

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### 3.1 Definisi Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>1</sup> Atau dalam pengertian lain murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP).<sup>2</sup>

##### 3.1.1 Landasan Syari'ah

###### a. Al-Qur'an

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*, Yogyakarta: UII Pres, 2009, hal 57

<sup>2</sup> Muhammad, *Op. Cit*, hlm.101

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*(An-Nisa 29)<sup>3</sup>

Dari ayat diatas yang berhubungan dengan pembahasan yaitu kata batil, yang maksudnya adalah :

- Dilarang mengambil keuntungan yang berlebihan
- Dilarang merugikan pembeli
- Dilarang menggunakan konsep riba

#### b. Al-Hadits

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال. قال رسول الله صل الله عليه وسلم. ثلاث فيهن البركة البيع الى اجل والمقارضة واخلاق البر بالشعير للبيت لا للبيع.  
(رواه ابن ماجه)

*Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)<sup>4</sup>*

<sup>3</sup> Alqur'an dan Terjemahnya, Depag RI, hlm.122.

<sup>4</sup> A. Hasan, Bulughul Maraam, Bangil : CV. Pustaka Tamaam, 1991, hlm. 496

### 3.1.2 Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

---

<sup>5</sup> Fatwa DSN tahun 2000

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian

yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya<sup>6</sup>.

### 3.1.3 Fatwa DSN Tentang Ketentuan Take Over/ Pengalihan Hutang

Pengambil alihan (Take Over) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah merupakan transaksi pelunasan/pembayaran hutang menurut hukum perdata. Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang Pelunasan/pembayaran hutang ini memberikan akibat hukum bahwa perjanjian kredit yang lama (antara bank asal dengan debitur) menjadi hapus, begitu pula dengan perjanjian pengikatan jaminannya menjadi hapus. Kedudukan bank konvensional sebagai pihak yang berpiutang digantikan oleh bank syariah sebagai pihak pengambil alih dan mengakibatkan adanya perikatan baru antara debitur dengan bank syariah sebagai kreditur baru.

Syarat yang diperlukan bagi hutang yang dialihkan adalah :

1. Sesuatu yang dialihkan itu adalah sesuatu yang sudah dalam bentuk hutang piutang yang sudah pasti.
2. Apabila pengalihan utang itu dalam bentuk *hiwalah al-muqayyadah*, semua ulama fikih sepakat bahwa baik hutang *muhil* kepada *muhil* maupun *muhil* 'alaih kepada *muhil* harus sama jumlah dan kualitasnya.

---

<sup>6</sup> Wirduyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 106-108

Jika antara kedua utang tersebut terdapat perbedaan jumlah (hutang dalam bentuk uang) atau perbedaan kualitas (hutang dalam bentuk barang) maka *hawalah* tidak sah. Tetapi apabila pengalihan itu dalam bentuk *hiwalah al-muthlaqah* (madzhab Hanafi) maka kedua hutang tersebut tidak mesti sama, baik jumlah maupun kualitasnya. Madzhab Syafi'i menambahkan bahwa kedua hutang tersebut harus sama pula waktu jatuh temponya. Jika tidak sama maka tidak sah.

### 3.1.4 Rukun Murabahah

a) Penjual (*Ba'i*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b) Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c) Objek Jual Beli (*Mabi'*)

d) Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

e) Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

f) Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.<sup>7</sup>

### 3.1.5 Syarat Ba'I Al-Murabahah

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
- g. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- h. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- i. Membatalkan kontrak.

