IMPLEMENTASI PENGALIHAN HUTANG KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH CABANG PEKALONGAN

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
PEKALONGAN

TUGAS AKHIR

Diajukan kepada STAIN Pekalongan Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu
Persyaratan guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Program Studi D3.
Perbankan Syariah Jurusan Syariah

ASAL BUKU INI : Penulis
PENERBIT/HARGA :
TGL.PENERIMAAN : 17 Des 2014
NO.KLASIFIKASI : TA14.135
NO. INDUK : 013512

Perpustakaan
STAIN Pekalongan
01SK013512.00

Disusun oleh :

Mokhammad Riza Kurniawan
NIM : 2012110012

PROGRAM STUDI DIII PERBANKAN SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN

2014

PERNYATAAN

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir yang berjudul **"IMPLEMENTASI PENGALIHAN HUTANG KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH CABANG PEKALONGAN"** adalah benar-benar Karya Ilmiah yang dibuat oleh Penulis sendiri, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan.

Dengan pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 12 November 2014

Yang Menyatakan,

Mokhamad Riza Kurniawan
NIM. 2012110012

H. Saif Askari, SH, MH

Banyurip Ageng No. 714

Rt. 02/05 Pekalongan.

Hj. Rinda Asytuti, M.Si

Jl. Urip Sumoharjo gg. Sengon

V No. 94 Pekalongan

NOTA PEMBIMBING

Lampiran : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

Sdr. Andika Putra Eriyanto

Kepada Yth,

Ketua STAIN Pekalongan

c/q Ketua Jurusan Syariah

Di

PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini kami kirimkan naskah Tugas Akhir saudara:

Nama : Mokhamad Riza Kurniawan

NIM : 2012110012

Prodi : D3. Perbankan Syari'ah

Judul : Implementasi Pengalihan Hutang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di BNI Syariah Cabang Pekalongan

Dengan ini kami mohon agar Tugas Akhir saudara tersebut dapat diujikan (Munaqosahkan). Demikian harap menjadi perhatian dan disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Pembimbing I

H. Saif Askari, SH, MH

NIP.195807061990011002

Pembimbing II

Hj. Rinda Asytuti, M.Si

NIP.197712062005012002

KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN

Jl. KusumaBangsa No. 9 PekalonganTelp (0285) 412575-412572
Fax 423418 Email: stain_pkl@telkom.net@hotmail.com

PENGESAHAN

Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan mengesahkan tugas akhir saudara:

Nama : **Mokhammad Riza Kurniawan**

NIM : **2012110012**

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI PENGALIHAN HUTANG KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH CABANG PEKALONGAN**

Yang telah diujikan pada hari kamis tanggal 06 November 2014 dan dinyatakan berhasil serta diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga (D3) dalam Ilmu Syariah.

Dewan Penguji

Penguji I	Penguji II
Abdul Aziz, M.Ag	**Ahmad Rosyid, M.SI**
NIP. 197112231999031001	NIP. 197803312006041003

Pekalongan, 06 November 2014
Ketua

Dr. Ade Dedi Rohayana, M. Ag
NIP. 197101151998031005

LEMBAR PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, tiada henti-hentinya penulis mengucapkan syukur kepada Allah SWT. Atas ridho-Nya, akhirnya penulis bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam penulis kirimkan kepada Rosulullah, sehingga sampai sekarang indahnya iman dan Islam masih terasa. Bantuan dari berbagai pihak pun, tak luput dalam penyelesain Tugas Akhir ini, baik bantuan secara materi, spiritual, informasi, motivasi. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:.

Ibunda Tercinta

Ibunda (Suaibah) terimakasih atas semangat motivasi yang ibu berikan dan paling penting do'a ibu yang tiada henti-hentinya mendoakanKu Terima Kasih Ibu....

Ayahanda tercinta

Ayahanda (Dwi Sokarno Alm) saya hanya bisa berdo'a kepada bapak agar di alam kubur senang dan dijauhkan dengan api neraka dan diampuni seluruh dosa-dosanya kpd Allah SWT dan semoga bpk senang dengan keberhasilan saya walaupun tidak bisa melihat di dunia dan minta do'anya kapada bapak semoga anakMu ini berhasil, dan aku tau pasti ayah tersenyum bahagia melihat anak-anaknya sekarang....

Budheku tercinta

Budheku (Mely Mujiati Alm) saya hanya bisa berdo'a kepada budhe agar di alam kubur senang dan dijauhkan dengan api neraka dan diampuni seluruh dosa-dosanya kpd Allah SWT, memang budhe orangnya cerewet kepada ponak-ponakannya, tapi sebenarnya dia sayang sama ponak-ponakannya, dan semoga budhe senang dengan keberhasilan saya walaupun tidak bias melihat di dunia dan minta do'anya kepada budhe semoga ponakanmu ini berhasil...aamiin

Kakak Ipar dan ponakanku tercinta

Untuk (mas ois) dan (dek zizi dan sekembar twiin qonita dan toriq) terima kasih mas atas doa dan bantuan selama ini.. Dan semua ponak-ponakan semoga kalian jadi anak yang berbakti kepada orang tua dan menjadi anak yang sholeh dan sholehah..aamiin

Dosen Pembimbing Tugas Akhirku...

Ibu Rinda Asytuty, M,Si dan Bpk Syaif Askari,SH.M.H
selaku dosen pembimbing tugas akhir saya, terima kasih banyak bapak dan ibu.....
saya sudah dibantu selama ini, sudah dinasehati, sudah diajari, saya tidak akan lupa atas bantuan dan kesabaran dari bapak ,terima kasih banyak Bapak dan Ibu...

Teman2 angkatan 2010 kelas A&B

Teman-temanku seperjuangan...
terima kasih banyak untuk bantuan dan kerja samanya selama ini...
Serta semua pihak yg sudah membantu selama penyelesaian Tugas Akhir ini...
Khususnya kelas A prodi D3 Perbankan Syariah walaupun tidak bisa lulus bersama-sama...

Pihak-pihak yang telah berpartisipasi dalam penyusunan Tugas Akhir ini, segenap civitas akademika ***STAIN Pekalongan****, terima kasih untuk semuanya*

"your dreams today, can be your future tomorrow"

Mokhamad Riza Kurniawan

MOTTO

Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, sesungguhnya allah beserta orang-orang sabar.

(QS. Al- Baqarah :153)

Lebih baik menjadi kepala kucing dari pada menjadi ekor harimau.

(pepatah)

Jika di hatimu ada cinta...semua itu tidak ada daya, apa yang ada di atas tanah...akan tetap menjadi tanah, dan tidak ada yang lebih tinggi...dari pada debu, selain debu itu sendiri.

(Syekh Arif Billah)

Hidup itu pilihan, kita sendiri yang menentukan. Tapi kalau cinta,,?? Nggak bisa milih, apalagi buat di paksain. Tapi saat loe mulai sadar, saat loe rasain itu cinta, kejar teruss,,!! Sampai matipun loe perjuangin.

(Vino G. Bastian)

Jadilah diri kamu sendiri, jangan meniru jati diri orang lain, karena dari situlah kamu akan terlihat apa adanya.

