

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

4.1.1 Sejarah Bank BTN

Menurut informasi yang diadopsi peneliti melalui situs resmi Bank BTN Syariah bahwa cikal bakal BTN dimulai dengan di dirikannya *postspaar bank* di Batavia pada tahun 1897. Pada tahun 1942, sejak masa pendudukan Jepang di Indonesia, bank ini dibekukan dan digantikan dengan *Tyokin Kyoku* atau *Chokinkyoku*. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia bank ini diambil alih oleh pemerintah Indonesia dan diubah menjadi *Kantor Tabungan Pos*. Nama dan bentuk perusahaan selanjutnya berubah beberapa kali hingga akhirnya pada tahun 1963 diubah menjadi nama dan bentuk resmi yang berlaku saat ini.

Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN di Indonesia.^[1]

Bank BTN mengembangkan bisnisnya pada tahun 1989 dengan memulai operasi sebagai bank komersial dan mengeluarkan obligasi pertama. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR. Pada tahun 1994, BTN memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa. Delapan tahun berikutnya (2002) berdasarkan kajian konsultan independent, Price Water House Coopers,

Pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Di tahun 2009, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritisasi. Produk itu adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I - Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I-KPR BTN). Di tahun yang sama juga Bank BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia. Perubahan slogan yakni 1992–2000: Mengembangkan Tradisi Menabung dan Membangun, 2000–2011: Berpengalaman Melayani Keluarga Indonesia, 2011–sekarang: Sahabat Keluarga Indonesia.¹

4.1.2 Visi dan Misi Bank BTN

PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (Bank BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Kami berkomitmen menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah

4.1.2.1 Visi Bank BTN

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

4.1.2.2 Misi Bank BTN

¹Wikipedia Ensiklopedia Bebas, Sejarah Bank Tabungan Negara, https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Tabungan_Negara (25 Februari 2020).

1. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia
2. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital
4. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi
5. Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance
6. Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.²

4.1.3 Nilai-nilai Dasar Bank BTN

Dengan berbekal pengalaman sejak tahun 1976, Bank BTN tetap memegang komitmen untuk mensukseskan program pemerintah dibidang perumahan. Oleh karena itu, Bank BTN memiliki budaya kerja yang terdiri dari 6 nilai-nilai dasar dan perilaku utama yang diterapkan terhadap setiap pegawai untuk mencapai visi dan misi dalam perwujudan Pola Prima tersebut sebagai berikut:

1. Pelayanan Prima
 1. Ramah, sopan dan bersahabat

²Bank Tabungan Negara, Visi Misi Bank BTN, Situs Resmi Bank BTN, <https://www.btn.co.id/Tentang-Kami> (29 Februari 2020)

2. Peduli, pro aktif dan cepat tanggap
2. Inovasi
 1. Berinisiatif melakukan penyempurnaan
 2. Berorientasi menciptakan nilai tambah
3. Keteladanan
 1. Menjadi contoh dalam berperilaku baik dan benar
 2. Memotivasi penerapan nilai-nilai budaya kerja
4. Profesionalisme
 1. Kompeten dan bertanggung jawab
 2. Bekerja cerdas dan tuntas
5. Integritas
 1. Konsisten dan disiplin
 2. Jujur dan berdedikasi
6. Kerjasama
 1. Tulus dan terbuka
 2. Saling percaya dan menghargai

4.1.4 Tugas Setiap Jabatan pada Bank Tabungan Negara Syariah

Berikut ini adalah penjelasan secara singkat mengenai tugas setiap jabatan pada Bank Tabungan Negara Syariah:

1. Bagian Kepala Bagian
 1. Mengkoordinasikan, mengarahkan dan memantau rencana kerja dan anggaran tahunan di wilayah kerja kantor cabang.
 2. Bertanggung jawab atas kerja, baik dari bisnis maupun operational unit kerja dibawahnya.

3. Menjaga hubungan baik, dari internal, eksternal dan *stakeholder* unit kerja di bawahnya.

2. Bagian *Consumer* dan *Commercial Analyst*

Consumer dan *Commercial Analyst* merupakan bagian untuk menganalisis dengan tepat pembiayaan yang diajukan ke BTN Syariah apakah pembiayaan tersebut akan disetujui atau tidak. Salah satu produk pembiayaan unggulan di BTN Syariah adalah pembiayaan KPR BTN Platinum. Dalam proses pemberian pembiayaan, pertama nasabah harus mengajukan pembiayaan ke BTN Syariah terlebih dahulu lalu akan dianalisis oleh analis kemudian akan diputuskan apakah pengajuan pembiayaan disetujui atau tidak. Beberapa hal yang mempengaruhi keputusan pemberian pembiayaan antara lain:

1. Pemenuhan kelengkapan persyaratan umum.
2. Ketentuan wajib bangunan yang harus dipenuhi.
3. Verifikasi dukungan KPR.
4. Analisa *Repayment Capacity* baik melalui isian formulir, dokumen penghasilan, wawancara, *On The Spot*, Usaha, maupun konfirmasi penghasilan.

3. Bagian Accounting and Controlling Tugas dari bagian ini menyangkut 2 lingkup yaitu :

1. Eksternal
 1. Laporan Bulanan Umum Syariah (LBUS) Aset, utang maupun modal dilaporkan setiap bulan ke Bank Indonesia maksimal tanggal 5, apabila tidak melaporkan tepat waktu maka akan didenda Rp 1.000.000,00.