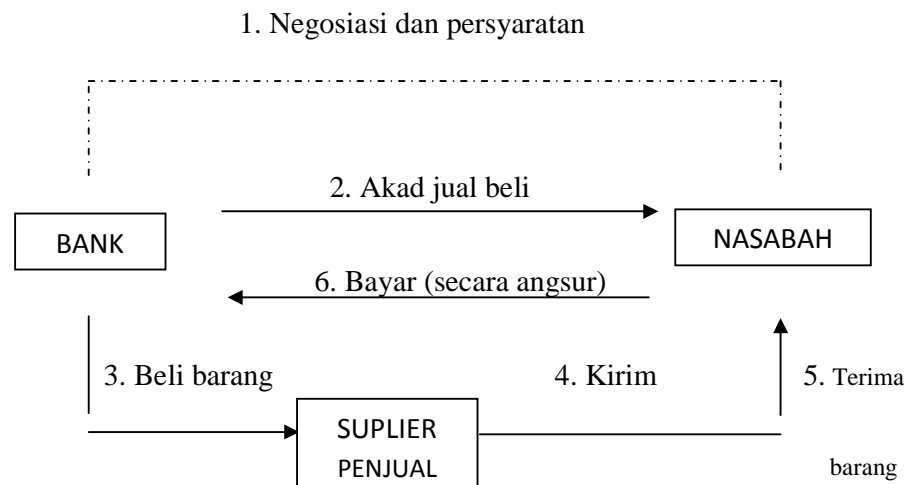
---

<sup>7</sup> Adiwarmarman A. Karim, *ekonomi islam suatu kajian kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2001. Hal 94

Jual beli secara al-murabahah diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.<sup>8</sup>

### 3.1.6 Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah

Secara umum aplikasi pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut :



<sup>8</sup> *Ibid*,hal 102-103



Ket:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari produsen ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

### **3.2 Pelaksanaan Jual-Beli Rumah atas KPR Melalui Take Over Nasabah Pembiayaan**

KPR take over adalah pemindahan fasilitas KPR nasabah yang telah berjalan di bank lain ke bank BNI Syariah atau pemindahan fasilitas KPR nasabah lama yang telah berjalan di BNI Syariah kepada nasabah baru di bank BNI Syariah. Pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya melalui kredit kepemilikan rumah bank BNI Syariah bagi nasabah pembiayaan baru ini terjadi dimana jangka waktu pembiayaannya masih belum berakhir atau belum ada pelunasan dari nasabah pembiayaan lama. Pada pelaksanaan take over terjadi dengan adanya kesepakatan antara nasabah pembiayaan lama (penjual) dengan BNI Syariah dan calon nasabah pembiayaan baru (Pembeli), dimana dalam pengalihan hak atas rumah

berikut tanahnya nasabah pembiayaan lama (penjual) akan mengalihkan yang menjadi haknya yaitu rumah dan tanahnya kepada bank terlebih dahulu kemudian nasabah pembiayaan baru (pembeli) akan melakukan akad pembelian kepada BNI Syariah. Hak dan kewajiban akan beralih kepada nasabah baru secara resmi setelah dilakukannya penandatanganan surat-surat/dokumen-dokumen (perjanjian pembiayaan) dan akta-akta dihadapan notaris, penandatanganan dilakukan oleh penjual (nasabah lama) dengan pembeli (nasabah baru) dan pimpinan kantor BNI Syariah Semarang. Sejak itu terjadilah suatu hubungan hukum yang baru antara nasabah baru dengan BNI Syariah di mana nasabah baru sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus yang mempunyai hak dan kewajiban untuk membayar angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh bank.

Dalam proses pengalihan pembiayaan atas rumah dan tanah (take over), adapun prosedur yang dilaksanakan oleh BNI Syariah adalah sebagai berikut, nasabah baru terlebih dahulu mengisi form permohonan pengajuan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) selanjutnya pihak bank akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data oleh petugas BNI Syariah, setelah data lengkap dan memenuhi syarat kemudian dilakukan proses wawancara terhadap calon nasabah baru oleh petugas loan service (bagian pembiayaan), setelah itu pihak bank akan melakukan survey kepada calon nasabah baru kemudian rapat komite pemutus pembiayaan apakah permohonan take over tersebut disetujui atau ditolak.

Apabila disetujui akan diterbitkan SP3K (Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Pengalihan Kredit) oleh pihak bank kemudian pihak bank akan membuat jadwal penandatanganan akad pembiayaan tersebut dihadapan notaris. Setelah pihak bank menandatangani akad pembiayaan bersama-sama dengan nasabah baru termasuk nasabah lama maka hak dan kewajiban beralih kepada nasabah baru, termasuk untuk untuk memelihara dan merawat rumah yang dibeli dan membayar angsuran secara tertib dan teratur setiap bulannya sampai dengan pembiayaan lunas.