(penulis)

ABSTRAK

Mokhamad Riza Kurniawan, 2014. Implementasi Pengalihan Hutang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di BNI Syariah Cabang Pekalongan. Tugas Akhir Mahasiswa D3 Perbankan Syariah STAIN Pekalongan. Dosen Pembimbing: H. Saif Askari, SH, MH, H. Rinda Asytuti, M.SI, Kata kunci: Pengalihan Hutang *(take over)*

Kemajuan Bank Syariah di Indonesia yang semakin pesat harus diimbangi dengan peningkatan pelayanan Bank Syariah terhadap nasabahnya dengan memberikan fitur-fitur dan produk baru untuk mengembangan inovasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan mengeluarkan produk pembiayaan *take over* (Pengalihan Hutang) berdasarkan pada fatwa DSN NO.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang.

Dari sekian banyak kasus pembiayaan take over yang ada di bank-bank syariah, ternyata pembiayaan yang paling banyak di-*take over*-kan adalah Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disebut KPR, sehingga dalam penelitian ini lebih focus meneliti mengenai pembiayaan KPR yang di-*take over*-kan ke bank syariah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan analisis datanya menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif di mana peneliti mengorganisasikan, mengurutkan data dan memilih-milih data menjadi satuan yang dapat di kelola, kemudian melakukan analisis dengan tanpa menggunakan statistik dan selanjutnya menguraikan dan menafsirkan data tersebut.

Dari analisis yang dilakukan, di dapat bahwa Faktor-faktor yang mempengaruhi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di bank BNI Syariah Cabang Pekalongan di antaranya; menggunakan prinsip pemberian Kredit (5C Principle), sisa outstanding, akad dari bank sebelumnya dan jangka waktu tersisa.

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
PEKALONGAN

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Implementasi Pengalihan Hutang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa risalah Islam sehingga dapat menjadi bekal hidup kita baik di dunia dan akhirat.

Suatu kebanggaan tersendiri jika suatu tugas dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Bagi penulis, penyusunan Tugas Akhir merupakan tugas yang tidak ringan. Penulis sadar banyak hambatan dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini. Akhirnya Tugas Akhir ini dapat terselesaikan, tentunya karena beberapa pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan ini.

Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. DR. H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag selaku ketua STAIN Pekalongan, yang telah mengesahkan Tugas Akhir ini.
2. Drs. Ahmad Tubagus Surur, M.Ag selaku ketua Jurusan Syariah STAIN Pekalongan.
3. Ahmad Syukron, M.Ei selaku Ketua Prodi DIII Perbankan Syariah STAIN Pekalongan yang selama ini telah memberikan nasihat-nasihat, motivasi, memberikan banyak ilmu tentang perbankan syariah dari semenjak semester satu hingga sekarang.
4. H. Saif Askari, SH, MH dan Hj. Rinda Asytuti, M,Si selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar senantiasa memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak dan Ibu dosen khususnya dosen Program DIII Perbankaan Syariah, yang dengan ilmunya menjadikan saya mengerti tentang banyak hal.

6. Ibu. Kholifah, S.E Selaku staf bagian umum, Bapak. Zainal Abidin, S.Pd.I Selaku bagian marketing yang menangani pembiayaan take over dan Bapak. Muhammad Zuaim Rusdi Selaku Konsumen Sales Heart di BNI Syariah Cabang Pekalongan yang telah bersedia membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Ayahanda (Dwi soekarno almarhum) semoga tenang di alam sana, doaku selalu menyertaimu ayah.
8. Ibuku tercinta, yang telah memberikan doa, kasih sayang dan perhatian yang tiada hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
9. Teman-teman D III Perbankan 2010, (Ilham, Rosii, Nono, Andhika, Arez, dan semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu), atas segala kebersamaan , dukungan, keceriaan, tantangan yang telah kita lalui selama ini.
10. Teman-teman The Kliyer (Bos Ikra, Si Brow, Mbah Yudi, Mantra, Fahmi, Reza, adek jihan, dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu persatu), atas segala kebersamaan, keceriaan, kekonyolan kita bersama.
11. Sahabat-sahabatku perjuangan SD Expeyed (Bowok, Blohor, Topek, Keong), semoga impian kita dapat tercapai.
12. Teman-temanku STAIN (Yusuf, Awang, Jeki, Hasan, Guntur, Ridho, Nikmat) kalian adalah teman yang selalu membantu dalam kesulitan dan kesusahan, dan semoga impian kita dapat tercapai.
13. Teman-temanku UKM KOPMA periode 2011 s/d 2013 khususnya (Mas imam, Agus, Marom, Nunung, dan semuanya yang tidak bisa di sebutkan satu persatu), kalian adalah teman saling berbagi, shering-shering tentang koperasi dan kewirausahaan, semoga impian kita dapat tercapai
14. Semua pihak yang turut andil dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Terimakasih untuk semuanya. Seiring do'a dan harapan semoga amal baik mereka mendapat pahala dan imbalan yang melimpah dari Allah SWT dan menjadi *amalan sholikhah maaqbulan.*

Tanpa anda semua penulis bukanlah siapa-siapa. Penulis sangat menyadari bahwa karya sederhana ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga saran dan kritik dari para pembaca sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga karya ini dapat membawa manfaat bagi semuanya.

Pekalongan, 13 November 2014

Penulis,

Mokhamad Riza Kurniawan

NIM 2012110012

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERNYATAAN ii
HALAMAN NOTA PEMBIMBING iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
HALAMAN MOTTO vi
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR viiii
DAFTAR ISI xi
DAFTAR GAMBAR xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 5
D. Penegasan Istilah 6
E. Telaah Pustaka 7
F. Kerangka Teori 9
G. Metotologi Penelitian 13
H. Sistematika Penulisan 18
BAB II LANDASAN TEORI 20
A. Teori Pengertian Pengalihan Hutang 20
1. Pengertian Pengalihan Hutang Berdasarkan Fiqh/ Syariah (HIWALAH) 20
2. Pengertian Pengalihan Hutang Berdasarkan Perbankan Syariah (Pembiayaan *take over*) 25
B. Pengertian Pembiayaan 32
C. Jenis-jenis Pembiayaan Dan Akad Yang Digunakan Pada Perbankan Syariah 33
1. Pola Bagi Hasil 33
2. Pola Jual Beli 34
3. Pola Sewa 34
4. Pola Pinjaman Dana Talangan 35
D. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) 36
1. Pengertian KPR 36
2. Akad-Akad Dalam KPR 38
3. Mekanisme Operasional KPR 42

BAB III GAMBARAN UMUM BNI SYARIAH CABANG PEKALONGAN 50
A. Profil BNI Syariah Cabang Pekalongan 50
1. Sejarah Berdirinya 50
2. Visi dan Misi BNI Syariah 53
3. Nilai-nilai Perusahaan 53
4. Struktur Organisasi 54
B. Pembiayaan di BNI Syariah Cabang Pekalongan 59
1. Produk-produk di BNI Syariah Cabang Pekalongan 59
2. Produk Dana BNI Syariah Cabang Pekalongan 63
3. Jasa Layanan BNI Syariah Cabang Pekalongan 64
C. Pembiayaan *Take Over* Di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan 65
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 74
A. Analisis Mekanisme Pengalihan Hutang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan 74
B. Faktor-Faktor Apa Yang Mempengaruhi Dalam Penerapan Pengalihan Hutang Kredit Kepemilkan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan 79
BAB V PENUTUP 84
A. Kesimpulan 84
B. Saran 86

