

**SKRIPSI**

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI TERHADAP  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAKE OVER DI BANK BTN  
SYARIAH PAREPARE**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PAREPARE**

**2021**

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI TERHADAP  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAKE OVER DI BANK BTN SYARIAH  
PAREPARE**



**OLEH**

**ANDINI PRATAMA JULI  
NIM: 15.2300.085**

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PAREPARE**

**2021**

**IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI TERHADAP  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAKE OVER DI BANK BTN SYARIAH  
PAREPARE**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memproleh  
Gelar Sarjana Ekonomi**

**Program Studi  
Perbankan Syariah**

**Disusun dan diajukan oleh**

**ANDINIH PRATAMA JULI  
NIM: 15.2300.085**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE**

**2021**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Nama Mahasiswa : Andinih Pratama Juli  
Judul Skripsi : Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap  
Pembiayaan Take Over di Bank BTN Syariah  
Parepare  
Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.085  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
B.57/ In.39/Febi/02/2019

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Dr. H. Suarning, M.Ag. (.....)  
NIP : 19631122 199403 1 001  
Pembimbing Pendamping : Wahidin, M.Hl. (.....)  
NIP : 19711004 200312 1 002

Mengetahui:

Dekan,  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



*suil*  
Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.  
NIP. 19730129 200501 1 004

SKRIPSI

IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI TERHADAP PEMBIAYAAN  
PERUMAHAN TAKE OVER DI BANK BTN SYARIAH PAREPARE

Disusun dan diajukan oleh

ANDINIH PRATAMA JULI  
NIM. 15.2300.085

Telah dipertahankan di depan sidang ujian munaqasyah  
Pada tanggal 13 Juli 2020  
Dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Dr. H. Suaming, M.Ag.

NIP : 19631122 199403 1 001

Pembimbing Pendamping : Wahidin, M.HI.

NIP : 19711004 200312 1 002

Rektor, Institut Agama Islam Negeri Parepare  
Dekan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si  
NIP. 19640427 198703 1 002

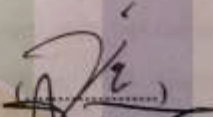
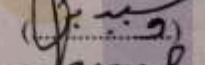
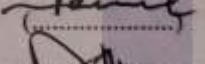
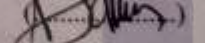


Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag  
NIP. 19730129 200501 1 004

**PENGESAHAN KOMISI PENGUJI**

Judul Skripsi : Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap  
Pembiayaan Perumahan Take Over di Bank BTN  
Syariah Parepare  
Nama Mahasiswa : Andinih Pratama Juli  
Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.085  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
B.57/ In.39/Febi/02/2019  
Tanggal Kelulusan : 18 Juli 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. H. Suarning, M.Ag.	(Ketua)	
Wahidin, M.HI.	(Sekretaris)	
Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.	(Anggota)	
Dr. Damirah, S.E., M.M	(Anggota)	

Mengetahui:

Rektor,  
Institut Agama Islam Negeri Parepare  
  
Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si  
NIP.19640427 198703 1 002



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ  
وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. berkat hidayah, taufik dan maunah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda dan Ayahanda tercinta dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Bapak Dr.H.Suarning,M.Ag. Selaku Pembimbing I,Dan Bapak Wahidin,M.HI.Selaku Pembimbing II.atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdianya dalam menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.

3. Bapak dan ibu dosen program studi Perbankan Syariah yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengajari dan membagi ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan di IAIN Parepare.
5. Terimakasih penulis ucapkan kepada Kepala Perpustakaan IAIN Parepare dan seluruh jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama pengerjaan skripsi ini.
6. Ucapan terimakasih yang tak terhingga dan setulus-tulusnya untuk orang tua saya yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan baik moril maupun material serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan menyelesaikan skripsi ini.
7. Untuk PDKT saya terimakasih untuk selalu mensupor saya untuk semangat menyelesaikan skripsi ini.maaf kalau selama ini kalian merasa saya hanya php.tapi di balik itu semua saya selalu berdoa semoga kalian bahagia dunia akhirat.
8. Terimakasih juga kepada calon suami saya dimana pun dia berada yang selalu mendoakan untuk kebaikan saya salah satunya menyelesaikan skripsi ini.saya berdoa semoga kita segera di pertemuan.
9. Kepada saudara-saudari saya yang tidak bisa saya sebut satu persatu yang juga selalu memberikan dukungan sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini,
10. Kepada teman-teman seperjuangan selama Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM), terimakasih atas kebersamaannya selama kurang lebih 45 hari semoga kita bisa bertemu lagi.
11. Teman-teman seperjuangan skripsi yang saling memberi semangat satu sama lain, dan juga selalu memberikan masukan kepada penulis semoga sukses selalu buat kita semua.



12. Terimakasih juga kepada Bank BTN Syariah Kota Parepare yang telah menerima dan membantu penulis selama melakukan penelitian.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan.



12. Terimakasih juga kepada Bank BTN Syariah Kota Parepare yang telah menerima dan membantu penulis selama melakukan penelitian.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah swt. berkenan menilai segala kebajikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini. Kritik dan saran demi perbaikan penelitian ini sangat diharapkan dan akan diterima sebagai bagian untuk perbaikan kedepannya sehingga menjadi penelitian yang lebih baik, pada akhirnya peneliti berharap semoga hasil penelitian ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi tersempurnaan skripsi ini.