Menurut Rahmat Prabowo, adapun dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan oleh pihak BNI Syariah tentu akan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dari kantor pusat demikian juga segala prosedur-prosedur disetiap kantor cabang dalam pemberian pembiayaan termasuk persetujuan take over nasabah pembiayaan BNI Syariah kantor cabang akan mengikuti. Dari ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian pembiayaan pemilikan rumah BNI Syariah disebutkan bahwa “Perjanjian pembiayaan berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh bank dan nasabah”. Dari ketentuan tersebut diatas dapat diartikan bahwa dengan diadakannya perjanjian pembiayaan oleh pembeli, maka si pembeli terikat sebagai nasabah pembiayaan pada BNI Syariah.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo, penyelia pemasaran BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 6 november 2012

Menurut Sriwijayanto Sutyadharna, menjelaskan bahwa perjanjian pembiayaan berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditandatanganinya akad pembiayaan oleh pihak bank dan nasabah, maka nasabah akan terikat apa yang telah ditentukan oleh pihak bank namun dalam kondisi tertentu dapat dilakukan pemindahan hak dengan tanpa sepengetahuan dan seijin pihak bank.<sup>10</sup>

Menurut Rahmat Prabowo, untuk mengadakan peralihan hak atas rumah dan berikutan tanahnya, pada dasarnya sudah ditentukan dengan proses yang telah ditetapkan oleh Pihak BNI Syariah yaitu berdasarkan petunjuk kantor pusat namun pada kenyataannya masih banyak yang menggunakan peralihan tersebut dengan memakai akta notaris, meskipun pada akhirnya para pihak tentu akan menghadap kepada notaris juga setelah proses take over disetujui oleh bank selanjutnya para pihak menghadap kepada notaris untuk penyelesaian hak dan kewajiban antara nasabah lama dengan nasabah baru yaitu menandatangani akta-akta dan surat-surat yang diperlukan selama proses berlangsung termasuk menyelesaikan pembayaran pajak dan biaya notaris.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Sriwijayanto suryadharna, penyelia prosesing BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 13 November 2012

<sup>11</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo, penyelia pemasaran BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 6 November 2012

### **3.2.1 Pengalihan Hak/ Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui BNI Syariah**

Proses pengalihan hak nasabah pembiayaan rumah yang dibeli secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui BNI Syariah merupakan langkah yang bijaksana, secara resmi untuk dapat terlaksananya proses take over pada pelaksanaannya ada tiga cara untuk take over secara resmi melalui BNI Syariah yaitu :

1. Para pihak, yaitu penjual nasabah lama bersama-sama calon nasabah baru hadir dan langsung datang ke kantor cabang BNI Syariah dan menghadap pada bagian pembiayaan, administrasi atau customer service dan mengajukan perihal peralihan hak yang dimaksud
2. Mengajukan permohonan ambil pembiayaan untuk kemudian nantinya akan bertindak sebagai nasabah baru menggantikan posisi nasabah lama
3. Dalam hal pembiayaan disetujui oleh BNI Syariah (setelah diteliti persyaratannya) maka pembeli akan bertindak sebagai nasabah baru menggantikan posisi penjual sebagai nasabah lama. Pembeli akan menandatangani perjanjian pembiayaan baru atas namanya, berikut akta Jual Beli dan pengikatan jaminan (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Menurut Sriwijaya Suryadharma, bahwa syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan baru dengan take over nasabah sama dengan memproses permohonan pembiayaan yaitu pada prinsipnya