DAFTAR PUSTAKA 87
LAMPIRAN
SURAT KETERANGAN PENELITIAN
DAFTAR PERTANYAAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema Proses Transaksi Murabahah 43

Gambar 2.2. Skema Pembiayaan KPR dengan Akad Istishna.....48

Gambar 3.1. Struktur Organisasi Kantor Cabang BNI Syariah Pekalongan.....55

Gambar 3.2. Skema Mekanisme Pembiayaan Take Over KPR 66

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
PEKALONGAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bagi kaum muslim, kehadiran bank Islam adalah memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakat lainnya bank Islam adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping perbankan konvensional yang telah lama ada.[1]Hal ini merupakan salah satu alasan yang menjadikan banyak masyarakat yang dulunya menjadi nasabah bank konvensional berpindah menjadi nasabah bank syariah. Dahulu sebelum adanya perbankan syariah bermunculan, sebagian besar masyarakat Indonesia menempatkan dananya ataupun mengajukan pinjaman/kredit di perbankan konvensional. Namun sekarang seiring adanya kesadaran dan ketertarikan masyarakat terhadap perbankan syariah, banyak masyarakat yang ingin mengalihkan dananya ataupun mengalihkan pembiayaan/kreditnya ke bank syariah. Dalam rangka menyambut baik respon masyarakat yang ingin mengalihkan dananya ataupun mengalihkan pembiayaan/kreditnya ke bank syariah, demikian munculah istilah Pengalihan hutang atau dalam perbankan syariah mengeluarkan produk baru yaitu pembiayaan *take over* (pengalihan hutang). Pengalihan hutang atau istilah dalam perbankan yaitu Pembiayaan *take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah yang

[1] Viethzal rifai dan Arviyan Arifin, Islamic Banking,(Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hlm.679-680

bertujuan untuk membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

Pembiayaan *take over* (pengalihan hutang) merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan bank syariah yang diadopsi dari produk pembiayaan bank konvensional. Perbedaan antara pembiayaan *take over* di bank syariah dan pembiayaan *take over* di bank konvensional adalah pada akad-akad yang digunakan, prosedurnya, serta pengambilan keuntungannya sesuai dengan prinsip syariah. Perbankan syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan *take over* berdasarkan pada fatwa DSN NO.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Istilah yang digunakan dalam fatwa DSN adalah pengalihan hutang karena pembiayaan *take over* jika diartikan secara singkat adalah pengalihan hutang yang diidentikkan dengan akad *hiwalah* (akad pengalihan hutang).

Hiwalah adalah pengalihan hutang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya atau dalam istilah Islam merupakan pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berutang) menjadi tanggungan *muhal 'alaiah* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.[2]

Penulis memilih Bank BNI syariah karena penulis menganggap bahwa Bank BNI syariah merupakan salah satu bank syariah yang dipandang lebih unggul dibandingkan dengan bank syariah lain yang ada di Pekalongan. Bank BNI syariah memang bukan bank syariah pertama yang membuka cabang di Pekalongan, tetapi untuk produk-produk yang ditawarkan bisa bersaing

---

[2] Anshori, Abdul Ghufor, *Perbankan Syariah Di Indonesia*,(Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,2007).hlm.146

dengan produk-produk di bank syariah lain. Bank BNI Syariah membuka cabang di Pekalongan sejak tahun 2000 hingga sekarang sudah sebelas tahun beroperasional di Pekalongan.Bank BNI Syariah terus mengeluarkan produk yang kompetitif. Salah satunya adalah produk pembiayaan dengan sistem *take over*a tau istilah umumnya pengalihan hutang yang akan diteliti oleh peneliti.

Dari sekian banyak kasus pembiayaan *take over* yang ada di bank-bank syariah, ternyata pembiayaan yang paling banyak di-*takeover*-kan adalah Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disebut KPR, sehingga dalam penelitian ini penulis ingin lebih fokus meneliti mengenai pembiayaan KPR yang di-*takeover*-kan ke bank syariah. Di bank syariah sendiri sudah ada produk KPR tetapi dengan nama lain yaitu Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Pembiayaan KPRS ini banyak diminati masyarakat karena dianggap cicilannya tidak tergantung pada suku bunga, cicilan KPRS lebih bersifat tetap, meskipun suku bunga naik tidak akan berpengaruh pada cicilan rumah.[3] sehingga, KPRS dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah secara angsuran dan juga merupakan solusi bagi masyarakat yang sudah mengajukan pembiayaan KPR di bank konvensional yang ingin memindahkan pembiayaan KPR-nya ke bank syariah, masyarakat bisa memindahkan pembiayaan KPR-nya dengan cara mengalihkan pembiayaan KPR-nya ke bank syariah.

---

[3] I'in Martha Fainusa, *Mekanisme Pembiayaan Perumahan Griya Syariah di BNI Syariah Cabang Pekalongan*, (Pekalongan: Tugas Akhir D3 Perbankan Syariah, Perpustakaan STAIN Pekalongan, 2010), hlm. 4

Dari hal-hal tersebut penulis ingin mengetahui mekanisme dan penerapan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang pekalongan. karena Pembiayaan *take over* itu sendiri sebetulnya bukan merupakan fitur produk asli yang ditawarkan oleh Bank BNI syariah seperti produk pembiayaan konsumtif dan pembiayaan investasi. *Take over* sendiri adalah suatu cara untuk mengalihkan pembiayaan di suatu bank ke bank lain, *take over* itu sendiri bisa dari bank konvensional ke bank syariah, dari bank syariah ke bank syariah, dari bank konvensional ke bank konvensional, ataupun dari koperasi ke bank syariah

Berdasarkan kondisi seperti ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam tentang "**IMPLEMENTASI PENGALIHAN HUTANG KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH CABANG PEKALONGAN**"

B. Rumusan Masalah

Berawal dari latar belakang tersebut, penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan ?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada masalah di atas, maka tujuan penulisan yang hendak dicapai adalah:

a. Untuk mengetahui mekanisme pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan.

2. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian yang penulis lakukan ini, penulis sangat berharap semoga penelitian ini dapat memberi manfaat yang sangat berarti yaitu :

a. Secara Teoritis

Untuk memperkaya khasanah ilmu pengetahuan bagi pembaca, baik mahasiswa maupun masyarakat secara umum tentang mekanisme dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan.

b. Secara Praktis

Menambah pengalaman dan pemecahan suatu masalah yang terjadi dalam dunia perbankan Syariah khususnya mengenai mekanisme dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam

penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan.