2. Sistem Informasi Debitur (SID) Pelaporan pembiayaan ke Bank Indonesia setiap bulan maksimal tanggal 12, jika jatuh pada hari libur maka pelaporan maju sebelum tanggal 12 dan saat hari kerja. Laporan terlambat lebih dari 1 hari akan dikenakan denda Rp 1.000.000,00.
 3. IDI Historis Pengecekan kolektibilitas calon debitur.
2. Internal
1. Kinerja Bulanan: Evaluasi kinerja bulanan tiap awal bulan maksimal tanggal 10 meliputi pencapaian target aset, pembiayaan maupun DPK.
 2. *Compliance Control System* (CCS) Kepatuhan terhadap SOP tiap unit kerja dilaporkan ke Kantor Pusat maksimal tanggal 20.
 3. *Stock Opname* Cek kelengkapan materai, cek, bilyet giro, bilyet deposito.
 4. Akrua Berapakah pengakuan pendapatan yang akan diterima bulan depan.
 5. Amortisasi Penyusutan per bulan.
 6. Penyisihan Penyusutan Aktiva Produktif (PPAP).
 7. *Checker Maploeg Checklist* daftar transaksi dengan bukti transaksi.
 8. Prognosa Bulanan. Perkiraan Bulanan.
4. Bagian *Financing* and Administration Tugas dari bagian ini meliputi:
1. Pemasteran pembiayaan : input data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi.
 2. Pemasteran kolateral : input data jaminan misal: biaya administrasi, notaris, appraisal, asuransi jiwa, dan kebakaran, asuransi jiwa dan kehilangan kendaraan.
 3. Pencairan biaya notaris yaitu membuat memo pencairan.
 4. Memo jurnal koreksi.

5. Melakukan OTS (*On The Spot*: survey kebenaran usaha pemohon pengajuan pembiayaan).
 6. Membuat laporan penilaian akhir (LPA) atau penilaian prestasi proyek.
 7. Menyusun dokumen pokok pembiayaan dan dokumen dossier B. Dokumen pokok meliputi:
 1. Form wawancara.
 2. *Scoring* pembiayaan.
 3. Legalitas pemohon.
 4. Legalitas obyek yang dibeli.
 5. Persetujuan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan.
 6. Dokumen dossier B meliputi:
 1. Akad jual beli.
 2. Akta-akta notaris.
 3. IMB.
 4. Polis asuransi.
 5. Sertifikat
5. Bagian Customer Service

Customer Service merupakan bagian dari sebuah bank umum maupun unit usaha syariah yang langsung berhadapan dengan nasabah/calon nasabah yang ingin menggunakan jasa dari perusahaan tersebut. Sebagai seorang Customer Service harus mampu :

1. Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas customer service.
2. Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah.
3. Melakukan fungsi pemasteran data.

4. Melakukan fungsi *maintenance* pemindahbukuan *standing instruction*.
5. Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan syariah, meliputi:
 1. Pembukaan rekening tabungan syariah.
 2. Penutupan rekening tabungan syariah.
 3. Penutupan tabungan syariah dipindahbukukan ke rekening lainnya.
 4. Perubahan data nasabah.
 5. Penggantian contoh tanda tangan.
 6. Pemblokiran rekening tabungan syariah.
 7. Pembuatan blokir rekening tabungan syariah.
 8. Penggantian buku tabungan syariah habis/rusak, jika hilang dikenakan beban biaya.
 9. Penggantian buku tabungan syariah pencetakan transaksi tertunda.
 10. Penanganan komplain dari penabung.
 11. Konfirmasi saldo tabungan syariah.
 12. Permohonan klaim asuransi jiwa tabungan.
 13. Memberikan pengesahan di buku tabungan.
 14. Pembuatan master tabungan kolektif.
 15. Pencetakan rekening koran atas permintaan nasabah.
 16. Penyimpanan dan penyerahan buku tabungan setelah akad pembiayaan kepada debitur yang datang mengambil.
 17. Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening.
 18. Melakukan pelayanan pemantauan saldo rekening antara lain
 1. Pemantauan saldo rekening (nasabah datang).

2. Pemantauan saldo rekening (nasabah telepon).
3. *Repurchase* kiriman uang (pembatalan kiriman uang oleh pengirim).
4. Bertanggung jawab kepada Kasie Retail atas pekerjaan yang dilakukan.

6. Bagian Teller

Teller berfungsi melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai.

Aktivitas utama dari teller pada BTN Syariah antara lain:

1. Menerima kas awal hari.
2. Melakukan penyetoran uang ke kas besar (tutup kas).
3. Melakukan pencetakan laporan akhir hari.
4. Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti transaksi dan hasil entry transaksi.
5. Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi.
6. Melakukan penyortiran uang.
7. Melayani transaksi nasabah.³

4.2 Ketentuan Pembiayaan *take over* pada Bank BTN Syariah Parepare

Pembiayaan *take over* pada Bank BTN Syariah Parepare memiliki ketentuan-ketentuan dalam penyalurannya, berikut peneliti menguraikan dengan rinci terkait ketentuan-ketentuan tersebut.

4.2.1 Realisasi Pembiayaan *Take Over*

Pada realisasinya pembiayaan ini termasuk jenis pembiayaan konsumen. Pembiayaan *Take Over* BTN Syariah dikhususkan pada objek properti. Pembiayaan

³Profil Bank BTN Syariah <http://eprints.walisongo.ac.id/7276/4/BAB%20III.pdf> (29 Februari 2020)

ini menggunakan platform pembiayaan KPR Platinum iB. Adapun ketentuan-ketentuan pembiayaan KPR Platinum iB adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu pembiayaan adalah dalam rentang waktu maksimal 15 tahun
2. Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%
3. Pembiayaan berlaku untuk pembiayaan Rumah baru atau pembiayaan rumah second
4. Nasabah mengajukan diri dengan mengisi formulir pendaftaran
5. Nasabah melengkapi diri dengan dokumen-dokumen identitas diri seperti copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah), slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan, SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan, copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)
6. Menyerahkan fotokopi buku tabungan 3 bulan terakhir.
6. Menyertakan jaminan dan Sertifikat SHM atau SHGB, IMB, PBB.⁴

Pada realitas pengimplementasian take over pada Bank BTN Syariah kita bisa menemukan bahwa pembiayaan ini bersifat konsumen yang diaplikasikan dalam pembiayaan property. Sebab memang pada dasarnya Bank BTN secara berfokus kepada pembiayaan property yang membiayai kebutuhan perumahan masyarakat Indonesia.