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut.<sup>12</sup>

Sedangkan menurut Rahmat Prabowo, adapun keuntungan dan kelebihan take over nasabah pembiayaan melalui BNI Syariah jika nasabah lama dengan calon nasabah baru langsung melaksanakan pada kantor cabang BNI Syariah bahwa selain anda terlebih dahulu telah mengetahui keberadaan dan kondisi rumah yang akan anda beli, informasi sangat penting lainnya adalah perbandingan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank-bank pemberi pembiayaan, mungkin saja anda bisa memperoleh keuntungan yaitu subsidi bagi hasilnya dan bagi hasilnya apakah fix atau berubah dalam jangka waktu tertentu (apakah cicilan bisa berubah nilai nominalnya), fee apa saja yang harus dibayarkan dalam proses berjalan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dan bila calon nasabah bekerja pada institusi pemerintah misalnya Pegawai Negeri Sipil, TNI, atau Polri ada kemungkinan terdapat pilihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah bekerjasama dengan instansi calon nasabah akan mendapat fasilitas yang tersedia misalnya subsidi uang muka sehingga lebih ringan bagi calon nasabah.<sup>13</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya bisa dimulai setelah tersedia dana sekitar 30-40% dari harga rumah tergantung dari kebijakan bank.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Sriwijaya Suryadharna, penyelia prosesing BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 13 November 2012

<sup>13</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo, penyelia pemasaran BNI Syariah kantor cabang Semarang 6 November 2012

Sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui pembeli akan diminta untuk melengkapi persyaratan untuk mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 3.2.2 Persyaratan Umum Pengajuan

- Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum :
  - 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
  - 60 tahun untuk pengusaha, profesional
- Karyawan/ wiraswasta/ profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun
- Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank

Adapun dokumen yang harus dilengkapi yaitu :

- fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon
- surat nikah atau cerai, bila sudah menikah atau bila bercerai
- Kartu Keluarga (KK)
- Surat keterangan WNI (untuk WNI keturunan)
- Slip gaji atau akta perusahaan atau izin profesi
- Surat penawaran jual-beli
- Dokumen kepemilikan agunan (SHM,IMB, PBB)
- Rekening tabungan
- Menyerahkan pas foto terbaru

- Surat keterangan kerja, dari SK awal dan akhir dan dilampirkan surat keterangan penghasilan/slip gaji, kartu pegawai dan kartu pensiun
- Foto copy NPWP
- Foto copy SK pengangkatan awal dan akhir pegawai
- SPT pajak 1 tahun terakhir (bagi pegawai dengan pendapatan tunai)

Contoh simulasi perhitungan angsuran

Harga rumah = Rp 250 juta, maksimum pembiayaan 90% = Rp 225 juta,  
margin simulasi 10% (flat) jangka waktu 15 tahun

Pokok pembiayaan + margin = Rp 225 jt + (Rp 225 jt x 10% x 15 tahun)

= Rp 225 jt + Rp 337,5 jt

= Rp 562,5 jt

Angsuran perbulan = Rp 562,5 jt : (12 bulan x 15 tahun)

= Rp 3.125.000

Tabel angsuran griya hasanah<sup>14</sup>

pembiayaan	6,10%	6,24%	7,22%	7,57%	8,54%	8,91%
	3 th	5 th	7 th	10 th	12 th	15 th
100.000.000	3,286,111	2,186,667	1,79,143	1,464,167	1,406,111	1,298,056
150.000.000	4,929,167	3,280,000	2,688,214	2,196,214	2,109,167	1,947,083
200.000.000	6,572,222	4,373,333	3,584,286	2,928,333	2,812,222	2,596,111
250.000.000	8,215,278	5,466,667	4,480,357	3,660,417	3,515,278	3,245,139
300.000.000	9,858,333	6,560,000	5,376,429	4,392,500	4,218,333	3,894,167
400.000.000	13,144,444	8,746,667	7,320,833	5,856,667	5,624,444	5,192,222
500.000.000	16,430,556	10,933,333	8,960,714	7,320,833	7,030,556	6,490,278
600.000.000	19,716,667	13,120,000	10,752,857	8,785,000	8,436,667	7,788,333
700.000.000	23,002,778	15,306,667	12,545,000	10,249,167	9,842,778	9,086,389
800.000.000	26,288,889	17,493,333	14,337,500	11,713,333	11,248,889	10,384,444
900.000.000	29,575,000	19,680,000	16,129,286	13,177,500	12,655,000	11,682,500
1.000.000.000	32,861,111	21,866,667	17,921,667	14,641,667	14,641,000	12,980,556