D. Penegasan istilah

1. Implementasi adalah merupakan sarapan bahasa asing dalam bahasa Indonesia yang artinya pelaksanaan atau penerapan.[4]
2. Pengalihan hutang adalah pengalihan kewajiban membayar hutang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya, atas dasar mempercayai, tapi pengalihan hutang atau *take over*. *Take over* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.[5]
3. Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebuah kredit pemelikan hunian (bisa berupa rumah tinggal ataupun rumah susun/apartement) yang di berikan bank ataupun lembaga keuangan lain ke konsumen, lama masa pelunasan KPR biasanya panjang, sekitar 5 tahun sampai dengan 20 tahun.[6]
4. Bank syariah biasa disebut juga dengan Bank Islam adalah lembaga keuangan/perbankan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan

---

[4]J.S . Badudu, *Kamus Kata-Kata Serapan Dalam Bahasa Indonesia* , (Jakarta; PT. Kompas Media Nusantara, 2003).hlm.149

[5]Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2010),hlm.248.

[6]Budi Santoso & Akhmad Adhito.*Jangan Ambil KPR Sekarang*. (Jakarta: PT Elek Komputindo, 2010).hlm.138-139

jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.[7]

Jadi penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah, namun dari sekian banyak pembiayaan *take over* dari bank-bank syariah, ternyata pembiayaan yang paling banyak di-*takeover*-kan adalah Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa disebut KPR,

E. Telaah Pustaka

Dalam penelitian ini penulis banyak mengumpulkan referensi guna menghasilkan sebuah karya ilmiah. Dalam proses pembuatan tugas akhir ini penulis telah menemukan buku-buku, karya ilmiah serta sumber lain yang membahas mengenai mekanisme dan penerapan pengalihan hutang yang istilah dalam perbankan yaitu pembiayaan *take over* yang lebih fokus oleh peneliti tentang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan. Penulis menganalisa dari berbagai sumber untuk menghasilkan sebuah penelitian yang benar-benar ilmiah, diantara sumber-sumber tersebut adalah:

Dalam istilah *konlan,* Kredit perumahan merupakan jenis kredit perorangan dalam perjanjian pembiayaan perumahan, rumah yang dibiayai

---

[7]Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2004) hlm.1.

dipergunakan sebagai jaminan utama pembiayaan perumahan ini di kenal sejak akhir perang dunia ke dua.[8]

Penulis juga menggunakan hasil penelitian dari I'in Marta sebagai bahan acuan dari penelitian Tugas Akhir oleh I'in Marta Fainusa yang berjudul "Mekanisme Pembiayaan Rumah Griya syariah di BNI Syariah Cabang Pekalongan" dengan menggunakan metodologi penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Pada penelitian ini digambarkan pembiayaan griya syariah di BNI Syariah Cabang Pekalongan menggunakan akad *murabahah* dengan perhitungan angsuran pembiayaan menggunakan metode perhitungan pokok dan margin merata tetap (*fixed rate*). Penelitian ini lebih membahas tentang mekanisme pada pembiayaan perumahan di bank syariah. Jadi penelitian ini akan lebih membantu peneliti dalam hal menganalisis tentang pembiayaan KPR-nya yang akan di-*takeover*-kan.[9]

Penelitian Tugas Akhir oleh Nur Mazidah yang berjudul "Implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan Griya Syariah". Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitianya adalah pembiayaan Griya BSM menggunakan akad *murabahah* dengan perhitungan margin pembiayaan menggunakan metode *flat*. Penelitian ini lebih fokus pada penerapan akad *murabahah*nya. Hampir sama halnya dengan penelitian I'in Marta Fainusa, penelitian Nur Mazidah ini lebih memfokuskan tentang analisis akad *murabahah*nya pada

---

[8] Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, (Jakarta : Damar mulia Pustaka,2007) hlm.175

[9] I'in. Martha Fainusa, "Mekanisme Pembiyaan Griya Syariah Di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan", (Pekalongan: STAIN, 2009) TA, tidak diterbitkan.

pembiayaan KPR di bank syariah. Ini juga akan membantu penulis dalam melakukan penelitiaanya.[10]

Lain halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Rizka.Penelitian Tugas Akhir oleh Rizka Sih Lestari dengan judul "Studi Perbandingan Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank syariah dan Bank Konvensional (studi kasus di Bank Muammalat Indonesia Cabang Pekalongandan Bank Tabungan Negara Cabang Pekalongan)". Penelitian ini berbentuk penelitian lapangan dengan pendekatan diskriptif analitik yang mengambarkan mekanisme pembiayaan KPR di Bank Muammalat Indonesia Cabang Pekalongan dan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekalongan dan penelitian ini terfokus pada perhitungan pokok dan *ujroh* di Bank Muammalat Indonesia dan perhitungan bunga dengan metode anuitas pada BTN. Penelitian oleh Rizka ini juga bisa dijadikan referensi oleh penulis, karena penulis akan lebih fokus pada Mekanisme dan prosedur pembiayaan *take over* KPR dari bank konvensional ke bank syariah.[11]

F. Kerangka Teori

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembiayaan, yaitu penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah, musyarakah* atau dengan akad lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.[12] Maksudnya di sini

---

[10] Nur Mazidah, "Implementasi akad*murabahah*dalam pembiayaan Griya Syariah (Studi kasus di Bank Syariah Mandiri)", (Pekalongan: STAIN, 2009) TA, tidak diterbitkan.

[11] Rizka Sih Lestari, "Studi Perbandingan Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank syariah dan Bank Konvensional (studi kasus di Bank Muammalat Indonesia Cabang Pekalongandan Bank Tabungan Negara Cabang Pekalongan)" (Pekalongan : Stain, 2010) TA, tidak diterbitkan.

[12] Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta : Ekonomi, 2004), hlm. 188.

merupakan pinjaman yang disediakan oleh lembaga keuangan untuk mengalihkan pembiayaannya ke lembaga keuangan lain.

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilan alihan hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qardh*, disesuaikan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dengan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni;

1. Hutang pokok plus bunga, dan
2. Hutang pokok saja

Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qardh* karena alokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah

memberikan jasa *hiwalah* atau pengalihan hutang karena *hiwalah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

Dengan demikian, dalam memberikan pembiayaan, bank syariah dapat mengklasifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah ke dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* atau pembiayaan *non-take over*. Dalam pembiayaan tersebut termasuk ke dalam kategori *take over* ataupun *non-take over*, faktor pertama yang harus dicermati bank syariah adalah apakah pembiayaan tersebut berbentuk sindikasi atau nonsindikasi (*ritail*). Jika pembiayaan tersebut merupakan pembiayaan *non-take over* yang berbentuk sindikasi, faktor selanjutnya yang perlu ditelaah adalah apakah sindikasi tersebut merupakan sindikasi korporasi atau bukan. Jika ya, alur penetapan akad pembiayaannya sama dengan pembahasan terdahulu tentang pembiayaan sindikasi. Namun jika bukan korporasi, bank tidak dapat memberikan fasilitas pembiayaan.