4.2.2 Take Over Pembiayaan Harus Berjalan Minimal 5 tahun

⁴Juwita Angraini dan Siti Mardiah, Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariah di Tahun 2014- 2015, I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, Jurnal Penelitian file:///C:/Users/lenovo/Downloads/1012-Article%20Text-2177-1-10-20161231.pdf (26 Februari 2020)

Ketentuan kedua dalam pengimplementasi pembiayaan take over dengan akad hiwalah pada Bank BTN Syariah adalah pembiayaan nasabah pihak pertama harus berjalan minimal 5 tahun telah dilunasi lalu kemudian bisa untuk di take over kepada nasabah lain, apabila nasabah pertama tidak mampu melanjutkan anggurannya. Berikut hasil wawancara dengan pihak Bank BTN Syariah Parepare atas nama Nurbani selaku karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Pertama, paling utama harus memiliki masa pembiayaannya selama 5 tahun. Namun, dalam kondisi tertentu bisa saja berubah, apakah 1 tahun atau kurang dari satu tahun.⁵

Berdasarkan ketentuan undang-undang perbankan bahwa pembiayaan baru bisa dilakukan pengalihan dengan ketentuan apabila angsuran telah berjalan minimal 5 tahun. Namun menurut praktisi perbankan bahwa ketentuan tersebut bisa saja berubah sebagai upaya penyelamatan kredit oleh nasabah. Berikut hasil wawancara lanjutan dengan pihak Bank BTN Syariah Parepare atas nama Nurbani selaku karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Kalau misalnya ada nasabah yang menunggaknya sudah lama dalam masalah angsuran rumahnya dan tidak mampu lagi, tapi misalnya kan harus ada persyaratan 5 tahun dulu aturannya baru bisa di take over. Sebenarnya bukan kita menyalahi hukum atau sesuai dengan aturan-aturannya, tapi dalam kondisi yang demikian inilah kita melakukan take over sebagai ancang-ancang supaya pengkreditannya lancer. Jadi biar kayak 1 tahun kalo ternyata kandas, maka sudah bisa di take over. Hanya saja dalam artian, nama nasabahnya masih nasabah yang

⁵Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

pertama, nanti 5 tahun baru bisa di balik nama, jadi tetap harus sesuai dengan aturan.⁶

Penyelamatan terhadap kredit nasabah bisa dilakukan dalam prosedur dan ketentuan Bank BTN Syariah, yakni dengan mengalihkan hutang nasabah yang macet kepada nasabah yang lain, dan tentunya nasabah yang telah komitmen untuk melanjutkan pembiayaan tersebut. Meskipun pada ketentuan aturannya bahwa pembiayaan berjalan minimal 5 tahun, namun dengan alasan penyelamatan kredit hal ini dapat dilakukan meskipun belum memenuhi standar waktu take over. Penanganan pembiayaan bermasalah semacam ini telah umum terjadi dalam perbankan, kendatipun sedikit menyalahi peraturan perbankan. Namun pula dalam perbankan terdapat prinsip kehati-hatian sehingga dalam hal menjaga kehati-hatian, solusi take over ini ditempuh untuk prinsip tersebut.

Dalam ketentuan tersebut pula, bahwa meskipun nasabah kedua telah melanjutkan angsuran dan mengambil alih hutang nasabah pertama, sertifikat objek pembiayaan berupa perumahan, tidak bisa langsung diubah pada saat itu juga. Namun, harus menunggu hingga masa 5 tahun baru bisa diganti nama melalui notaris.

4.2.3 Pengalihan Hutang Melalui Notaris

Berikut hasil wawancara lanjutan dengan pihak Bank BTN Syariah Parepare atas nama Nurbani selaku karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Masalah administrasinya yah, karena dia butuh administrasi yang harus ke notaris dan itu butuh biaya lagi, kan untuk pengalihannya melalui notaris karena kan

⁶Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

memang pengalihan yang begini harus melibatkan notarisnya karena masalah balik namanya untuk sertifikat tanah.⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas, narasumber mengemukakan bahwa proses take over harus melalui notaries untuk kepengurusan sertifikat perumahan, oleh sebab take over pasti membutuhkan notaries untuk melakukan balik nama atas sertifikat miliki perumahan tersebut, dan juga pihak bank tidak memiliki wewenang untuk mengubah nama sertifikat. Dalam hal ini pihak perbankan berfungsi sebagai penyalur pembiayaan saja dan sistematika pembayaran yang dilakukan pihak nasabah berhubungan dengan pihak perbankan.

Untuk *take over* akadnya dia sebenarnya langsung saja terhubung ke notaries terus dilibatkan ke pihak bank bagian finansial nanti disitu dijelaskan bagaimana tatacara take overnya, pemindahtanganan itu kalau tidak salah dia membuat surat kuasa membeli dari notaries kemudian nanti setelah hari itu baru nasabah yang dipindahkan tangankan ini baru minta scan dan fotokopi sertifikatnya, terus dijelaskan bahwa rumah yang kita ambil ini memiliki angsuran beberapa tahun dan kemudian angsurannya dalam setiap bulannya, jadi penjelasannya sama dengan waktu akad pertama dilakukan.⁸

Proses *take over* yang dilakukan dengan notaris dan nasabah juga melibatkan pihak perbankan bagian finansial untuk melanjutkan proses take over. Antara nasabah dan notaries akan membuat surat kuasa pembelian rumah dan melakukan duplikasi sertifikat berupa hasil scan dan fotokopi sertifikat untuk kemudiann dipegang oleh

⁷Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

⁸Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

pihak nasabah yang menerima perpindahan hutang yang dijadikan sebagai legalitas atas penyerahan hutang kepadanya.

4.2.4 Ketentuan Biaya Administrasi

Take over pada Bank BTN Syariah berwujud pembiayaan konsumen yang diimplementasikan dalam pembiayaan perumahan, maka kepengrusan sistem *take over* membutuhkan sejumlah dana yang diklaim sebagai biaya administrasi atas kepengrusan balik nama dan sertifikat tanah dan rumah. Berikut hasil wawancara lanjutan dengan pihak Bank BTN Syariah Parepare atas nama Nurbani selaku karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Pengurusan surat keterangan membeli yang dibebankan oleh si nasabah yang mengambil *take over*nya. Yang kedua juga terdapat beban biaya untuk scan fotokopi sertifikat tanah yang digunakan saat ini kan masa pengkreditannya, trus untuk solusinya sendiri yah dicari cara bagaimana agar supaya beban biaya atau hal seperti ini bisa dipermudah lagi untuk nasabah jangan sampai jadi ribet untuk nasabah saat ini.⁹

Pada pembiayaan dengan sistem *take over* ini membutuhkan biaya admininis administrasi yang harus dibayarkan kepada notaries sebagai beban atas pembuatan dokumen-dokumen yang diperlukan. Pengurusan surat keterangan pembelian di urus langsung oleh nasabah pengambil *take over* pun juga biaya administrasinya harus ditanggung oleh nasabah tersebut. Biaya yang harus dibayar pula oleh nasabah penerima *take over* adalah biaya untuk scan dan fotokopi sertifikat tanah.

⁹Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

Perlu menjadi catatan bahwa pengenaan biaya administrasi yang demikian tidak mutlak dibebankan kepada nasabah sepenuhnya. Nasabah bisa melakukan negosiasi kepada notaries maupun kepada pihak Bank BTN Syariah untuk pihak yang menanggung biaya administrasi tersebut. Ini dilakukan sebagai upaya untuk mempermudah nasabah.

4.2.5 *Take Over* sebagai Solusi Nasabah

Pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah, tidak semua berjalan sesuai dengan harapan, akan tetapi nasabah sewaktu-waktu tidak mampu membayar angsurannya sehingga pihak tentu akan menuai kerugian atas pembiayaannya. Maka dari itu diperlukan sebuah solusi bagi bank, selain pelelangan barang jaminan, juga bisa dilakukan dengan metode *take over*. Untuk lebih lanjutnya, berikut hasil wawancara yang telah dilakukan dengan pihak Bank BTN Syariah.

Take over itu punya pasal peraturan, yang jelasnya syaratnya harus 5 tahun berjalan angsuran baru bisa dipindahtangankan, namun pada saat ini karena melihat kondisi nasabahnya sudah *called* dalam pembayaran angsurannya, selama misalnya 3 bulan atau 4 bulan nasabah tidak mampu lagi membayar angsurannya itu kita biasanya kita tutup tangan untuk memberikan persyaratan selama 5 tahun untuk di *take over*. Jadi *take over* itu bisa diartikan sebagai pemindahtanganan pembiayaannya. Jadi gunanya juga itu adalah menyelamatkan angsuran nasabah yang sudah menunggak dan dilemparkan ke nasabah yang berkeinginan untuk melanjutkan kembali pembiayaan nasabah yang bermasalah ini.¹⁰

¹⁰Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

Pemindahtanganan dengan metode *take over* menurut peneliti sangat menguntungkan daripada metode pelelangan barang jaminan. Dimana apabila nasabah pertama dalam hal ini tidak mampu membayar angsurannya kepada bank BTN Syariah, maka ia bisa mencari nasabah yang lain untuk melanjutkan angsurannya dengan tentunya nasabah pertama mendapatkan dana dari nasabah kedua untuk mengganti sejumlah dana yang telah digunakan untuk membayar uang muka dan sejumlah angsuran yang telah ia bayarkan sebelumnya.

Take over itu menguntungkan nasabah pihak kedua yang melanjutkan angsurannya kepada Bank BTN, sebab mengapa karena tentunya nasabah tersebut mendapatkan pengurangan harga. Dan kemudian nasabah kedua juga untung dari segi harga objeknya jualnya, karena harga perumahan kan setiap tahun mengalami perubahan¹¹

Berdasarkan hasil observasi peneliti, ditemukan bahwa akhir-akhir ini pembiayaan macet lebih banyak dilanjutkan dengan metode *take over*, pasalnya memang bahwa di sisi *take over* menguntungkan secara ekonomi, juga hal ini dibolehkan dalam ekonomi Islam dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Cukup banyak nasabah yang menjalankan sistem *take over* pada Bank BTN Syariah, terlebih lagi Bank BTN Syariah ini berfokus kepada pembiayaan perumahan.

Jika dilihat dari segi waktu pembiayaan, yakni pembiayaan perumahan yang minimal 15 tahun sesuai dengan ketentuan, maka terhadap pembiayaan bermasalah yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak mampu melunasi hutangnya memiliki resiko yang cukup tinggi, dalam artian rentang waktu angsuran sangat lama sehingga

¹¹Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

membuka ruang yang lebar untuk nasabah melakukan pelunasan. Dalam rentang waktu tersebut tidak bisa dipungkiri besar resiko terhadap keterlambatan bayar dengan berbagai alasan oleh nasabah, sehingga menurut peneliti pihak bank harus tetap mendukung perkembangan sistem take over dengan basis ekonomi Islam ini.

4.2.6 Ketentuan Persyaratan Dokumen *Take Over*

Setiap pembiayaan pada BTN Syariah tentu dipersyaratkan berbagai macam dokumen sebagai legalitas dalam kepengurusan pembiayaan tersebut. Pada umumnya dokumen yang dipersyaratkan yakni sebagai berikut :

Yang diajukan itu paling berupa Kartu Keluarga, KTP, surat keterangan pribadi seperti surat keterangan menikah, surat keterangan gaji atau pendapatan, ini untuk nasabah yang mengambil alih.¹²

Kartu identitas diri berupa Karu Keluarga dan KTP dijadikan sebagai acuan legal untuk melakukan analisis nasabah jika diperlukan. Identitas yang demikian memang sangat perlu keberadaannya sebagai penunjang yang berfungsi untuk memudahkan pihak perbankan dalam mengunjungi alamat domisili nasabah pemohon. Selain itu, melalui identitas KTP dan KK juga dapat dianalisis apakah alamat nasabah dapat terkover ke dalam pembiayaan pada bank yang bersangkutan. Semisal Bank BTN Syariah Parepare yang hanya bisa mengambil pembiayaan untuk Wilayah kota Parepare dan sekitarnya, sedangkan untuk wilayah kota luar sudah tidak bisa terkover oleh bank atas pertimbangan jarak untuk melalui survey langsung. Berikut hasil wawancara dengan pihak perbankan:

¹²Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

Kalau pembiayaan di kita, pembiayaan apapun itu termasuk ketika ada nasabah yang akan melakukan take over, calon nasabah kedua harus berdomisili Parepare, paling jauh Pinrang Kota atau Sidrap kota. Diluar daripada itu, Bank BTN sudah tidak menerima nasabah.¹³

Surat keterangan lainnya yang juga penting adalah surat keterangan gaji atau biasa disebut dengan istilah slip gaji. Slip gaji memberikan informasi tentang pendapatan bulanan nasabah. Ketentuan bahwa apabila pendapatan dan beban bulanan nasabah tidak mampu menutupi angsuran per bulannya, maka nasabah tersebut tidak bisa melanjutkan proses pembiayaan take over, hal ini dilakukan untuk menghindari resiko di kemudian hari.

4.2.7 Perhitungan *Margin Keuntungan Take Over*

Nasabah melakukan take over tentu karena alasan bahwa nasabah tersebut sudah tidak mampu melanjutkan angsuran bulannya kepada Bank BTN Syariah. Maka dari itu, nasabah perlu mempertimbangkan margin keuntungan atau bunga yang dipersyaratkan oleh perbankan sebelum melakukan akad. Berikut hasil wawancara dengan pihak perbankan :

Kalau *take over*, antara bank konvensional dan bank syariah, tentunya anggurannya juga berbeda. Karena BTN Konvensional dengan BTN syariah masing-masing memiliki perhitungan yang berbeda. Misalnya dalam marginnya atau suku bunganya masing bank berbeda. Karena syariah untuk masa pembayarannya bunganya dia flat atau tetap sedangkan konvensional dia mengikuti suku bunga yang di update untuk sekarang. Apakah dia tetap atau mengikuti kenaikan suku bunga.

¹³Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

Jadi, kalau masalah *take over* dari bank BTN syariah ke BTN Konven itu belum ada saat ini.¹⁴

Pada umumnya kita telah mengetahui bahwa keuntungan yang diterapkan dalam perbankan konvensional yakni mengikuti suku bunga yang berlaku. Sedangkan pada perbankan syariah menggunakan metode penentuan margin keuntungan. Bank BTN Syariah, kredit pemilikan rumah (KPR) diaplikasikan metode angsuran flat atau datar, yakni dari awal hingga akhir memiliki angsuran yang sama, sehingga metode ini sangat memudahkan konsumen disebabkan nilai mata uang rupiah lambat laun mengalami penurunan.

4.3 Implementasi fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan *take over* pada Bank BTN Syariah Parepare

Dalam pembiayaan yang dilakukan oleh bank BTN Syariah, terdapat sistem *take over* yang diinterpretasikan dalam bentuk akad hawalah. Pada penelitian ini, peneliti mengkaji secara mendalam bagaimana akad hawalah ini diimplementasikan dalam pembiayaan BTN Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI.

Dalam fatwa DSN-MUI terdapat ketentuan terhadap pengimplementasian akad *hawalah*, yakni sebagai berikut :

4.3.1 Rukun *Hawalah*

1. *Muhal*, yakni orang yang berutang dan sekaligus berpiutang,
2. *Muhal* atau *muhtal*, yakni orang berpiutang kepada *muhil*
3. *Muhal 'alaih*, yakni orang yang berutang kepada *muhil* dan wajib membayar utang kepada *muhtal*,

¹⁴Nurbani Suwadi, Jabatan CSO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

4. *Muhal bih* yakni utang *muhil* kepada muhtal, dan
5. *Shighat* (Ijab-qabul).¹⁵

4.3.2 Skema Pembiayaan *Hawalah*

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
3. *Hawalah* dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhal/muhtal*, dan *muhal 'alaih*.
4. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.
5. Jika transaksi *hawalah* telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah muhtal dan *muhal 'alaih*; dan hak penagihan *muhal* berpindah kepada *muhal 'alaih*.
6. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁶

4.3.3 Prosedur Pembiayaan

Proses *take over* dilakukan atas permintaan nasabah yang diajukan kepada BTN Syariah. Proses analisisnya sama seperti proses pembiayaan pada umumnya. Beberapa tahapan prosedur pembiayaan *Take Over* adalah sebagai berikut :

¹⁵Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI tentang *Hawalah*

¹⁶Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI tentang *Hawalah*

1. Pengajuan diri nasabah dengan pengisian formulir pendaftaran beserta dokumen-dokumen identitas diri lengkap serta surat-surat pembiayaan yang sebelumnya yang akan di alihkan

2. Analisis kelayakan pembiayaan

1. Verifikasi dokumen

Pada tahapan ini dilakukan pengecekan akan kebenaran dan keabsahan dokumen-dokumen yang disertai pada pengajuan pembiayaan

2. Proses wawancara

Pada tahap wawancara ini hal yang biasa ditanyai tentang identitas nasabah dan kemampuan untuk melunasi pinjaman antaranya, Status pekerjaan, Penghasilan perbulan, Cicilan hutang di lembaga keuangan lain, jumlah kartu kredit yang dimiliki, dari bank mana saja, termasuk limt masing-masing kartu kredit dan apakah pernah ada tunggakan, Jumlah uang muka yang sudah diserahkan kepada developer, berapa persen dari harga jual rumah, termasuk lokasi dan kondisi fisik rumah saat ini

3. BI *Checking* nasabah

Tahapan ini adalah memastikan karakteristik nasabah dan kondisi pinjaman yang akan dialihkan ke BTN Syariah

4. Penilaian ulang Jaminan

BTN Syariah melakukan penilaian ulang (*reappraisal*) atas jaminan yang menjadi objek KPR. Tujuannya adalah menilai berapa nilai pasar jaminan saat ini dan mengevaluasi kelayakan jaminan dari sisi dokumen serta kondisinya. Nilai jaminan adalah basis bank dalam memberikan

pinjaman KPR. Posisi jaminan dilihat dan dicek untuk memastikan masuk kriteria jaminan yang layak sesuai ketentuan bank.

3. Proses kredit ulang

Tahap berikutnya adalah bank akan melakukan proses ulang pemberian pinjaman;. Setiap bank punya kriteria pembiayaan yang berbeda. Lolos di satu bank tidak berarti di bank lain pasti lolos. Pada peralihan pembiayaan ke bank Syariah, terjadi peningkatan nilai pinjaman, bank harus memastikan bahwa dengan cicilan yang lebih besar, dan nasabah sanggup mengembalikan pinjaman.

4. Pelunasan

Dengan akad Hiwalah BTN Syariah melakukan pelunasan terhadap pinjaman di bank konvensional untuk hutang dan bunga yang ada. 5. Pelunasan nasabah dengan BTN Syariah Tahap terakhir nasabah melakukan akad kedua, yakni akad Murabahah, mencicil dengan sesuai kesepakatan biaya pelunasan BTN Syariah dengan margin keuntungannya.¹⁷

Berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI di atas, berikut peneliti mengulas secara mendalam terkait pengimplementasian fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan take over pada BTN Syariah. Sebelumnya, peneliti menjelaskan tentang ketentuan yang berhubungan dengan rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam melakukan akad hawalah berdasarkan fatwa DSN-MUI, yakni sebagai berikut.

1. *Muhal*, yakni orang yang berutang dan sekaligus berpiutang

¹⁷Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over pada BTN Syariah di Tahun 2014- 2015, I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, Jurnal Penelitian file:///C:/Users/lenovo/Downloads/1012-Article%20Text-2177-1-10-20161231.pdf (26 Februari 2020)

Dalam penerapan pada lembaga perbankan syariah, muhil diinterpretasikan kepada orang yang berutang kepada pihak yang haknya dipindahkan atau dalam hal ini bisa disebut sebagai pihak nasabah yang pertama menerima pinjaman dari perbankan syariah. Berikut hasil wawancara dengan pihak perbankan syariah, dalam hal ini karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Tentunya dalam pembiayaan ini, terdapat nasabah peminjam sebagai pihak pertama yang menerima pembiayaan dari bank syariah sebelum dipindahtangankan hutangnya kepada pihak lain.¹⁸

Dalam ketentuan ekonomi syariah, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh muhil, yakni sebagai berikut :¹⁹

1. Ia harus orang yang memiliki kelayakan dan kompetensi untuk mengadakan akad yaitu ia adalah orang yang berakal dan baligh. Berdasarkan hal ini berarti baligh adalah syarat *al-nafadz* (berlaku efektifnya akad *al-hiwalah*), bukan syarat *al-in'iqad* (syarat terbentuknya akad).
2. *Ridha* dan persetujuan *al-muhil*, maksudnya atas kemauan sendiri tidak dalam keadaan dipaksa. Jadi, apabila pihak al-mihil dalam kondisi dipaksa untuk mengadakan akad al-hiwalah, maka akad al-hiwalah tersebut tidak sah. Karena al-hiwalah adalah bentuk al-ibra' (pembebasan) yang mengandung arti altamlik (pemilikan). Oleh karena itu tidak sah jika dilakukan dengan adanya unsur paksaan seperti bentuk-bentuk akad yang mengandung makna altamlik

¹⁸Fajar Radiansyah, CWO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

¹⁹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), h. 88-92.

lainnya. Ulama Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah sependapat dengan ulama Hanafiyyah dalam syarat satu ini.

Terdapat penekanan dalam hal muhil, bahwa muhil harus betul-betul ridho untuk melakukan take over kepada nasabah lain, tanpa adanya unsure pemaksaan, disebabkan oleh take over merupakan konsep pembebasan hutang bagi nasabah yang tidak mampu melunasi hutangnya. Pembebasan dalam hal ini bahwa hutangnya dialihkan kepada nasabah lain.

2. *Muhal* atau *muhtal*, yakni orang berpiutang kepada *muhil*

Muhal dalam hal ini adalah orang yang memiliki piutang kepada muhil atau disebut juga pihak pemberi pinjaman (pihak bank). Pihak tentunya harus mengetahui apabila terdapat nasabah yang hendak melakukan *take over* kepada pihak lain. Sehingga nasabah harus memberikan infirmasi kepada pihak muhtal jika hendak melakukan take over.

Terdapat tiga syarat yang harus terpenuhi dalam kaitannya dengan pihak *al-muhal*, yaitu :²⁰

1. Ia harus punya kelayakan dan kompetensi mengadakan akad, sama dengan syarat pertama pihak al-muhil yaitu ia harus berakal karena qabul dari pihak al-muhal adalah termasuk rukun hiwalah. Ia harus juga baligh sebagai syarat akad al-hiwalah yang ada bisa berlaku efektif. Apabila pihak al-muhal belum baligh maka butuh kepada persetujuan dan pengesahan dari walinya.

²⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), h. 88-92

2. *Ridho* dan persetujuan al-muhal. Oleh karena itu tidak sah apabila al-muhal dalam keadaan dipaksa berdasarkan alasan yang telah disinggung diatas. Ulama Malikiyah, Syafi'iyah sependapat denangan ulama Hanafiyah.
3. *Qabul* yang diberikan oleh pihak al-muhal harus dilakukan di majlis akad. Ini adalah syarat terbentuknya akad hiwalah menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad. Jika seandainya pihak al-muhal tidak hadir di majlis akad lalu sampai kepadanya berita tentang diadakannya akad hiwalah tersebut lalu ia menerimanya maka menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad akad hiwalah tersebut tetap tidak dapat dilaksanakan dan tidak berlaku efektif. Sementara itu menurut Abu Yusuf, syarat ketiga ini hanya syarat al-nafs. Al-Kasani mengatakan bahwa yang benar adalah pendapat Imam Abu Hanifah dan Muhammad, karena qabul pihak almuhal adalah salah satu rukun hiwalah. Berdasarkan kesepakatan para ulama, bahwa syarat muhal harus baligh dan berakal, hal ini dilakukan untuk menghindari resiko di kemudian hari. Ketentuan selanjutnya adalah semua orang yang berakad harus ridho terhadap perjanjian, dan tidak dibolehkan jika perjanjian berlaku secara memaksa.
3. *Muhal 'alaih*, yakni orang yang berutang kepada *muhil* dan wajib membayar utang kepada *muhtal*.

Dalam pengimplementasi perbankan syariah, muhal berarti orang yang menerima perpindahan hutang, atau nasabah pihak kedua. Muhal dalam hal ini akan menerima beban hutang dari nasabah pihak pertama untuk kemudian dilanjutkan angsurannya kepada pihak bank sebagai pemberi pinjaman. Berikut hasil wawancara dengan pihak perbankan syariah, dalam hal ini karyawan Bank BTN Syariah Parepare.

Nasabah yang akan menerima beban hutang ini atau nasabah kedua, harus siap untuk membayar angsuran nasabah yang telah memindahtangankan hutang. Hawalah atau take over dalam hal ini biasanya berbentuk pembiayaan angsuran perumahan, dimana ketika ada nasabah yang tidak mampu melunasi hutangnya maka ia boleh take over kepada pihak lain.²¹

Syarat-syarat *muhāl alaiih* sama dengan syarat-syarat al muhal yaitu:²²

1. Ia harus memiliki kelayakan dan kompetensi dalam mengadakan akad yaitu harus berakal dan baligh.
2. Ridho pihak al-muhal ‘alaihi.
3. Qabulnya al-muhal ‘alaihi harus dilakukan di majlis akad, ini adalah syarat al-in’iqad menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad, bukan hanya sebatas syarat al-nafs.

Pada Bank BTN Syariah, sebelum melakukan akad take over, tentu semua pihak harus hadir di tempat untuk melakukan akad, sebab tidak bisa dilakukan akad ketika salah satu pihak tidak ada di tempat, termasuk dalam hal ini pihak bank, pihak nasabah pertama dan nasabah yang akan menerima hak mengalihan hutang. Hal ini relevan dengan yang dikemukakan oleh jumhur ulama bahwa Jika seandainya pihak al-muhal tidak hadir di majlis akad lalu sampai kepadanya berita tentang diadakannya akad hiwalah tersebut lalu ia menerimanya maka menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad akad hiwalah tersebut tetap tidak dapat dilaksanakan dan tidak berlaku efektif.

²¹Fajar Radiansyah, CWO, Jalan Andi Makkasau, Kota Parepare, wawancara oleh penulis di Jln. Andi Makkasau, 25 Februari 2020.

²²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), h. 88-92

4. *Muhal bih* yakni utang *muhil* kepada *muhtal*

Ulama sepakat bahwa syarat *al-muhal bih* ada dua yaitu :²³

1. *Al-muhal bīh* harus berupa *al-damain* (harta yang berupa utang), maksudnya pihak *al-muhil* memang memiliki tanggungan utang kepada pihak *al-muhal*. Apabila tidak, maka akad tersebut adalah akad *al-wakalah* (perwakilan) sehingga selanjutnya secara otomatis hukum dan peraturan akad *al-wakalah*, bukan akad *alhiwalah*. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah mengadakan akad *al-hiwalah* dengan *al-muhal bih* berupa harta *al-‘ain* yang barangnya masih ada, belum rusak atau binasa. Karena *al-‘ain* tersebut bukan merupakan suatu yang berada dalam tanggungan.
2. Tanggungan utang yang ada sudah positif dan bersifat mengikat seperti utang dalam akad pinjaman utang (*al-qardh*). Oleh karena itu tidak sah pada masa lalu akad *al-hiwalah* dengan *almuhal bih* adalah harga *al-mukhotobah* (jumlah uang yang dibayarkan si budak kepada majikannya sebagai syarat kemerdekaannya) sedangkan si budak adalah sebagai *al-muhal ‘alaih*. Secara garis besar bisa dikatakan bahwa setiap tanggungan utang yang tidak sah dijadikan sebagai *al-makfuul bihi*, maka juga tidak sah dijadikan sebagai *al-muhal bih* yaitu harus berupa utang yang hakiki, sudah nyata dan positif tidak bersifat spekulatif dan masih mengandung kemungkinan antara ada dan tidak. Yaitu utang yang biasanya para fuqoha’ menyebutnya dengan utang yang *shohih*. Disyaratkannya utang yang ada harus berstatus positif dan mengikat adalah pendapat jumbuhur selain ulama Hanabilah. Sementara itu, ulama

²³Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), h. 88-92

Hanabilah memperbolehkan hiwalah terhadap utang berupa harga akad mukhatabah dan utang berupa harga pembelian selama masa khiyar. Ulama Syafi'iyah memperbolehkan utang tersebut belum positif dan mengikat dengan sendirinya, seperti utang berupa harga pembelian yang dibarengi dengan khiyaar di dalam akad.

Sementara itu ulama Malikiyyah mensyaratkan tiga hal untuk muhal bih yaitu:

1. Tanggungan utang yang dijadikan Al-muhal bih memang telah jatuh tempo pembayarannya
2. Tanggungan utang yang dijadikan Al-muhal bih (utang yang dialihkan, maksudnya utang pihak *al-muhil* kepada pihak *al-muhal*) sama spesifikasinya (sifat dan jumlahnya) dengan tanggungan utang pihak al-muhal alaih kepada pihak al-muhil. Oleh karena itu tidak boleh jika salah satunya lebih banyak atau lebih sedikit atau jika salah satunya lebih baik kualitasnya atau lebih jelek. Karena jika tidak sama maka hal itu berarti telah keluar dari al-hiwalah dan termasuk dalam kategori *albai'* (jual beli) yaitu jual beli utang dengan utang.
3. Kedua tanggungan utang yang ada (tanggungan utang pihak al-muhil kepada pihak al-muhal dan tanggungan utang pihak al-muhal alaih kepada pihak al-muhil) atau salah satunya bukan dalam bentuk makanan yang dipesan (*salam*). Karena jika dalam bentuk makanan yang dipesan maka itu termasuk menjual makanan tersebut sebelum pihak yang memesan menerimanya, dan itu tidak boleh. Apabila salah satu utang yang ada muncul dari akad jual beli sedangkan utang yang satunya lagi muncul dari akad *al-qardh* maka boleh apabila utang yang dialihkan telah jatuh tempo.

5. *Shighat (Ijab-qabul)*.

Akad al-hiwalah terbentuk dengan terpenuhinya ijab dan qabul atau sesuatu yang semakna dengan ijab qabul, seperti dengan pembubuhan tanda tangan diatas nota al-hiwalah, dengan tulisan dan isyarat. Ijab adalah pihak almuhil berkata ,”aku alihkan kamu kepada si Fulan.” *Qabul* adalah seperti pihak al-muhal berkata,: saya terima atau saya setuju.” *Ijab* dan qabul diisyaratkan harus dilakukan di majlis dan akad yang ada disyaratkan harus final, sehingga didalamnya tidak berlaku khiyar majlis ataupun khiyar syarat.²⁴

Serah terima atau ijab qabul merupakan rangkaian kegiatan dalam ekonomi Islam yang mutlak harus terpenuhi, sebab ia merupakan rukun dalam transaksi. *Ijab qabul* dapat dilakukan secara lisan maupun secara tulisan. Berdasarkan fatwa DSN-MUI menjelaskan berikut :

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
3. Hawalah dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhal/muhtal*, dan *muhal ‘alaih*.
4. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.

²⁴Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi”i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), h. 88-92

5. Jika transaksi hawalah telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah muhtal dan *muhal* 'alaih; dan hak penagihan *muhal* berpindah kepada *muhal* 'alaih.
6. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.²⁵

Pada point terakhir dari isi fatwa DSN-MUI di atas, tertuang bahwa Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Hanya saja dalam penerapan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah adalah sangat jarang peneliti menemukan adanya penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrasi Syari'ah, hanya dilakukan melalui musyawarah secara bersama.

Mayoritas cara yang dilakukan untuk menyelamatkan pembiayaan yang disalurkan agar pihak bank tidak rugi dalam penyaluran ini, maka dilakukan pelelangan barang jaminan, namun tetap sebelumnya akan diberikan surat peringatan untuk melunasi hutangnya. Menurut peneliti, jika konsep perbankan syariah dibangun, maka tidak akan terjadi pelelangan. Perbankan syariah semestinya tidak berlepas tanggung jawab pasca pembiayaan dicairkan, melainkan perbankan syariah harus tetap melakukan *maintenance* terhadap usaha nasabah sebab konsep akad yang digunakan adalah akad kerjasama dan jual beli, sehingga nasabah akan merasa

²⁵Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN MUI tentang Hawalah

diperhatikan dalam usahanya dan upaya ini mampu membangkitkan gairah usaha nasabah.