<sup>14</sup> Brosur BNI IB Griya Hasanah



### **3.2.3 Kelebihan Dan Kelemahan Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui BNI Syariah**

Menurut Rahmat Prabowo, adapun keuntungan dan kelebihan dari take over nasabah pembiayaan melalui BNI Syariah, jika nasabah pembiayaan lama dan calon nasabah baru langsung melaksanakannya pada kantor cabang BNI Syariah adalah :

- Dimana sertifikat sudah dapat dibalik nama atas nama nasabah pembiayaan baru, walaupun masih tetap dalam jaminan pada BNI Syariah
- Nasabah pembiayaan baru dapat mengangsur ke BNI Syariah atas namanya sendiri
- Asuransi rumah atas nama nasabah pembiayaan baru

Disamping adalah kelebihanannya namun masih ada kelemahannya bila langsung melalui BNI Syariah adalah :

- Proses pengajuan sebagai nasabah di BNI Syariah lebih rumit
- Memakan waktu lebih lama (karena harus diteliti oleh analis pembiayaan mereka)
- Ada kemungkinan ditolak untuk nasabah pengganti oleh pihak BNI Syariah
- Biaya untuk take over nasabah pembiayaan biasanya relative lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing bank

- Jika take over nasabah pembiayaan disetujui harus menyesuaikan bagi hasil yang berjalan, sehingga angsuran pembiayaan yang baru lebih tinggi karena menyesuaikan pasaran harga yang baru

### **3.2.4 Pengalihan Hak/ Take Over Nasabah Pembiayaan Di Hadapan Notaris**

Selain proses pengalihan hak atas rumah dan bangunan melalui BNI Syariah secara langsung dengan cara “ take over nasabah pembiayaan “tersebut ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan walaupun tidak sempurna take over nasabah pembiayaan secara langsung, yaitu menggunakan jasa notaris melalui akta-akta yang dibuatnya.

Mekanismenya adalah sebagai berikut :

1. Nasabah pembiayaan lama dan calon nasabah pembiayaan datang ke kantor notaris dengan membawa kelengkapan berkas-berkas sebagaimana diuraikan di bawah ini :
  - Data objek jual beli (tanah/bangunan)
  - Foto kopi sertifikat (yang berisi keterangan/stempel dari pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan pada bank berkenaan), berikut foto copy IMB
  - Foto kopi surat perjanjian pembiayaan
  - Foto kopi Kartu Tanda Penduduk suami isteri
  - Kartu keluarga nasabah pembiayaan lama dan calon nasabah pembiayaan

- Copy akta nikah
  - Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)
2. Dibuatkan akta pengikatan Jual-Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.
  3. Nasabah pembiayaan lama menandatangani surat pemberitahuan kepada BNI Syariah perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama nasabah pembiayaan lama, tapi karena haknya sudah beralih maka nasabah pembiayaan lama tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada BNI Syariah.
  4. Setelah salinan akta selesai, nasabah pembiayaan bersama-sama dengan calon nasabah pembiayaan baru menyampaikan kepada Pihak BNI Syariah salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada point 2 tersebut berikut surat yang dimaksud point 3

### **3.2.5 Kelebihan Dan Kelemahan Take Over Nasabah Pembiayaan Melalui Notaris**

Adapun kelebihan dari proses take over nasabah pembiayaan dengan menggunakan akta notaris adalah:

- prosesnya lebih mudah

- cepat dan
- biaya relatif lebih murah.

Sedangkan kelemahannya adalah :

- Sertifikat masih atas nama nasabah pembiayaan dan masih di jaminkan ke BNI Syariah
- Pembeli mengangsur ke BNI Syariah atas nama nasabah pembiayaan lama
- Kemungkinan terburuknya nasabah pembiayaan lama bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke BNI Syariah dan mengambil asli sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan
- Kemungkinan besar pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui notaris tidak diakui oleh BNI Syariah

Oleh karena itu dalam melaksanakan take over nasabah pembiayaan dengan menggunakan akta notaris tidak dianjurkan oleh pihak BNI Syariah.