Dalam hal pembiayaan tersebut termasuk pembiayaan *take over* yang berbentuk sindikasi, hal pertama yang harus diidentifikasi oleh bank syariah adalah apakah hutang nasabah hanya terdiri atas hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri atas hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwalah*. Namun, jika hutang nasabah terdiri atas hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qardh* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah secara penuh. Dalam hal ini, baik melalui pemberian jasa *hiwalah*

ataupun pemberian *qardh*, langkah berikutnya yang dilakukan bank syariah adalah mengidentifikasi apakah sindikasi tersebut berbentuk *Lead Syndication*, *Club Deal*, atau *Sub Syndication*.

Jika sindikasi tersebut berbentuk *lead syndication*, bank syariah perlu melakukan desain akad *musyarakah*. Namun, jika bentuk sindikasi tersebut adalah *club deal* atau *sub syndication*, bank syariah tidak perlu membentuk akad *musyarakah*. Setelah proses identifikasi tentang bentuk-bentuk sindikasi dilakukan, bank syariah membeli secara tunai aset nasabah yang menjadi objek pengalihan hutang tersebut untuk kemudian disewabelikan kembali kepada nasabah melalui akad IMBT. Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai' al-'inah* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.

Dalam hal pembiayaan tersebut merupakan pembiayaan *take over* yang tidak berbentuk sindikasi, hal yang pertama bank syariah lakukan adalah melakukan identifikasi terhadap hutang nasabah, apakah hutang nasabah hanya terdiri atas hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri atas hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwalah*. Namun, jika hutang nasabah terdiri atas hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qardh* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah secara penuh. Selanjutnya, nasabah menjual aset tersebut kepada bank yang dari hasil penjualannya tersebut nasabah dapat melunasi *qardh*nya kepada

bank syariah. Setelah itu, bank syariah menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *ijarah muntahia bit-tamlik* (IMBT). Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai' al-'inah* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.[13]

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam tugas akhir ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Jadi data-data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi lapangan dengan cara mencatat dan mengumpulkan data dan informasi yang ditemukan di Bank BNI Syariah yaitu melihat dari segi penerapan atau Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

b. Pendekatan Dalam Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah peneliti melakukan penelitian langsung secara intensif, terinci dan mendalam terhadap suatu organisasi

[13]Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2010),hlm.248-251.

lembaga atau gejala tertentu serta dengan pengamatan obyek (kegiatan atau peristiwa) yang diteliti secara mendalam[14]

2. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dimana data-data diperoleh.Adapun yang menjadi sumber data adalah responden yaitu orang yang menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik secara lisan maupun secara tertulis.[15] Dalam tugas akhir ini untuk mencapai tujuan penelitian diperlukan data sebagai berikut :

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber-sumber dasar yang merupakan sanksi utama dari kejadian lalu[16]. Sumber data primer dalam penelitian ini penulis peroleh dengan cara mencari data dan informasi melalui wawancara kepada pihak pengelola atau manejemen Bank BNI syariah Cabang Pekalongan tentang mekanisme dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) yang di kaji dalam judul Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

---

[14] Abdurahman Dudung.2003.*pengantar metode penelitian*.Yogyakarta:kurnia kalam semesta. Hlm. 51

[11].Suharisimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Yogyakarta: RinekaCipta, 1993), hlm.182.

[16] Nazir, Op.Cit.hlm.58.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder atau tangan kedua adalah data yang di peroleh melalui pihak lain. Data sekunder biasanya berupa data dokumentasi yang tersedia.[17]Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang di peroleh penulis dari literature pendukung yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa metode antara lain, sebagai berikut:

a. Metode observasi

Metode observasi yaitu jenis informasi tertentu yang diperoleh dengan baik melalui pengamatan langsung di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan oleh peneliti.[18]Metode ini penulis gunakan untuk memperoleh data dokumenter yang berupa lembar pengamatan, data-data mengenai Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

b. Metode *interview*

Metode *interview* yaitu pengumpulan data dengan tanya jawab dan dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penyelidikan.[19] Penulis menggunakan metode ini untuk mendapatkan data-data mengenai proses penerapan atau Implementasi pengalihan

---

[17] .Nazir, Op.Cit.hlm.59.

[18] Sanapiah Faisal, *Metodologi Pendidikan*, (Surabaya : Usaha Nasional,1982), hlm.22.

[19] Sustrisno hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM), hlm.193.

hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan melalui pertanyaan-pertanyan tentang Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan dan lain-lain. Dalam teknik ini data di peroleh dari hasil *interview* atau Tanya jawab dengan para pegawai Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan antara lain : Ibu. Kholifah, S.E Selaku staf bagian umum, Bpk. Zainal Abidin. S.Pd.I Selaku bagian *marketing* yang menangani pembiayaan *take over* kredit kepemilikan rumah (KPR) dan Bpk. Muhammmad Zuaim Rusdi Selaku bagian Konsumen Sales Heart.

c. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata "dokumen" berarti barang-barang tertulis. Metode dokumentasi adalah pengumpulan data melalui laporan tertulis dari suatu peristiwa yang isinya terdiri dari penjelasan dan pemikiran terhadap peristiwa tersebut dan di tulis sengaja untuk mengumpulkan dan meneruskan keterangan tersebut.

4. Metode Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterprestasikan. Dalam menganalisis data yang telah didapat penulis menggunakan metode analisis data kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian diuraikan dan dikumpulkan dengan cara:

a. Metode Analitik

Metode analitik adalah berfikir dengan cara ini bertolak dari dasar-dasar pengetahuan yang bersifat umum berupa teori-teori, hukum-hukum atau prinsip-prinsip dalam prefosisi yang berlaku secara umum pula.[20]Dasar itu digunakan untuk memikirkan dan menarik kesimpulan mengenai suatu yang bersifat khusus yaitu: Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan. Di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan. Dalam kesimpulan ini penulis mengambil data-data dari hasil wawancara, obsevasi dan dokumentasi dari Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

b. Metode Deskriptif

Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain). Pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.[21] Dalam penelitian ini penulis berusaha untuk memaparkan terhadap rumusan masalah tentang mekanisme dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang khususnya kredit kepemilkan rumah (KPR) atau dalam perbankan istilahnya *take over* di bank BNI Syariah Cabang Pekalongan.

---

[20]Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998), hlm.17.

[21]Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998), hlm. 63.

H. Sistematika Laporan

Untuk mendapat gambaran dan informasi yang jelas tentang tugas akhir ini, maka penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

1. **Bab pertama**, merupakan pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.
2. **Bab kedua**, berupa Landasan teori, pada bab ini berisi tentang teori-teori yang berhubungan dengan pengalihan hutang di lihat dari segi syariah yaitu *Hiwalah* dan di lihat dari perbankan syariah yaitu pembiayaan *take over,* pengertian pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan dan akad yang digunakan, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
3. **Bab ketiga**, pada bab ini berfungsi untuk memberikan gambaran kepada pembaca tentang Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan yang meliputi: Sejarah berdirinya Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan, visi dan misi, nilai-nilai perusahaan, struktur organisasi, produk-produk tabungan dan pembiayaan, serta gambaran umum tentang pembiayaan *take over* KPR di Bank Syariah BNI Cabang Pekalongan terutama untuk produk pembiayaan *take over*
4. **Bab keempat**, pada bab ini akan dibahas tentang Implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan yang meliputi: Mekanisme pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan, Faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang

atau istilahnya dalam perbankan pembiayaan *take over* khususnya dalam kredit kepemilikan rumah (KPR)