Parepare, 13 Juli 2020

Penulis,



Andini Pratama Juli  
15.2300.085



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI


Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andinih Pratama Juli  
NIM : 15.2300.085  
Tempat/Tgl Lahir : Parepare / 25 Juli 1996  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Skripsi : Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Pembiayaan Perumahan Take Over di Bank BTN Syariah Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal hukum.

Parepare, 13 Juli 2020

Penulis,

  
Andinih Pratama Juli  
15.2300.085

**PAREPARE**

x

## ABSTRAK

**ANDINI PRATAMA JULI**, Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap Pembiayaan Perumahan *Take Over* pada Bank BTN Syariah Parepare. dibimbing Oleh H.Suarning selaku Pembimbing Utama, dan Wahidin selaku Pembimbing Kedua.

Akadhiwalah diimplementasikan dalam bentuk produk pembiayaan *take over* perumahan pada Bank BTN Syariah Parepare. Acuan peneliti untuk melakukan penelitian mendalam terkait hal tersebut adalah peneliti berasumsi bahwa produk *hiwalah* pada pembiayaan *take over* sebenarnya sangat menarik dan justru menguntungkan pihak-pihak yang terkait. Sebab ada beberapa situasi yang mana nasabah yang sedang terlibat dalam pembiayaan kepada bank tertentu, ketika dalam masa angsurannya tidak mampu lagi melanjutkan angsuran, maka nasabah tersebut dapat mengalihkan hutangnya kepada pihak lain, sehingga keuntungannya adalah nasabah yang bersangkutan tidak lagi terbebani atas hutangnya kepada bank, sedangkan di sisi lain, nasabah baru yang akan menerima pengalihan hutang tersebut akan diuntungkan dalam segi harga, sebab harga daripada obyek pembiayaan tentunya akan jauh lebih murah dan sebahagian angsurannya pun tentunya telah dilunasi oleh nasabah yang sebelumnya

Penelitian ini merupakan penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi dan dokumentasi. Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini adalah reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), penarikan kesimpulan (*conclusion*) atau verifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1). Ketentuan pembiayaan *take over* pada Bank BTN Syariah Parepare adalah realisasi pembiayaan *take over*, *take over* pembiayaan minimal 5 tahun pembiayaan berjalan, pengalihan hutang melalui notaris, biaya administrasi yang ditanggung nasabah, *take over* sebagai solusi nasabah, persyaratan dokumen *take over* dan perhitungan *margin* keuntungan *take over*. 2) implementasi fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan *take over* pada Bank BTN Syariah Parepare dilakukan dengan memperhatikan rukun, skema dan prosedur pembiayaan berdasarkan fatwa MUI.

**Key Word:** Implementasi fatwa DSN-MUI, Pembiayaan, Take Over, Bank BTN Syariah

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI .....	iv
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	5

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	6
B. Tinjauan Teoritis.....	9
1. Pengertian Implementasi .....	10
2. Pengertian Bank.....	12
3. Tujuan Pembiayaan.....	19
4. Fatwa DSN-MUI.....	24
5. Pengertian Take Over .....	27
6. Tinjauan Konseptual.....	30
7. Kerangka Pikir .....	31

**BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian.....	32
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	32
C. Fokus Penelitian .....	33
D. Jenis dan Sumber Data .....	33
E. Teknik Pengumpulan Data .....	34
F. Teknik Analisis Data .....	36

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Ketentuan Pembiayaan Take Over Pada Bank BTN syariah Parepare	
1. Visi dan Misi Bank BTN Syariah.....	38
2. Nilai-Nilai Dasar Bank BTN Syariah.....	39
3. Tugas dan Setiap Jabatan Pada Bank BTN Syariah .....	40
B. Ketentuan Pembiayaan Take Over Pada Bank BTN Syariah Parepare	
1. Realisasi Pembiayaan Take Over .....	45
2. Take Over Pembiayaan Harus Berjalan 5 Tahun .....	46
3. Ketentuan Biaya Administrasi.....	49



4. Take Over Sebagai Solusi Nasabah.....	50
5. Ketentuan Persyaratan Dokumen Take Over.....	52
6. Perhitungan Margin Keuntungan Take Over.....	53
C. Implementasi Fatwa DSN-MUI Dalam Pembiayaan Take Over Pada Bank BTN Syariah Parepare	
1. Rukun Hawalah.....	54
2. Skema Pembiayaan Hawala.....	54
3. Prosedur Pembiayaan.....	55
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Simpulan.....	66
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	68
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b> .....	72

## DAFTAR GAMBAR

NO	Judul Tabel	Halaman
2.4	Bagan Kerangka Fikir	31



## DAFTAR LAMPIRAN

NO	Judul Lampiran
1	Surat Izin Penelitian Dari Kampus
2	Surat Izin Penelitian Dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare
3	Surat Selesai Meneliti Dari Bank BTN Syariah Parepare
4	Surat Keterangan Wawancara
5	Dokumentasi
6	Riwayat Hidup Penulis