### **3.2.6 Alasan Melakukan Take Over Nasabah Pembiayaan**

Dalam melakukan take over nasabah pembiayaan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam kredit kepemilikan rumah di BNI Syariah tentunya nasabah pembiayaan memiliki faktor alasan tertentu diantaranya :

- Nasabah pembiayaan mendapatkan pemindahan tugas kerjaa diluar kota sehingga memungkinkan rumah tidak dihuni lagi

- Untuk menyelamatkan aset dari penyitaan bank, karena dalam membayar angsuran nasabah tergolong kurang lancar bahkan hampir memasuki golongan macet
- Bagi nasabah pembiayaan yang proses angsurannya kurang lancar demi memperoleh pengembalian surplus nilai aset jaminan berbanding jumlah pinjaman
- Nasabah pembiayaan sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran dikarenakan adanya kebutuhan pokok yang lain

Tabel data jumlah nasabah griya hasanah<sup>15</sup>

Tahun	2010	2011	2012
Pengajuan awal	90% (270 orang)	88% (233 orang)	90% (216 orang)
Pengajuan take over	10% (30 orang)	12% (32 orang)	10% (24 orang)
Jumlah	100% (300 orang)	100% (265 orang)	100% (240 orang)

### **3.3 Kendala Yang Dihadapi Dalam pelaksanaan Take Over Nasabah pembiayaan Serta Upaya Yang Dilakukan Untuk Menghadapi Masalah**

Pada dasarnya kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak BNI Syariah cabang Semarang dalam hal take over nasabah pembiayaan bagi para pihak yaitu nasabah pembiayaan lama dan calon nasabah pembiayaan baru pada umumnya tidak ada selama para pihak bisa dipertemukan dan

<sup>15</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo pada tanggal 6 November 2012

keduanya hadir langsung ke BNI Syariah, karena dalam hal mengalihkan hak yang diminta aktif oleh bank adalah pihak nasabah pembiayaan dan pihak bank hanya akan melakukan dan memproses pengalihan hak bila berkas-berkas yang disyaratkan sudah dapat dipenuhi oleh kedua nasabah serta lengkap.

Menurut Rahmat Prabowo, mengatakan bahwa pihak Bank yaitu BNI Syariah kantor cabang Semarang akan memproses pengalihan hak jika ada pihak nasabah pembiayaan lama dan calon nasabah pembiayaan baru tidak ada hambatan hanya penundaan proses pelaksanaan take over nasabah pembiayaan saja, sebenarnya hambatan itu disebabkan dari pihak nasabah yang bermaksud untuk mengadakan pengalihan hak, keduanya diketahui telah melakukan transaksi perjanjian pengikatan dibawah tangan yang mereka buat sendiri dan berdasarkan kwitansi sebagai tanda pelunasan tanpa melibatkan dan pemberitahuan kepada pihak BNI syariah.

Lebih lanjut apa yang dikatakan oleh Rahmat Prabowo, bahwa pelaksanaan take over nasabah pembiayaan baru bisa diproses dan dilaksanakan oleh pihak Bank jika pembiayaan dari nasabah tersebut sudah berjalan selama enam(6) bulan, setelah itu baru para pihak boleh mengajukan pengalihan hak, namun bila keadaan mendesak dimana pihak nasabah pembiayaan lama akan segera pindah tugas ke daerah lainnya, sedangkan jangka waktu perjanjian pembiayaan belum sampai satu tahun maka nasabah harus menjual rumah yang dalam pembiayaan tersebut

dibeli oleh pihak BNI Syariah itu sendiri untuk dijual kepada pihak lain ataupun dilelang.<sup>16</sup>

Menurut A. Bagus Juwanto, selama ini setiap kendala pada umumnya dapat diatasi secara baik dengan melibatkan pihak lain jika pihak calon nasabah baru tetap memantau keberadaan nasabah lama memberi informasi yang pasti dengan didukung fakta-fakta yang ada, hal ini jarang sekali terjadi pada umumnya pihak nasabah baru terlebih dahulu dan mengupayakan harus bisa menghadirkan penjual atau nasabah lama.

Menurut A. Bagus Juwanto, lebih lanjut mengatakan hal ini sering terjadi pada masyarakat karena ada sebagian masyarakat kurangnya pengetahuan mengenai seluk beluk take over nasabah pembiayaan atau juga sebab lain dimana penjual atau pembeli telah mengetahui proses pengalihan namun menunda untuk mengadakan pengalihan di BNI Syariah, sehingga keduanya hanya membuat perjanjian dibawah tangan saja. Banyak yang menganggap bahwa dengan bukti tanda bukti lunas antara pembeli dan penjual saja sudah selesai, namun mereka tidak menyadari bahwa jual beli melalui pembiayaan atau cicilan tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja melainkan juga melibatkan bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan yang dimaksud. Untuk itu, tentu saja ada “ aturan main” dalam koridor hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak yang akan melakukan transaksi take over nasabah pembiayaan yang dimaksud.

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo, penyelia pemasaran BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 13 November 2012

Menurut A. Bagus Juwantoro, jika pihak pembeli yang telah melunasi pembiayaan nasabah pembiayaan lama (penjual) telah mengupayakan sekian lama namun masih tetap belum dapat mengetahui keberadaan nasabah pembiayaan lama (penjual), maka jalan yang terbaik adalah disarankan kepada pembeli untuk melibatkan pihak ketiga atau disarankan melalui penetapan pengadilan negeri. Pihak bank yang diwakili oleh Rahmat Prabowo, menerangkan dan menganjurkan kepada pihak calon nasabah (pembeli) bahwa jika sudah diupayakan ternyata sudah tidak diketahui lagi keberadaan nasabah pembiayaan lama (penjual), maka untuk mencari informasi terlebih dahulu sejelas-jelasnya tentang keberadaan nasabah pembiayaan lama (penjual) untuk mendapatkan alamat nasabah pembiayaan lama ataupun ahli waris yang jelas. Jika sudah diketahui bahwa nasabah pembiayaan lama telah meninggal dunia dengan membawa surat surat pendukung yang disahkan oleh pihak yang berwenang karena pihak bank tidak dapat memproses berkas pengalihan jika tidak ada nasabah pembiayaan lama atau keduanya tidak dapat hadir atau wakilnya (dengan membawa surat-surat bukti yang kuat).<sup>17</sup>

Menurut Rahmat Prabowo, selama ini belum pernah ada di BNI Syariah kantor cabang Semarang, bahwa pihak pembeli melaporkan proses penyelesaiannya dengan menggunakan surat penetapan dari pengadilan negeri, hal ini disebabkan biayanya mahal dan prosesnya panjang.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan A. Bagus Juwantoro, asisten pembantu pembiayaan BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 13 November 2012

<sup>18</sup> Wawancara dengan Rahmat Prabowo, penyelia pemasaran BNI Syariah kantor cabang Semarang pada tanggal 13 November 2012



Memberikan informasi yang tetap dan jelas bagaimana proses take over nasabah pembiayaan tersebut sebaiknya dilaksanakan. Jika pihak nasabah pembiayaan lama (penjual) sudah tidak diketahui keberadaannya tentu penyelesaiannya melibatkan pengadilan negeri setempat, tetapi selama ini belum pernah ada yang mau menyelesaikan kasus ini sampai ke pengadilan hal ini disebabkan karena biayanya juga mahal, dan prosedurnya juga cukup lama, sehingga pihak pembeli mempertimbangkan besar kecilnya biaya yang akan dikeluarkan, lebih lanjut beliau mengatakan, pihak pembeli juga harus menyertakan dokumen-dokumen yang mendukung, paling tidak seperti kwitansi pembelian dan surat-surat penjual juga harus lengkap supaya pihak pengadilan negeri dapat mempertimbangkan keputusannya.