5. **Bab kelima**, pada bab ini berisi penguraikan tentang kesimpulan dan saran

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang implementasi pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) Cabang Pekalongan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengalihan hutang (Pembiayaan *take over*) khususnya KPR di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan merupakan pembiayaan yang dikeluarkan oleh BNI Syariah Cabang Pekalongan yang bertujuan untuk membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Sedangkan tujuan pembiayaan *take over* adalah untuk mengalihkan hutang atau pembiayaan nasabah yang berasal dari lembaga keuangan yang satu ke lembaga keuangan yang lainnya.
2. Pengalihan utang (Pembiayaan *take over*) KPR di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan sudah sesuai dengan fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002 alternatif satu, yaitu jika kredit atau pembiayaan yang akan dialihkan ke BNI Syariah Cabang Pekalongan berasal dari lembaga keuangan konvensional, maka BNI Syariah Cabang Pekalongan akan menggunakan akad *qardh* untuk memberikan talangan kepada nasabah untuk menutup hutangnya di lembaga keuangan konvensional yang terkait. BNI Syariah Cabang Pekalongan menggunakan akad *qardh,* karena

alokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga yang biasanya digunakan dalam kredit di lembaga keuangan konvensional. Setelah ditentukan akad untuk melunasi kredit atau pembiayaan di bank sebelumnya, maka langkah selanjutnya BNI Syariah melakukan akad perjanjian baru dengan nasabah sama seperti pengajuan pembiayaan baru dengan menggunakan akad-akad tertentu sesuai dengan jenis pembiayaan yang dialihkan. Dalam penelitian ini peneliti mengambil contoh KPR dari bank konvensional yang dialihkan ke BNI Syariah Cabang Pekalongan, jadi setelah ditutup hutangnya di bank konvensional, BNI Syariah Cabang Pekalongan mengadakan perjanjian akad baru dengan nasabah dengan menggunakan akad *murabahah* karena pembiayaan pemilikan rumah di BNI Syariah Cabang Pekalongan menggunakan akad *murabahah*. Jadi perlakuannya tetap sama dengan pengajuan pembiayaan pemilikan rumah yang baru.

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit Kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan yaitu sebagai berikut:

   a) Dilihat dari nasabah:

      1. Bank sebelumnya mengalami kenaikan angsuran (Bunga)
      2. Sesuai dengan Syariah
      3. Mencari angsuran yang tetap (Flat).

   b) Dilihat dari perbankan syariah:

1. Prinsip Pemberian Kredit (5C Principle)
   a. *Character* (Kepribadian atau watak)
   b. *Capacity (*Kemampuan atau kesanggupan)
   c. *Capital* (Modal atau kekayaan)
   d. *Condition* (Persyaratan)
   e. *Collateral* (Jaminan)
2. Sisa Outstanding
3. Akad dari Bank sebelumnya
4. Jangka waktu tersisa

B. Saran

1. Dalam menyalurkan pembiayaan *take over* pihak bank harus menilai kelayakan nasabah secara maksimal. Meskipun dulunya nasabah sudah dinilai kelayakannya oleh bank sebelumnya. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir resiko pembiayaan macet.
2. Perlu adanya sosialisasi yang lebih maksimal kepada masyarakat bahwa Bank BNI Syariah Cabang Pekalongan telah menyediakan pembiayaan *take over* untuk membantu sekali bagi nasabah yang ingin mengalihkan pembiayaanya di Bank Syariah. Karena banyak masyarakat belum mengetahui tentang pembiayaan *take over* di Bank Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arikunto, Suharisimi. 1993. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* .Yogyakarta :Rineka Cipta.

Anshori, Abdul Ghofur. 2007. Perbankan Syariah Di Indonesia. Yogyakarta : Gajah Mada University Press

Antonio, Muhammad Syafi'I. 2001. Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek., Cet. 1. Jakarta : Gema Insani Press.

Antonio, Muhammad Syafi'I. 1999. Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan. Jakarta: Bank Indonesia

Al-Muslih Abdullah & Shalah ash-Shawi. 2004. Fikih Ekonomi Keuangan Islam. Jakarta : Daarul Haq.

Ascarya. 2007. Akad Dan Produk Bank Syariah. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada .

Badudu, J.S. 2003. Kamus Kata-Kata Sarapan Dalam Bahasa Indonesia. Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara

Dewan Syariah Nasional –MUI. 2000. Himpunan Fatwa DSN-MUI, Cet Ke-3, Edisi Revisi. Ciputat: CV. Gaung Persada.

Dudung, Abdurahman. 2003. *Pengantar metode penelitian*. Yogyakarta : kurnia kalam semesta.

Faisal, Sanapiah. 1982. Metodelogi Pendidikan. Jakarta : Usaha Nasional

Hadi, Sustrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta :Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM.

Haroen, Nasrum. 2000. Figh Muamalah, Cet. 1, Jakarta: Gaya Media Pratama.

IBI, Tim PPS. 2003. Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah. Jakarta : Djambatan.

Karim, Adiwarman. 2010. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Keempat. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Lewis, Mervyn K dan Lativa M. Algaound. 2006. Perbankan Syariah, Praktik, Dan Prospek. Jakarta : Serambi Ilmu Sementara.

Muhamad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.

Muhammad. 2000. Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah Cet. 1. Jakarta : UII Press

Majelis Ulama' Indonesia. 2003. Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional. Jakarta : DSN MUI Bekerjasama dengan Bank Indonesia.

M. Echos, John dan Hasan Shadily. 2005. Kamus Inggris Indonesia, Cet.XXVI. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama

Nawawi, Hadari. 1998. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

Rifai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta : PT. Bumi Aksara

Santoso, Budi &Akhmad Adhito. 2010. Jangan Ambil KPR Sekarang. Jakarta : PT. Elek Komputindo.

Sutojo, Siswanto. 2007. Analisis Kredit Bank Umum. Jakarta :Damar Mulia Pustaka

Sjahdeini, Sutan Remy. 2010. Perbankan Syariah Produk-Pruduk Dan Aspek-Aspek Hukumnya. Jakarta : PT. jayakarta Agung Offset.

Untung, Budi. 2005. Kredit Perbankan Di Indonesia. Jogjakarta : Andi.

B. Internet

http:/www.bni.co.id

http:/www.bnisyariah.co.id

http:/www.DSNmui.or.id

C. Jurnal

Artikel Resmi BTN Dalam www.btn.co.id

Agustiono. "Hiwalah : Materi Kuliah Pascasarjana UI, IEF Trisakti Dan Universitas Paramadina

Haris, Helmi. 2007. " Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah). Jurnal Ekonomi Islam. 1

D. Hasil Penelitian

Lestari, Rizka Sih. 2010. Tugas Akhir STAIN Pekalongan "Studi Perbandingan Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank syariah dan Bank Konvensional (studi kasus di Bank Muammalat Indonesia Cabang

Pekalongan dan Bank Tabungan Negara Cabang Pekalongan)". Pekalongan.

Marthana Fainusa, I'in. 2008. Tugas Akhir STAIN Pekalongan "Mekanisme Pembiayaan Griya Syariah di BNI Syariah Cabang Pekalongan". Pekalongan.

Mazidah, Nur. 2009. Tugas Akhir STAIN Pekalongan "Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan Griya Syariah (Studi kasus di Bank Syariah Mandiri)". Pekalongan.

KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
JURUSAN SYARI'AH
Jl. Kusumabangsa No. 09 Telp (0285) 412575 – Faksimile. (0285) 423418
Website : syari'ah.stain-pekalongan.ac.id, Email : syari'ah@stain-pekalongan.ac.id

Nomor : Sti.20/C-I/PP.00.9/477 /2013
Lampiran : -
H a l : **Permohonan Survey**

Kepada Yth.
Pimpinan BNI Syariah
Cabang Pekalongan
Di
Pekalongan

Assalamu'alaikum.Wr.Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas output Prodi D3 Perbankan Syariah Jurusan Syariah STAIN Pekalongan, serta penyelesaian Tugas Akhir (TA), maka kami selaku pengelola bermaksud mengajukan permohonan agar mahasiswa/ mahasiswi kami :

Nama : Mokhammad Riza Kurniawan
Nim : 2012110012
Judul Tugas Akhir :"Implementasi Pengalihan Utang di BNI Syariah Cabang Pekalongan "

Diberi ijin untuk mengadakan riset di lembaga yang bapak/ ibu pimpin guna menyelesaiakn Tugas Akhir (TA) sebagaimana tersebut diatas.

Demikian permohonan ini, atas perhatian dan kesempatannya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 9 September 2013
A.n. Ketua
Ketua Jurusan Syari'ah
u.b. Ketua Prodi D3 Perbankan Syari,ah

Ahmad Syukron, M.Ag
NIP. 19711015200501003

Tembusan
1. Puket I STAIN Pekalongan
2. Ketua Jurusan Syari'ah STAIN Pekalongan

مجلس العلماء الإندونيسي
DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama
Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710
Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002

Tentang

PENGALIHAN UTANG

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيْمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

Menimbang :

a. bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syari'ah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syari'ah;

b. bahwa lembaga keuangan syari'ah (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dalam berbagai produknya melalui akad pengalihan utang oleh LKS;

c. bahwa agar akad tersebut dilaksanakan sesuai dengan Syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa mengenai hal tersebut untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT, QS. Al-Ma'idah [5]:1:

يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah aqad-aqad itu...".

2. Firman Allah SWT, QS. al-Isra' [17]: 34:

...وَأَوْفُوْا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُوْلاً

"...dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya."

3. Firman Allah SWT, QS. al-Baqarah [2]: 275:

...وَأَحَلَّ اللهُ البَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengaramkan riba...".

4. Firman Allah SWT tentang perintah untuk saling tolong menolong dalam perbuatan positif, antara lain QS. al-Ma'idah [5]: 2:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلاَ تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ.

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

5 Firman Allah SWT., QS. al-Baqarah [2]: 275:

الَّذِيْنَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لاَ يَقُومُونَ إِلاَّ كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ، ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا، وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا، فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ، وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ، وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُوْنَ

"Orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."

6. Hadits Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian 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."

7. Hadits Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daruquthni, dan yang lain, dari Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

لاَضَرَرَ وَلاَضِرَارَ .

"Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain."

8. Kaidah Fiqh:

اَلأَصْلُ فِي الْمُعَامَلاَتِ الْإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

اَلْمَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيْرَ

"Kesulitan dapat menarik kemudahan."

اَلْحَاجَةُ قَدْ تَنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُوْرَةِ

"Keperluan dapat menduduki posisi darurat."

اَلثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْعِ

"Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syari'at."

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Rabu, 15 Rabi'ul Akhir 1423 H. / 26 Juni 2002.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **FATWA TENTANG PENGALIHAN UTANG**

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

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

b. *Al-Qardh* adalah *akad* pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.

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

d. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayan kreditnya.

Kedua : **Ketentuan Akad**

Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut:

Alternatif I

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (الملك التام).

2. Nasabah menjual aset dimaksud angka **1** kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya

kepada LKS.

3. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud **alternatif I** ini.

Alternatif II

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

Alternatif III

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

Alternatif IV

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (الملك التام).
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka **1** kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
3. LKS menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.*

4. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif IV** ini.

Ketiga : **Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah 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 : 15 Rabi'ul Akhir 1423 H
26 Juni 2002 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

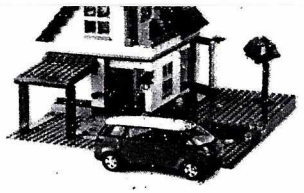
Ketua,

K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,

Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin

dengan rasa tenteram dan tenang sesuai Syariah



Kini Anda dapat mewujudkan rumah impian dengan lebih mudah melalui Griya iB Hasanah. Dengan prinsip jual beli (Murabahah), Griya iB Hasanah memberikan pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah inden.

Keunggulan

- Rasa tenteram dan tenang karena dengan pembiayaan Syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
- Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.
- Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat.
- Uang muka ringan.
- Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun.
- Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
- Tarif bersaing.
- Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp.5 milyar.

Persyaratan

- 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.

Simulasi perhitungan angsuran (asumsi uang muka 10%)

Harga rumah = Rp.250 Juta, maksimum pembiayaan (90%) = Rp. 225 Juta
Margin berlaku : asumsi 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 per bulan = Rp. 562,5 jt : (12 bulan x 15 tahun)
= Rp. 3.125.000,-

Fotocopy KTP/paspor pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓	
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓	
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓	
Fotocopy kartu keluarga	✓	✓	✓	
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓	
Fotocopy NPWP (pembiayaan di atas Rp.50 juta)	✓	✓	✓	
Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓	
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	✓			
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	✓			
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir		✓	✓	
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		✓		
Fotocopy surat ijin praktek profesi			✓	
Dokumen kepemilikan jaminan: - Fotocopy sertifikat & IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	✓	✓	✓	
Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓	

BNI Syariah
Memberikan yang Terbaik Sesuai Kaidah

Informasi lebih lanjut silahkan hubungi

iB Perbankan Syariah
500046 BNI Call
@BNISyariah
PT Bank BNI Syariah

Untuk informasi lebih lanjut, hubungi Layanan Telepon 24 jam BNI Call di (021) 5000 46 atau 6888 dari ponsel.

Halal • MENGUNTUNGKAN •

Uang muka ringan

Proses Cepat

griya iB hasana

Rumah impian dengan rasa tenteram dan tenang sesuai Syariah

Kemudahan transaksi di 235 Outlet BNI Syariah, lebih dari 1.500 Kantor BNI dengan layanan Syariah, lebih dari 5.000 ATM BNI, dan 22.000 ATM Bersama.

Informasi lengkap kunjungi Kantor Cabang BNI Syariah terdekat atau
www.bnisyariah.co.id

iB Perbankan Syariah
500046 BNI Call
@BNISyariah
PT Bank BNI Syariah

BNI Syariah
Memberikan yang Terbaik Sesuai Kaid

FORMULIR PERMOHONAN GRIYA iB HASANAH

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

biayaan : Rp. .....
:u : ..... Bulan
uan : .....
biayaan : .....

INFORMASI PEMOHON

ap : .....
n : ○ Laki-Laki ○ Perempuan
nggal Lahir : .....
: ○ Belum Menikah ○ Menikah ○ Janda/Duda
:
Ibu Kandung : ○ S3/S2 ○ S1/D3 ○ SMA/SMP ○ Lainnya
' Paspor : .....
: .....
: .....
..... Kode Pos .....
isiii : .....
..... Kode Pos .....
on Rumah : .....
lphone : .....
at Tinggal : .....
' Suami : ○ Pribadi ○ Keluarga ○ Sewa ○ Dinas
gungan : .....
..... Orang

INFORMASI PEKERJAAN PEMOHON

an : ○ PNS ○ Swasta ○ BUMN/D ○ Profesional
○ Wiraswasta ○ Lainnya
si : .....
a : .....
nsi : .....
..... Kode Pos .....
: .....
i : .....
or : .....
: .....
: .....
.....

ORMASI PEKERJAAN PEMOHON SEBELUMNYA

si : .....
i : .....
nsi : .....
..... Kode Pos .....
: .....
: .....
or : ..... Fax .....

INFORMASI PEKERJAAN PASANGAN

i : .....
: .....
nsi : .....
..... Kode Pos .....
: .....
: .....
or : ..... Fax .....

INFORMASI PEMBIAYAAN / PINJAMAN LAIN

Nama Bank	Jenis Pinjaman	Atas Nama	Nomor Rekening

INFORMASI REKENING SIMPANAN

Nama Bank	Jenis Simpanan	Atas Nama	Nomor Rekening

INFORMASI KEUANGAN

1. Penghasilan Bersih Per-Bulan Pemohon : Rp. .....
2. Penghasilan Bersih Per-Bulan Pasangan : Rp. .....
3. Penghasilan Tambahan (jika ada) : Rp. .....
4. Pengeluaran Per-Bulan : Rp. .....
5. Angsuran Pembiayaan Lainnya : Rp. .....
6. Sisa Penghasilan(1+2+3-4-5) : Rp. .....

INFORMASI DATA AGUNAN

Jenis Agunan : ○ T / KSB ○ TB ○ Mobil ○ Motor ○ Lainnya
Lokasi Agunan : .....
Luas T / KSB / TB : Tanah..... M² Bangunan..... M²
Merek Kendaraan : ..... Tahun .....
Jenis Dokumen : ..... Nomor.....
Kepemilikan : a/n.....
Harga Nilai Agunan : Rp.....

INFORMASI KELUARGA DEKAT TIDAK SERUMAH

Nama Lengkap : .....
Hubungan : .....
Alamat : .....
..... Kode Pos .....
Telepon Rumah : .....
HP : .....

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan adalah benar. Informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini Saya mengijinkan BNI Syariah untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini Saya memberi kuasa kepada Bank untuk memotong dari rekening Giro / Tabungan / Deposito Saya di BNI / BNI Syariah guna melunasi angsuran pembiayaan dan atau kewajiban lainnya kepada Bank jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini pula Saya menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank dan Saya mengetahui bahwa Bank berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

.....

Pemohon

Isteri / Suami Pemohon

( ) ( )

FOTO PEMOHON & PASANGAN

KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN
JURUSAN SYARI'AH
Jl. Kusuma bangsa No. 9 Telp. (0285) 412575 Pekalongan

BLANKO KEGIATAN PEMBIMBINGAN TUGAS AKHIR
PRODI DIII PERBANKAN SYARI'AH

Tahun Akademik : /
Judul Tugas Akhir : IMPLEMENTASI PENGALIHAN HUTANG KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) di BNI SYARIAH Cabang Pekalongan

Nama : MOKHAMAD RIZA KURNIAWAN
NIM : 20 12 11 0012
Pembimbing I : SAIF ASKARI, S.H., M.H
Pembimbing II : Linda Asyuti, M.Si

Waktu Pembuatan : ..... s/d .....

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI KONSULTASI	TANGGAL ACC	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
1	07-01-2019	BAB I			
2	21-01-2019	Revisi BAB I, di latar bekakang dll			
3	26-02-2019	Lanjut BAB I s/d III			
4	25-03-2019	Lanjut BAB 4 s/d 5			
5	29-05-2019	Revisi di BAB 4, SPOK dan kasih skema			
6	16-10-2019	ACC			
7	23-10-2019	Selesai ACC			
8					
9					
10					

Dikembalikan ke jurusan : .....
Tanggal : .....
Penerima : .....
Paraf : .....

Pekalongan, 23-10-2019
Mengetahui,
Pembimbing I

NIP. 19580706 199001 1002
(H. Saif Askari SH.MH)

Pembimbing II

NIP. 19771206 200501 2002
(Hj. Linda asyuti M.Si)

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Nama : Mokhamad Riza Kurniawan

Nim : 2012110012

Judul : Implementasi Pengalihan Hutang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan.

1. Prodak-prodak apa saja yang di keluarkan BNI Syariah Cabang Pekalongan dari awal membuka cabang di pekalongan hingga sekarang ?
2. Sejak kapan Pembiayaan *take over* pada KPR di BNI Syariah Cabang Pekalongan ?
3. Berapa kasus pembiayaan *take over* di BNI Syariah Cabang Pekalongan ada sejak pembiayaan itu ada hingga sekarang , contoh pembiayaan KPR , bagaiamana contoh dan cara menangani permasalahan tersebut ?
4. Pembiayaan apa saja yang bisa di take over ke BNI Cabang Pekalongan , kalau ada pembiayaan yang akadnya tidak bisa di *take over* kan itu alasannya apa ?
5. Bagaimana mekanisme pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank BNI Syari'ah Cabang Pekalongan ?
6. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam penerapan pengalihan hutang kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syari'ah Cabang Pekalongan ?
7. Apa teori-teori, Rumus yang sering di gunakan BNI dan contoh teori perhitungan angsuran Kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan ?
8. Apa syarat & ketentuan mengajukan pembiayaan take over kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Pekalongan ?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama	: Mokhamad Riza Kurniawan
NIM	: 2012110012
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Tempat Tgl. Lahir	: Pekalongan, 29 November 1990
Alamat	: Jl. Hayam Wuruk, sampangan gg: 10 No: 8 Rt/Rw: 04/02 Pekalongan Timur
Nama Orang Tua	: Dwi Sukarno (Ayah) Suaibah (Ibu)

RIWAYAT PENDIDIKAN :

1. TK ABA Bendan Pekalongan	Tahun 1994 - 1996
2. SDI Islam Kergon 02 Pekalongan	Tahun 1996 - 2002
3. SMP Negeri 11 Pekalongan	Tahun 2002 - 2005
4. SMA MUH 01 Pekalongan	Tahun 2005 - 2008
5. Perguruan tinggi STAIN Pekalongan	Tahun 2010 - 2014

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar – benarnya.

Pekalongan, 13 November 2014

Mokhamad Riza Kurniawan
NIM 2012110069