaksana dimana nasabah pembiayaan lama bermaksud mengalihkan pembiayaannya kepada pembeli atau take over nasabah pembiayaan dan pihak nasabah pembiayaan baru bersedia untuk membuat perjanjian pembiayaan dan melanjutkan pembiayaan dari pihak nasabah pembiayaan lama, setelah adanya surat pemberitahuan penegasan persetujuan pembiayaan dari pihak BNI Syariah.

Kata kunci : pelaksanaan take over nasabah pembiayaan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'a'lamin, puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, hidayah, dan inayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang berjudul “PELAKSANAAN JUAL-BELI RUMAH ATAS KPR MELALUI TAKE OVER NASABAH PEMBIAYAAN DI BNI SYARIAH SEMARANG”.

Shalawat serta salam senantiasa turunkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Yang membawa umatnya dari zaman kegelapan menuju zaman terang benerang yang penuh dengan ilmu seperti sekarang ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan laporan ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. Imam Yahya M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo.
3. Bapak H. Wahab Zaenuri, MM, selaku ketua Program Studi Diploma III Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Johan Arifin, S.Ag, M.M, selaku dosen pembimbingan yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan.
5. Segenap Dosen dan staff pengajar jurusan D III Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.

6. Kepala kantor cabang BNI Syariah Semarang beserta seluruh karyawan yang telah memberikan kesempatan untuk magang dan meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk memberikan bimbingan maupun pengarahan dalam penulisan tugas akhir ini.
7. Orang tua lahir batin serta seluruh keluarga yang telah senantiasa memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses mengenal diri.
8. Sahabat-sahabat serta seluruh orang yang pernah hadir dalam hidup penulis, Terima kasih telah mengajarkan arti hidup.
9. Serta pada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tugas akhir ini. Penulis hanya mampu menghaturkan sebuah ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya. Teriring do'a semoga Allah memberikan rahmat dan keselamatan kepada kita semua, Amin.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhirnya penulis berharap semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Semarang, 26 November 2012

Penulis,

Arif Puji Setyawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan	3
1.4. Metodologi Penelitian	5
1.5. Sistematika Penulisan	8
BAB II GAMBARAN UMUM BNI SYARIAH SEMARANG	9
2.1. Sejarah Berdirinya	9
2.2. Visi dan Misi	14
2.3. Struktur Organisasi	15
2.4. Produk-produk BNI Syariah Kantor Cabang Semarang	21
BAB III PEMBAHASAN	29
3.1. Definisi Murabahah	29
3.1.1. Landasan Syari'ah	29
3.1.2. Fatwa DSN Tentang Murabahah	31
3.1.3. Fatwa DSN tentang Take Over/ Pengalihan Hutang	33
3.1.4. Rukun Murabahah	34
3.1.5. Syarat Murabahah	35
3.1.5. Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah	36
3.2. Pelaksanaan Jual-Beli Rumah atas KPR Melalui Take Over Nasabah Pembiayaan	37

3.2.1. Pengalihan Hak/ Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui BNI Syariah .	41
3.2.2. Persyaratan Umum Pengajuan	43
3.2.3. Kelebihan Dan Kelemahan Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui BNI Syariah	45
3.2.4. Pengalihan Hak/ Take Over Nasabah Pembiayaan Di Hadapan Notaris	46
3.2.5. Kelebihan Dan Kelemahan Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui Notaris	47
3.2.6. Alasan Melakukan Take Over Nasabah Pembiayaan	48
3.3. Kendala Yang Dihadapi Dalam pelaksanaan Take Over Nasabah pembiayaan Serta Upaya Yang Dilakukan Untuk Menghadapi Masalah	49
BAB IV : PENUTUP	54
4.1. Kesimpulan	54
4.2. Saran	55
4.3. Penutup	56

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN