

SKRIPSI

PENGAMBILALIHAN (TAKE OVER) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH BANK SYARIAH

FH 22100



P

Oleh :

RIA BETA ROSELINA PURWANTO

NIM. 030315720

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

2007

**PENGAMBILALIHAN (TAKE OVER)
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH BANK SYARIAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

RIA BETA ROSELINA PURWANTO

NIM. 030315720

DOSEN PEMBIMBING,



TRISADINI P. USANTI, S.H., M.H.

NIP. 132059088

PENYUSUN,



RIA BETA R.P.

NIM. 030315720

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2007**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada hari Jum'at, tanggal 2 November 2007

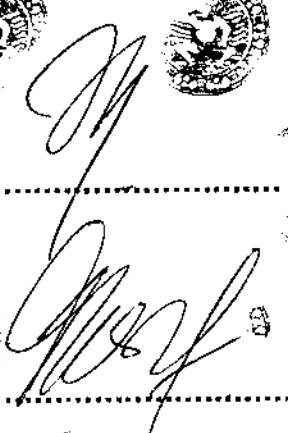
Panitia Penguji Skripsi

Ketua : ABDUL SHOMAD, S.H., M.H.

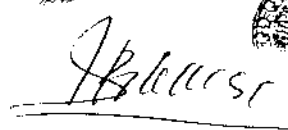
Anggota : 1. TRISADINI P. USANTI, S.H., M.H.

2. LEONORA BAKARBESSY, S.H., M.H.

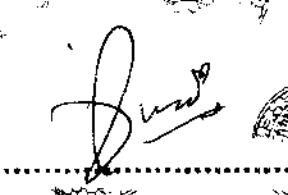
3. BAMBANG SAS, S.H., M.H.



.....



.....



.....



.....

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah. Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena dengan rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi dengan judul **“PENGAMBILALIHAN (TAKE OVER) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH BANK SYARIAH”** ini akhirnya dapat terselesaikan juga.

Banyak dukungan dan juga bantuan yang telah penulis peroleh dari beberapa pihak dalam penulisan skripsi ini, baik langsung maupun tidak langsung. Rasa hormat dan terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis tujukan kepada :

1. Bapak M. Zaidun, S.H., M.Si. selaku Dekan beserta para wakil dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Trisadini Prasastina Usanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing serta membantu saya dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas semua saran dan nasihat-nasihat yang Ibu berikan kepada saya.
3. Tim penguji skripsi saya, antara lain Bapak Abdul Shomad, S.H., M.H., Ibu Leonora Bakarbesy, S.H., M.H., Bapak Bambang SAS, S.H., M.H., dan yang telah berkenan meluangkan waktu menguji skripsi ini. Terima kasih karena telah memberikan masukan-masukan yang berharga untuk perbaikan skripsi ini.
4. Ibu RR.Herini, S.H., M.H., selaku dosen wali yang telah membantu dan mendukung perkembangan akademik saya.

5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu yang tiada terkira bagi diri saya selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum.
6. Bapak Hadi S Pimpinan BRI Kanca Syariah Surabaya beserta staf terutama Pak Agus, Pak Irul, Pak Lukman, Pak Tufik, Pak Izar yang sudah memberikan kesempatan kepada penulis untuk memperoleh informasi tentang perbankan syariah, terima kasih banyak bimbingannya.
7. Kedua orang tuaku, Mama dan Papa yang tiada henti-hentinya selalu mendoakan, terima kasih untuk kepercayaan & dukungannya ke aku, kakakku Rio thanx bantuan dan dukungannya, kakak iparku Rohmah & Najwa cayanx makasih sudah menemaniq kerjain skripsi.
8. Keluarga besar Dharman Susilo, Mas Deni thanks informasi KPR-nya. Mbak Yesy, Mbak Novi, thanks sudah mendoakan toefl & skripsiku. Mbak Elok makasih fotocopy perjanjian kredit 'n jaminannya, makasih juga buat pinjaman berharganya ya Mbak ya.
9. Keluarga besar Rachmad Uman, Rina, Intan, Citra, Tasya, Mbak Eni 'n yang laen terima kasih sudah mendoakan aku. Maaf sudah banyak merepotkan kalian.
10. Keluarga besar CV. Kensindo Jaya, terima kasih banyak Om Ken konsultasi murabahahnya, Denta, Gerry, Uqu, Ika, Leni, semuanya terima kasih sudah menemani ngeprint.

11. Teman-teman FH angkatan 2003 yang selalu bersama dalam suka 'n duka selama menimba ilmu, Indah makasi pinjeman bukunya, *thankx 4all*, Andi thanx buat kerjasamanya yang baik selama ini, Mbak Susmi, Lely thanx ya da dateng pas aq sidang. Norma makasih udah patungan ma arek2 pinjememin duit boat tes toeflku (Q akhirnya lulus toefl juga neh). Ruli thanx pinjemannya yah !, Astutik maaf sudah banyak ngerepotin u, *thankx for all*.
12. Ratri & Fina UPN *thankx* udah bantuin aq selama magang. Rury SMP 17 makasih buat ngeprint gratisannya. Budi Gresik *thankx adviceny* ke aq ya.
13. Kepada semua pihak yang telah banyak memberikan kontribusi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Atas segala bantuan, bimbingan, motivasi, fasilitas dan masukan-masukan berharga tiada kata lain yang patut disampaikan kecuali memohon kepada Allah SWT pahala yang berlimpah. Amin

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kelemahan dan kekurangan, oleh karenanya penulis terbuka untuk menerima kritik maupun saran yang berguna dari pembaca demi penyempurnaan skripsi ini. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberi sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak.

Penulis,

RIA BETA

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Persembahan	iv
Motto	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	ix
BAB I : Pendahuluan	1
1. Latar belakang dan Rumusan Masalah	1
2. Penjelasan Judul	7
3. Alasan Pemilihan Judul	8
4. Tujuan Penelitian	8
5. Metode Penelitian	9
6. Pertanggungjawaban Sistematika	11
BAB II : Prosedur Pengalihan (<i>Take Over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Konvensional ke Bank Syariah	12
1. Tahapan pengalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah	12
2. Praktik pengambilalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan BRI Syariah	19
3. Syarat sahnya akad dalam pengalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	22

a. <i>Akad Qardh</i>	25
b. <i>Akad Murabahah</i>	26
c. <i>Akad Al Bai'</i>	27
d. <i>Akad Ijarah</i>	28
e. <i>Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i>	29
BAB III : Akibat Hukum Pengalihan (<i>Take Over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	
dari Bank Konvensional ke Bank Syariah	33
1. Pengalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengakibatkan perjanjian kredit di bank konvensional hapus	33
2. Pengalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengakibatkan perjanjian jaminan di bank konvensional hapus	35
2.1. Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang bersifat <i>accessoir</i>	38
2.2. Pengalihan (<i>take over</i>) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengakibatkan Hak Tanggungan hapus	43
BAB IV : Penutup	45
1. Kesimpulan	45
2. Saran	46

Daftar Bacaan

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang semestinya terpenuhi selain kebutuhan sandang dan pangan. Namun, harga rumah relatif mahal bagi sebagian besar masyarakat. Tipe apapun yang akan dibeli, biasanya selalu tidak terjangkau untuk dibeli secara tunai. Melihat kondisi tersebut, bank sebagai lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi yang salah satunya adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (untuk selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan), mengeluarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan berbagai macam variasinya. Dengan demikian fungsi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai salah satu pembiayaan yang bertujuan untuk membantu para nasabah memiliki rumah sendiri. Prinsip transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional adalah pinjam meminjam uang antara bank dengan nasabah yang digunakan untuk membeli rumah¹, kemudian nasabah membayar pinjaman kepada bank secara angsuran yaitu pokok pinjaman beserta bunga dalam kurun waktu yang telah disetujui kedua belah pihak, dalam hal ini bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Namun, nasabah tidak menerima pinjaman tunai dari bank, tetapi pinjaman tersebut langsung dibayarkan

¹Prinsip transaksi adalah konsep dasar yang melandasi terjadinya suatu transaksi.

kepada developer atau individu jika pembelian rumah melalui perorangan.² Hal ini harus bersamaan dengan dibuatnya akta jual beli antara developer dengan debitur dan dengan demikian, pada saat yang bersamaan debitur wajib menandatangani perjanjian kredit dengan bank.³ Pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut, hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut beralih dari developer kepada debitur.⁴ Selanjutnya, dilakukan pengikatan hak tanggungan (penandatanganan APHT/SKMHT) yang merupakan *accessoir* dari perjanjian kredit antara bank dengan nasabah.⁵ Bank konvensional selalu mensyaratkan *review* bunga di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabahnya. Dengan adanya klausula bahwa bank boleh melakukan *review* bunga⁶, biasanya untuk menarik nasabahnya, bank konvensional akan memberikan suku bunga yang rendah pada awal periode pembiayaan sehingga jumlah angsurannya menjadi lebih kecil. Selanjutnya, sesuai dengan kondisi suku bunga pasar, bank konvensional akan melakukan penyesuaian suku bunga dimaksud sehingga jumlah angsuran menjadi tidak tetap. Oleh karena itu, meskipun pada saat awal pembiayaan nasabah mendapatkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang relatif murah sehingga jumlah angsuran relatif menjadi kecil, namun angsuran yang murah tersebut tidak berlangsung sampai dengan akhir jangka waktu pembiayaan.⁷ Jadi dapat dikatakan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional

²Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, h. 290.

³*Ibid.*

⁴*Ibid.*

⁵*Ibid.*, h. 291.

⁶*Review* bunga adalah penyesuaian tingkat suku bunga sebagai akibat perubahan suku bunga di pasaran.

⁷Sutrisno Mukayan, "Plus Minus KPR Syariah", *Impresario BRI*, Juni, 2004, h. 4.

berfluktuasi. Dengan demikian nasabah menjadi tidak tenang memikirkan kemungkinan adanya kenaikan angsuran tersebut. Perubahan jumlah angsuran yang sangat signifikan pernah terjadi pada awal tahun 1988 pada saat terjadinya krisis perbankan nasional. Banyak sekali nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank konvensional yang terpaksa merelakan rumahnya untuk dilelang karena sudah tidak mampu lagi membayar angsuran yang naik secara tajam.⁸

Berdasarkan pasal 6 m Undang-undang Perbankan, bank diperkenankan untuk melakukan usahanya berdasarkan prinsip bagi hasil. Usaha bank tersebut dapat diusahakan oleh bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Dalam hal ini Undang-undang Perbankan menggunakan penamaan bank berdasarkan prinsip bagi hasil untuk menyebut bank Islam. Alasan didirikannya bank Islam adalah karena tuntutan dari masyarakat Islam yang menginginkan adanya sebuah perbankan yang benar-benar menerapkan ajaran Islam. Islam melarang praktik-praktik muamalah yang mengandung unsur maysir, gharar, dan riba, sehingga didirikanlah bank tanpa bunga sesuai dengan prinsip dan ajaran Islam. Pada prinsip syariah digunakan bagi hasil yang merupakan pembeda dengan bank konvensional yang menggunakan bunga dalam operasionalnya, karena menurut sebagian ulama, bunga pada bank konvensional termasuk riba yang dilarang menurut ajaran Islam dan Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa tentang haramnya bunga bank berdasarkan Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia pada tanggal 16 Desember 2003. Larangan riba yang terdapat dalam Al-Quran diturunkan secara bertahap. Tahap pertama, menolak anggapan bahwa

⁸*Ibid*, h. 5.

pinjaman riba yang pada akhir lahirnya seolah-olah menolong mereka yang memerlukan sebagai suatu perbuatan yang mendekati atau taqarruh kepada Allah SWT (Surat Ar-Rum ayat 39). Tahap kedua, riba digambarkan sebagai sesuatu yang buruk. Allah SWT mengancamakan memberi balasan yang keras kepada orang Yahudi yang memakan riba (Surat An-Nissa' ayat 160-161). Tahap ketiga, riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda (Surat Ali Imran ayat 130). Tahap terakhir, Allah dengan jelas dan tegas mengharamkan apapun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman (Surat Al-Baqarah ayat 278-279).⁹

Bank syariah menyalurkan dana pada masyarakat dalam bentuk pembiayaan sedang yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai pasal 1 angka 12 Undang-undang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dengan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bank syariah ialah bank yang menjalankan usahanya dengan prinsip syariah tidak menerapkan bunga melainkan didasarkan atau perolehan pembagian hasil/usaha. Seperti halnya bank konvensional, bank syariah juga memiliki Pembiayaan Pemilikan Rumah namun, tentunya terdapat perbedaan karena yang satu syariah dan yang satu konvensional. Pada prinsipnya, ada 2 (dua) akad yang dapat digunakan dalam transaksi Pembiayaan Pemilikan Rumah pada bank

⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, h. 48.

syariah yaitu *murabahah* (jual beli) dan *ijarah muntahiyah bi tamlik (IMBT)* atau yang sering disebut dengan istilah sewa beli. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah yang sekarang ditawarkan sebagian besar bank syariah masih menggunakan akad *murabahah*. Dengan prinsip *murabahah*, bank akan membeli rumah dan selanjutnya rumah tersebut dijual kembali kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran. Sementara itu dengan prinsip *IMBT*, bank akan menyewakan rumah selama jangka waktu tertentu, dan pada masa akhir sewa bank akan menjual rumah dimaksud kepada nasabah. Penggunaan Pembiayaan Pemilikan Rumah syariah dengan prinsip *IMBT* masih sangat jarang sekali digunakan, bahkan mungkin sampai dengan sekarang bisa dikatakan belum ada bank syariah yang menggunakan prinsip *IMBT* untuk pembiayaan pemilikan rumah.¹⁰ Dengan prinsip *IMBT*, nasabah selama jangka waktu pembiayaan akan berstatus sebagai penyewa, sementara itu, nasabah menghendaki sama seperti di Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional, yaitu sertifikat rumah sejak awal pembiayaan telah atas nama nasabah. Oleh karena itu, menimbulkan keraguan sebagian bank syariah yang akan menggunakan prinsip *IMBT* adalah bahwa nasabah selama jangka waktu pembiayaan akan berstatus sebagai penyewa atas barangnya sendiri.¹¹ Oleh karena itu sampai dengan sekarang bank syariah masih menggunakan prinsip *murabahah*. Dengan prinsip *murabahah* (jual beli), dalam hal ini bank syariah sekaligus akan berfungsi sebagai pembeli dan penjual. Pada awal transaksi, bank syariah bertindak sebagai pembeli rumah yang dikehendaki oleh nasabah pembiayaan. Selanjutnya setelah rumah tersebut dibeli, bank syariah

¹⁰ Sutrisno Mukayan *op.cit.*, h. 2.

¹¹ *Ibid*, h. 3.

akan menjual kembali rumah dimaksud kepada nasabah pembiayaan dengan pembayaran bertahap. Dalam transaksi kedua, bank syariah akan bertindak sebagai penjual, sedangkan nasabah pembiayaan akan bertindak sebagai pembeli. Implikasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip *murabahah* adalah jumlah angsuran pembiayaan menjadi tetap dari awal hingga akhir pembiayaan, begitu telah disepakati harga jual beli barang, yaitu harga beli bank ditambah dengan suatu tingkat *margin* tertentu dan cara pembayaran, maka kesepakatan tersebut melekat dan tidak boleh diubah sepihak, baik oleh bank maupun nasabah.¹² Konsekuensinya adalah berapapun suku bunga yang terjadi di pasar, angsuran pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah dengan prinsip transaksi *murabahah* tidak akan berubah, jumlah angsuran selalu tetap sampai dengan akhir jangka waktu pembiayaan.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh nasabah yang merasa khawatir akan suku bunga yang tidak tetap dan kenaikan angsuran pada bank konvensional serta anggapan umat Islam bahwa bunga bank tidak sesuai dengan syariah Islam adalah dengan cara mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Dengan kata lain mengganti transaksi non syariah menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Transaksi pengalihan kredit (*take over*) tentu akan berpengaruh terhadap aspek hukum berkaitan dengan perjanjian kredit maupun perjanjian ikutannya. Hal lain yang juga bersifat sangat prinsip dan mendasar dari transaksi pengalihan (*take over*) adalah prinsip transaksi. Dalam hal ini, transaksi

¹²*Margin* adalah keuntungan yang diperoleh dari selisih harga beli dengan harga jual pada pembiayaan *murabahah*.

bank konvensional yang menggunakan prinsip bunga diubah dengan transaksi bank syariah yang meniadakan bunga dalam kegiatan operasionalnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, pokok-pokok permasalahan dalam tulisan ini sebagai berikut :

1. Prosedur pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional ke bank syariah.
2. Akibat hukum pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional ke bank syariah

2. Penjelasan Judul

Judul skripsi ini adalah “Pengambilalihan (*Take Over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Syariah” yang berarti atas permintaan nasabah, dalam hal ini, nasabah mengajukan permohonan pengalihan hutang kredit kepada bank syariah, bank syariah mengambilalih hutang nasabah akibat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional. Dengan kata lain, nasabah mengalihkan transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-nya ke bank syariah. Dengan demikian mengganti transaksi non syariah menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Jadi kedudukan bank konvensional selaku pihak yang berpiutang digantikan oleh bank syariah selaku pihak pengambilalih.

3. Alasan Pemilihan Judul

Alasan pemilihan judul “Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Syariah” karena lembaga keuangan yang berbasis syariah dewasa ini

mengalami perkembangan yang sangat pesat di Indonesia, khususnya perbankan. Dimulai dengan berdirinya Bank Muamalat, disusul dengan Bank Syariah Mandiri yang merupakan hasil konversi dari salah satu anak perusahaan di lingkup Bank Mandiri (ex Bank Dagang Negara) yaitu Bank Susila Bakti dan juga merupakan bank milik pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip syariah. Selanjutnya Bank Niaga, Bank Bukopin, BRI, BNI, BTN yang membuka unit usaha syariah. Bank Mega Syariah yang merupakan hasil konversi dari salah satu anak perusahaan di lingkup Bank Mega yaitu Bank Tugu. Ditambah lagi dengan semakin berkembangnya pengetahuan masyarakat Indonesia yang sebagian besar beragama Islam mengenai ajaran agamanya yang tidak dapat menerima konsep bunga sebagai riba yang haram hukumnya. Adapun salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah yang membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi yang terdapat unsur bunga yang dianggap riba yang telah berjalan menjadi transaksi yang non bunga. Sehingga diharapkan nasabah mendapat *alternatif* pilihan dalam bertransaksi yang sesuai dengan syariahnya.

4. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui dan mempelajari lebih mendalam mengenai prosedur pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional ke bank syariah.
- b. Mengetahui dan mempelajari lebih mendalam mengenai akibat hukum pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank

konvensional ke bank syariah yaitu terhadap perjanjian kredit dan perjanjian jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan dan perbankan syariah. *Conceptual approach* adalah pendekatan terhadap norma-norma hukum yang dikutip oleh para sarjana yang dituangkan dalam literatur-literatur.

b. Sumber Bahan Hukum

Ada 2 (dua) macam sumber bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam skripsi ini yaitu, Al-Quran, Al-Hadist, Undang-undang Perbankan, BW, Undang-undang Hak Tanggungan, Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa MUI, serta peraturan-peraturan lainnya terutama yang berkaitan dengan masalah pengambilalihan kredit.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi pustaka, literatur-literatur yang terkait dengan pokok bahasan serta meneliti langsung melalui wawancara pada BRI Kantor Cabang Syariah Surabaya.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, kemudian dilakukan seleksi dengan cara mengambil bahan yang relevan dengan pokok bahasan. Selanjutnya dilakukan pengolahan untuk penajaman bahan-bahan dengan saling mengaitkan terhadap bahan hukum sekunder. Kemudian diuraikan dan dibahas secara sistematis yang dilakukan dengan memasukkan hasil pengolahan bahan hukum sesuai dengan pembahasan tiap bab.

d. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum dianalisis dengan menggunakan analisis konseptual, yaitu dengan menganalisis peraturan perundang-undangan serta teori-teori yang berkaitan dengan topik skripsi ini sebagai hal yang umum, kemudian berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, setelah itu dilakukan suatu penguraian secara kuantitatif yaitu berdasarkan isi dari peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang ada untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan sehingga pada akhirnya membentuk suatu kesimpulan sebagai upaya pemecahan masalah dalam skripsi ini.

6. Pertanggungjawaban Sistematis

Skripsi ini terdiri dari 4 Bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Untuk pembahasan secara jelas dan terperinci yaitu :

Bab I menguraikan tentang pendahuluan yang memuat latar belakang dan rumusan permasalahan, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan dan metode termasuk pertanggungjawaban sistematis. Bab ini merupakan dasar dari pembahasan yang akan dikemukakan pada bab-bab selanjutnya serta memberikan gambaran umum mengenai permasalahan-permasalahan yang ada.

Bab II membahas tentang prosedur pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional ke bank syariah. Secara lebih rinci akan dibahas mengenai tahapan, ketentuan DSN-MUI, praktik pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan BRI syariah, syarat-syarat akad pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bab III membahas tentang akibat hukum pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional ke bank syariah. Secara lebih rinci akan dibahas mengenai akibat hukum terhadap perjanjian kredit dan perjanjian jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional.

Bab IV berisi kesimpulan dari hasil pengkajian dan pembahasan yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya, dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi dan sumbangan kajian terhadap perkembangan lembaga perbankan syariah yang berprinsip pada hukum Islam.

BAB II

PROSEDUR PENGALIHAN (*TAKE OVER*) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DARI BANK KONVENSIONAL KE BANK SYARIAH

1. Tahapan Pengalihan (*Take Over*) Kredit Pemilikan Rumah (Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Konvensional ke Bank Syariah.

Tahapan pengambilalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan bank syariah, seperti halnya pada kredit/pembiayaan pada umumnya harus melalui prosedur. Setiap prosedur pembiayaan, harus senantiasa dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*ihtiyath*). Prinsip *ihtiyath* tersebut tercermin dalam kebijaksanaan pokok pembiayaan, tata cara penilaian kualitas pembiayaan, profesionalisme dan integritas pejabat pembiayaan. Adapun tahapan pengalihan (*take over*) kredit sebagai berikut :¹³

A. Surat permohonan pengalihan kredit (*take over*)

Dalam surat ini nasabah menjelaskan bahwa nasabah memiliki Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Nasabah menyampaikan maksud dan tujuannya meminta bantuan bank syariah untuk membantu mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di bank konvensional ke bank syariah, yaitu dikarenakan keinginan nasabah untuk mengganti transaksi yang terdapat unsur bunga yang tergolong riba dengan transaksi yang sesuai dengan syariah. Selain surat permohonan pengalihan (*take over*) kredit, nasabah juga mengisi formulir aplikasi/permohonan pembiayaan yang berisi data nasabah yaitu

¹³Wawancara dengan Moch. Luqman Hakim, Administrasi Pembiayaan BRI Kanca Syariah Surabaya, Selasa 24 April 2007.

nama, tanggal lahir, nomor KTP, tempat tinggal, telepon, pekerjaan, alamat tempat kerja disertai kelengkapan dokumen yang lazim diminta oleh bank dan sesuai dengan kebijakan bank.

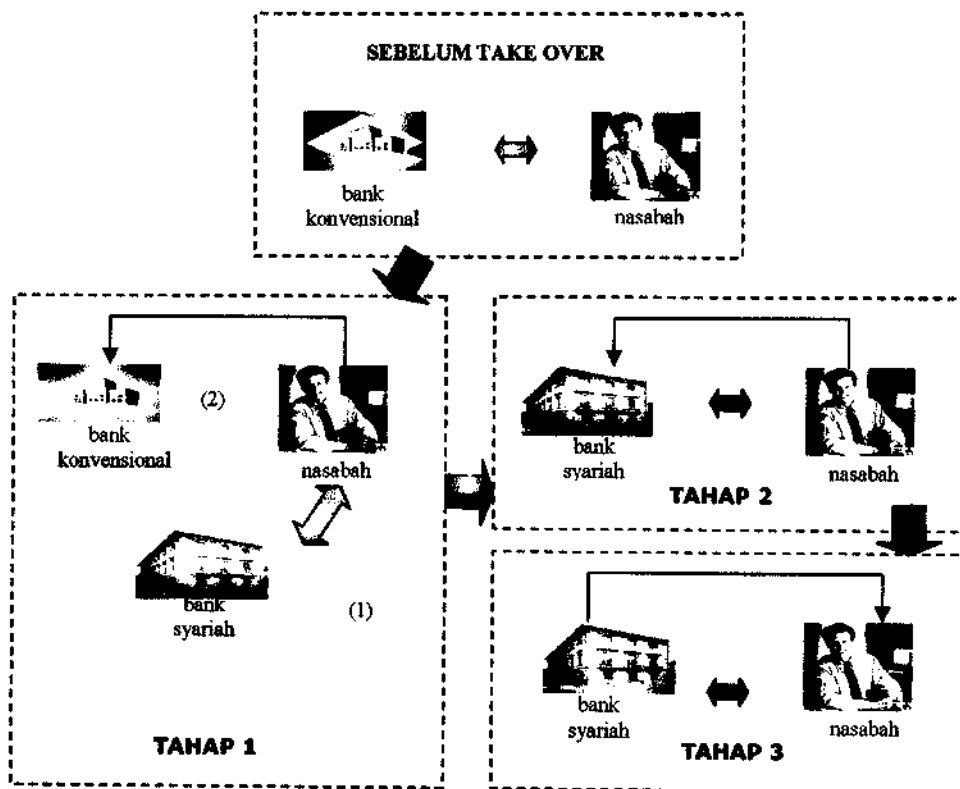
- B. Nasabah melampirkan juga informasi tentang bank asal atau bank konvensional tempat nasabah melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adapun data bank konvensional adalah informasi tentang nama, alamat, telepon, telex, fax, ataupun email yang dimiliki bank konvensional dimaksud. *Contact person / account officer* yang berhubungan dengan nasabah, keterangan lain yang menyatakan status bank sebagai kantor cabang, kantor cabang pembantu, serta keterangan kesediaan bank konvensional untuk dilakukannya pengalihan (*take over*) kredit di bank syariah.
- C. *Account Officer / marketing* akan menganalisis kelayakan nasabah dengan berpedoman pada prinsip 5C. Demikian pula halnya *account officer* diwajibkan untuk menganalisis keabsahan dan riwayat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasabah di bank konvensional. Hal ini penting untuk mengetahui apakah calon nasabah tergolong berisiko tinggi atau merupakan nasabah yang perlu dihindari. Disamping itu, *account officer* juga harus meneliti apakah peruntukan rumah calon nasabah sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundangan yang berlaku.
- D. Bagian administrasi pembiayaan (*unit support*) akan menganalisis kelengkapan dokumentasi nasabah dalam bidang hukum, kelayakan jaminan yang diajukan oleh nasabah (bila ada). Bagian administrasi pembiayaan (*unit support*) juga melakukan bank *checking* atas nasabah. Hasil pemeriksaan

(*checking*) bagian administrasi pembiayaan disampaikan kepada *account officer*. Selanjutnya *account officer* akan melakukan presentasi pada Komite Pembiayaan untuk memperoleh persetujuan.

E. Bila menurut Komite Pembiayaan permintaan nasabah dianggap tidak layak dan tidak memenuhi kriteria untuk dibiayai, maka seluruh dokumen harus dikembalikan pada nasabah, dan *marketing* menyampaikan penolakan tersebut kepada nasabah. Dalam hal analisis pembiayaan telah dilakukan dan nasabah dinilai layak untuk mendapat pembiayaan, maka sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang, ada empat *alternatif* cara yang dapat dilakukan, yaitu :

a. Pembiayaan *take over* KPR – *qardh*, *al ba'i* dan *murabahah*

Skema :



Keterangan:

Sebelum *Take Over* Nasabah memiliki hutang (kredit konsumtif) di bank konvensional yang ingin dialihkan ke bank syariah.

Tahap I :

1. Nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan dengan bank syariah dalam rangka pengambilalihan hutang dari bank konvensional menggunakan akad *qardh*.
2. Dengan *qardh* nasabah membayar sisa hutang di bank konvensional.
3. Asset menjadi milik nasabah secara penuh.

Tahap II :

1. Nasabah menjual secara tunai assetnya ke bank syariah untuk melunasi *qardh*.
2. Asset nasabah berpindah menjadi milik bank syariah.

Tahap III :

1. Bank syariah menjual barang kepada nasabah dengan akad *murabahah*.
2. Asset menjadi milik nasabah.

b. Pembiayaan *take over* KPR – *al ba'i* dan *murabahah*

Sebelum *Take Over* Nasabah memiliki hutang (kredit konsumtif) yaitu berupa KPR di bank konvensional yang ingin dialihkan ke bank syariah.

Tahap I :

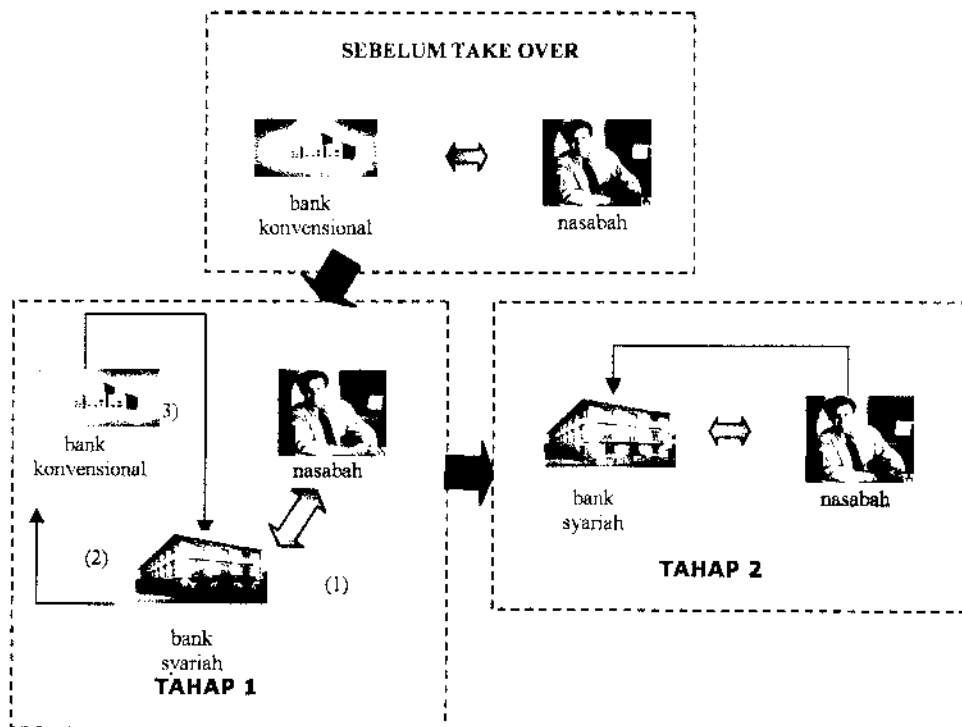
1. Nasabah dan bank syariah melakukan negosiasi dan kesepakatan.

2. Bank syariah membeli sebagian asset nasabah (sebesar nilai hutang nasabah) di bank konvensional.
3. Sebagian asset nasabah kini menjadi milik bank syariah (*syirkah al milk*).

Tahap II :

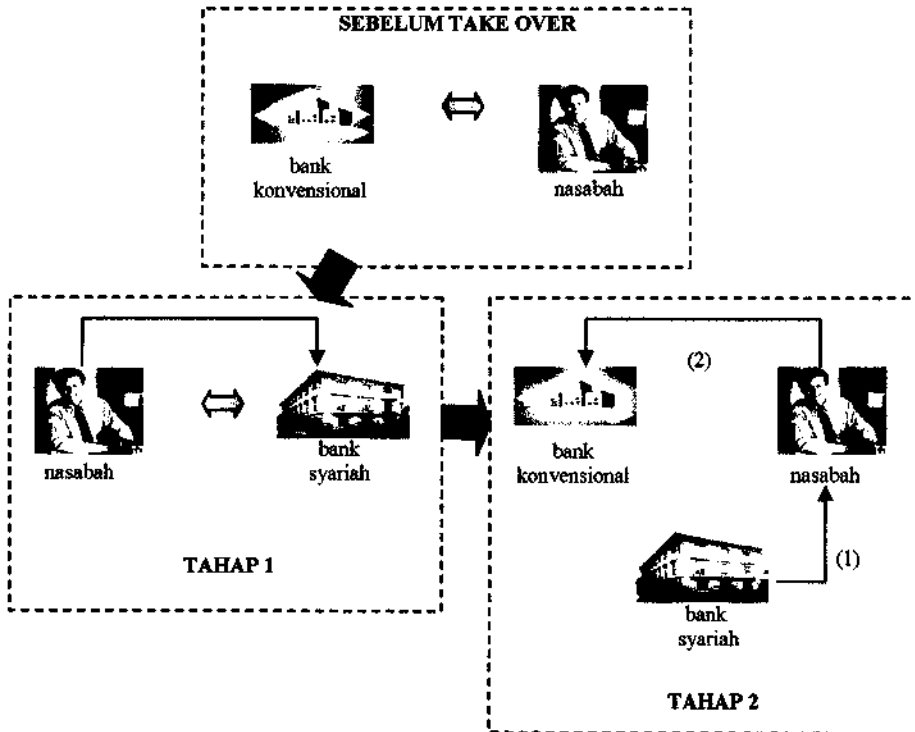
1. Nasabah membeli sebagian assetnya dari bank syariah dengan cara angsuran (akad *Murabahah*).
2. Asset menjadi milik nasabah.

Skema :



c. Pembiayaan *take over* KPR – *ijarah* dan *qardh*

Skema :



Keterangan:

Sebelum *Take Over*, Nasabah memiliki hutang (kredit konsumtif) di bank konvensional yang ingin dialihkan ke bank syariah.

Tahap I :

1. Nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan dengan bank syariah dalam rangka pengambilalihan hutang dari bank konvensional.
2. Nasabah melakukan akad *ijarah* dengan bank syariah. Setelah akad *ijarah* selesai, asset tetap menjadi milik nasabah.

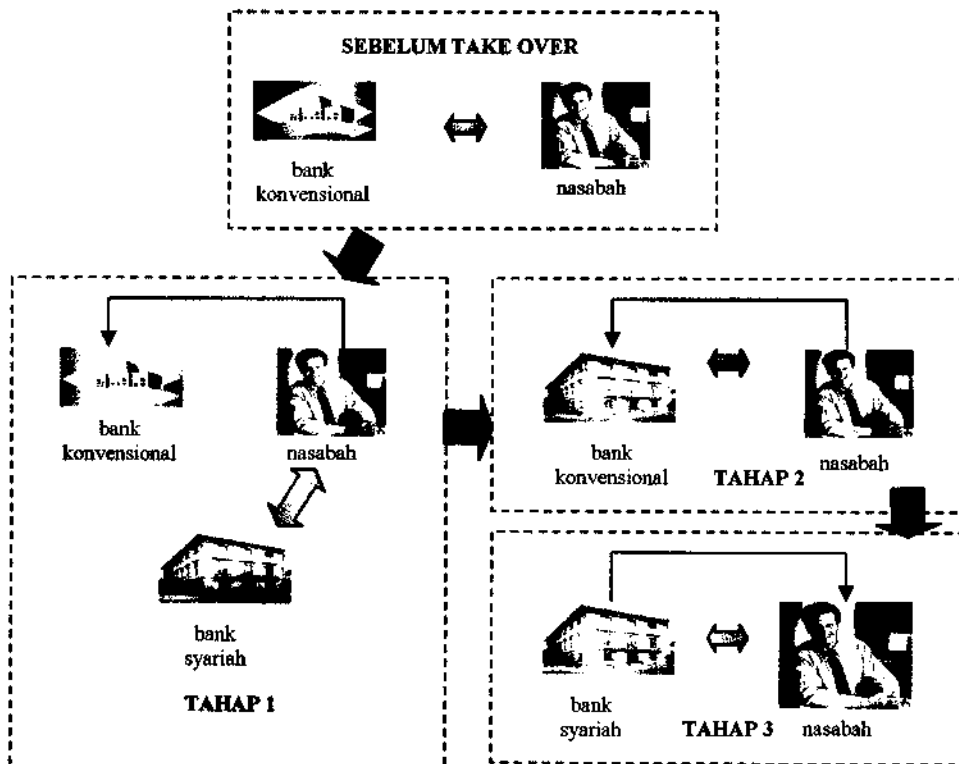
Tahap II :

1. Bank syariah memberikan *qardh* untuk melunasi sisa hutang nasabah di bank konvensional.

2. Nasabah melunasi sisa hutangnya di bank konvensional.

d. Pembiayaan *take over* KPR – *qardh*, *al ba'i* dan *ijarah muntahiya bitamlik*

Skema :



Keterangan:

Sebelum *Take Over*, Nasabah memiliki hutang (kredit konsumtif) di bank konvensional yang ingin dialihkan ke bank syariah.

Tahap I :

1. Nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan dengan bank syariah dalam rangka pengambilalihan hutang dari bank lain yaitu bank konvensional menggunakan akad *qardh*.
2. Dengan *qardh* nasabah membayar hutang di bank konvensional.
3. Asset nasabah kembali menjadi milik nasabah.

Tahap II :

1. Nasabah menjual secara tunai assetnya untuk melunasi hutang *qardh*.
2. Asset nasabah berpindah menjadi milik bank syariah.

Tahap III :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan akad *ijarah muntahiya bitamlik* dengan opsi pemindahan kepemilikan asset kepada nasabah setelah jatuh tempo.
2. Setelah jatuh tempo asset menjadi milik nasabah.

2. Praktik Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan BRI Syariah¹⁴

Adapun transaksi pengalihan kredit (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang biasa dilakukan oleh BRI Cabang Syariah adalah dengan cara melangsungkan akad *murabahah* saja. Hal ini dilakukan agar tercipta efisiensi akad. Nasabah yang ingin mengalihkan transaksi kreditnya di bank syariah cukup mengajukan permohonan. Selanjutnya bank syariah akan melakukan analisis studi kelayakan, dengan mengkonfirmasi kebenaran informasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) calon nasabah di bank konvensional. Apabila disetujui, bank syariah melunasi sisa hutang nasabah di bank konvensional atas nama nasabah. Karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasabah telah dilunasi, maka saat itu juga bank konvensional akad mengeluarkan surat keterangan lunas dan permohonan royas lepas yang diajukan kepada kantor pertanahan (BPN) setempat atas agunan Kredit

¹⁴Wawancara dengan Moch. Zahirul Haq, Account Officer BRI Kanca Syariah Surabaya, Kamis 26 April 2007.

Pemilikan Rumah (KPR) yang telah di *take over*. Saat itu juga bank syariah melakukan akad *murabahah* dengan nasabah. Kemudian dilakukan royas pasang yang biayanya menjadi beban nasabah. Jadi bank konvensional diibaratkan sebagai supplier barang layaknya pada pembiayaan *murabahah* pada umumnya. Sesuai dengan Surat Edaran NOSE : S.8-DIR/ADK/04/2007 Tentang *Review* Kebijakan mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-BRI maka untuk *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memenuhi persyaratan :

- a. Tidak terdapat tunggakan angsuran pada bank asal (kolektibilitas lancar).
- b. Status tanah SHGB atau SHM.
- c. Salinan rekening koran 6 bulan terakhir dan laporan baki debit dari bank asal.
- d. Perjanjian kredit antara debitur dengan bank asal.
- e. Bank asal harus mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Permohonan royas yang diajukan kepada BPN setempat atas agunan yang akan dilakukan *take over*.
- f. Pengurusan royas pasang harus dilakukan oleh Notaris rekanan BRI, dan biayanya menjadi beban debitur.
- g. Maksimum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditake over sebesar baki debit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank asal.
- h. Menyerahkan asli Sertifikat, IMB lengkap dan bukti pembayaran pembayaran tahun berjalan.

- i. Dalam hal pengurusan sertifikat atas nama debitur belum selesai namun pengembang memiliki PKS (Perjanjian Kerja Sama) dengan BRI, *take over* dapat dilayani dengan syarat ada *cover note* dari notaris bahwa apabila pengurusan sertifikat atas nama debitur telah selesai, akan diserahkan kepada BRI dan dilakukan pengikatan untuk kepentingan BRI.

Selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan, jaminan yang berupa hak atas tanah sebagaimana obyek Hak Tanggungan akan diikat dengan Hak Tanggungan, kecuali untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembiayaan rumah inti, rumah sederhana atau susun dengan luas tanah 200 M² dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M² dengan plafond maksimal Rp. 50.000.000,- dan untuk menghemat biaya agar tidak memberatkan keuangan nasabah debitur, pemberian Hak Tanggungan tidak dilakukan terlebih dahulu melainkan dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, yang diberikan oleh debitur untuk menjamin pelunasan kreditnya. SKMHT ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokoknya sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996.

Take over yang dilakukan BRI Syariah berbeda dengan ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang, sehingga menurut pendapat penulis hal ini tidak dibenarkan sebab sebagaimana dikatakan dalam pasal 36 huruf (o) Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 yaitu bank syariah yang melakukan kegiatan lain yang lazim

dilakukan bank harus mendapat persetujuan Bank Indonesia dan mendapatkan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Dalam hal *take over* ini, Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa maka sudah seharusnya harus dipatuhi oleh bank syariah di seluruh Indonesia. Yang kedua adalah sebagaimana kita ketahui bahwa salah satu hal yang membedakan lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional adalah pada bank syariah terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS). Sebagaimana diatur dalam pasal 27 PBI No. 6/24/PBI/2004 yang salah satunya mengatur tentang tugas DPS yaitu memastikan dan mengawasi kesesuaian kegiatan operasional bank terhadap fatwa yang dikeluarkan oleh DSN, disamping itu terdapat pula keputusan DSN No. 3 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan Anggaran DPS pada Lembaga Keuangan Syariah, tugas utama DPS adalah mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah, agar sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN. Jadi jika terdapat lembaga keuangan syariah yang tidak melakukan kegiatan operasionalnya sesuai dengan fatwa maka dalam hal ini yang perlu mendapatkan kritikan adalah DPS, sebab DPS tidak melaksanakan peranannya dengan baik.

3. Syarat Sahnya Akad dalam Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perjanjian dalam hukum Islam disebut akad. Akad ini harus diwujudkan pertama, dalam *ijab qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Kedua sesuai dengan syariat, artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua pihak atau lebih (baik dari obyek perjanjian, aktifitas

yang dilakukan, dan tujuan) dianggap sah apabila sesuai atau sejalan dengan ketentuan hukum Islam. Dan ketiga adanya akibat hukum pada obyek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan pemilikan (contoh kasus jual beli) dari pihak yang satu ke pihak yang lain (yang menyatakan *qabul*), atau pengalihan kemanfaatan (dalam kasus *ijarah*) dan seterusnya¹⁵. Suatu akad-kontrak atau perjanjian dalam hukum Islam - sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Rukun adalah sesuatu yang harus ada dalam kontrak. Sedangkan syarat adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut¹⁶. Rukun atau akad dalam hukum Islam adalah :¹⁷

1. *Shigat al-aqad* (pernyataan untuk mengikatkan diri);
2. *Al-Ma'qud* atau *mahal al-aqidain* (obyek akad);
3. *Al-Muta'aqadain* atau *al-aqd* (pihak-pihak yang berakad);
4. *Muadhu' al-'aqd* (tujuan akad).

Tiap-tiap rukun memiliki persyaratan tersendiri, *Sighat al-aqad* adalah kesepakatan para pihak yang merupakan rukun yang terpenting, terdiri dari *ijab* (penawaran atau *offertie*) dan *qabul* (penerimaan atau *acceptatie*). *Sighat* sebenarnya unsur sepakat diantara para kontraktor (Pasal 1321-1328 BW). *Sighat* dalam Hukum Islam memiliki tiga syarat antara lain :¹⁸

- a. Harus terang pengertiannya;
- b. Harus bersesuaian antara *ijab* dan *qabul*;

¹⁵Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 248.

¹⁶Abd. Shomad, *Membincang Riba dan Akad di Bank Syariah*, Yuridika, Vol 19 No. 1, Januari, 2004, h. 31.

¹⁷Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, h. 252.

¹⁸Abd. Shomad, *op.cit.*, h. 31, mengutip dari M. Hasby Ash-Shiddieqi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Rizky Putra, Semarang 1997.

- c. Memperlihatkan kesungguhan dari pihak yang bersangkutan.

Rukun kedua, obyek akad merupakan benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Dalam Islam, tidak semua barang dapat dijadikan obyek akad, ada 4 syarat dalam obyek akad yaitu :¹⁹

- a. *Ma'qud 'alaih* (barang) harus ada ketika akad;
- b. *Ma'qud 'alaih* harus *masyru'* (sesuai dengan ketentuan syara);
- c. Dapat diberikan waktu akad;
- d. *Ma'qud 'alaih* harus diketahui kedua belah pihak yang berakad.

Rukun ketiga, yakni para pihak yang disebut sebagai *Al-Aqid* yaitu orang-orang yang melakukan akad, syarat utamanya ialah kelayakan secara hukum dari para pihak yang mengadakan akad, yang pada umumnya disebut dengan *Aqil Baligh, mukallaf* atau *tamyiz (mumayyiz)*. Sebenarnya terminologi-terminologi untuk menentukan tingkat kecakapan suatu subyek hukum Islam itu merupakan metanorma yang implementasinya ditentukan oleh "*ulil amri*" atau legislation dari tiap masyarakat (umat)²⁰. Contohnya ulama Malikiyah dan Hanafiah yang mensyaratkan aqid harus berakal, yakni sudah *mumayyiz*, anak yang agak besar yang pembicaraannya dan jawaban yang dilontarkan dapat dipahami serta berumur minimal 7 tahun. Sedangkan ulama Syafi'ah dan Hanabiah mensyaratkan aqid harus *baligh* (terkena perintah syara'), berakal, telah mampu memelihara agama dan hartanya.²¹ Sehingga syarat para pihak cakap melakukan perbuatan hukum bisa bersifat elastis tergantung dari tiap masyarakat dan tentu saja menimbulkan

¹⁹Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, h. 59-60.

²⁰Abdul. Shomad, *op.cit.*, h. 32.

²¹Rachmad Syafe'i, *op.cit.*, h 53-54 dikutip dari Ibn Abidin, *Radd Al-Mukthar Syarh Tanwir Al-Abshar*, Al-Munirah, Mesir, juz IV h. 5.

ketidakpastian hukum dalam masyarakat tersebut. Namun hal tersebut tidak dapat berlaku di Indonesia mengingat pada pasal 47 UU No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan, yakni :

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.

Pasal tersebutlah yang dijadikan acuan masyarakat di Indonesia mengenai kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum.

Dalam rukun yang keempat yakni tujuan akad, yang dimaksud dengan tujuan akad adalah tujuan mengapa ditentukan adanya akad. Akad akan dianggap sah, maka harus memenuhi syarat, yaitu²²:

1. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
2. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad;
3. Tujuan akad harus dibenarkan syara.

Secara umum prinsip-prinsip akad yang digunakan dalam pengambilalihan (*take over*) KPR yaitu :

a. Akad Qardh

Al-Qardh adalah akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya sesuai waktu yang telah

²²Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, hukum 258 dikutip dari Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, UH Press, Yogyakarta, 2000, h. 99-100.

disepakati. *Qard* digunakan ketika bank mengambilalih hutang nasabah dari bank konvensional dimana hutang yang harus dilunasi nasabah tersebut adalah seluruh kewajiban yang melekat pada hutang yang harus di *take over*.²³

Rukun dan syarat perjanjian pembiayaan *Qardh* :

a. Rukun :

1. Peminjam (*Muqtaridh*);
2. Pemberi pinjaman (*Muqridh*);
3. Jumlah dana (*Qardh*);
4. Ijab Qabul (*Sighat*).

b. Syarat :

1. Kerelaan dua pihak melakukan akad;
2. Dana yang digunakan ada manfaatnya dan halal.

b. Akad Murabahah

Akad Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli. Pembeli membayar sebesar harga beli ditambah biaya-biaya yang harus dikeluarkan dan imbalan (*margin*), dalam hal ini bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.

Dalam akad *murabahah*, rumah diserahkan segera setelah kesepakatan, sedangkan pembayaran dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*taqsith*) atau tangguh (*muajjal*)²⁴.

Rukun dan syarat perjanjian pembiayaan *Murabahah* :

²³Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qardh.

²⁴Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

a. Rukun :

1. Penjual (*Ba'i*);
2. Pembeli (*Musytari*);
3. Objek/ barang yg diperjualbelikan (*Mabi'*);
4. Harga yang disepakati (*Tsaman*);
5. *Ijab Qabul (Sighat)*.

b. Syarat :²⁵

1. Bank Islam memberitahu biaya modal kepada nasabah;
2. Kontrak pertama harus sah;
3. Kontrak harus bebas dari riba;
4. Bank Islam harus menjelaskan setiap cacat yang terjadi sesudah pembelian dan harus membuka semua hal yang berhubungan dengan cacat;
5. Bank Islam harus membuka semua ukuran yang berlaku bagi harga pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang;
6. Jika syarat dalam 1,4 atau 5 tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan :
 - a. melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
 - b. kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan.
 - c. membatalkan kontrak.

c. *Akad Al Bai'*

Akad jual beli tunai (*naqdan*) antara penjual (pemilik barang) dan pembeli.

²⁵Tazkia Institute, *Sosialisasi Perbankan Syariah*, Surabaya, 1999. h. Murabahah 1-2.

Ba'i Naqdan terjadi ketika nasabah menjual asset/barang yang dimilikinya kepada bank syariah untuk melunasi *qardh*-nya.

d. Akad Ijarah

Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dalam akad *ijarah*, pemanfaatan jasa sewa barang ini menggunakan akad *ijarah* dimana nasabah ingin mengalihkan kreditnya yang ada di bank konvensional ke bank syariah. Untuk itu nasabah melakukan akad *ijarah*, yaitu pihak bank syariah menyewa rumah nasabah, dan bank syariah mengeluarkan sejumlah uang tertentu sebagai pembayaran atas sewa rumah tersebut.

Secara formal, prinsip *ijarah* adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*musta'jir*) dengan penyewa (*mu'ajjir*). Setelah masa sewa berakhir, barang sewa dikembalikan kepada *muaajir* (nasabah).

Menurut fatwa DSN-MUI, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri²⁶.

Rukun dan syarat perjanjian pembiayaan *ijarah* :

a. Rukun :

1. Pemberi sewa atau *Mu'ajjir* (nasabah);
2. Penyewa atau *Musta'jir* (bank);
3. Objek kontrak : pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan asset;

²⁶Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan Ijarah.

(Manfaat dari penggunaan asset dalam *Ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri).

4. *Ijab Qabul (Sighat)*.

b. Syarat :

1. Kerelaan dua pihak melakukan akad;
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan;
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

e. *Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Akad sewa menyewa yang disertai dengan pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Dalam akad *IMBT*, bank syariah sebagai pemilik rumah dan pemberi sewa, sedangkan nasabah sebagai penyewa.

Secara formal, prinsip *IMBT* adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*muaajir*) dengan penyewa (*mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*.

Menurut fatwa, *IMBT* adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa, setelah selesai masa sewa²⁷.

Rukun dan syarat perjanjian pembiayaan *ijarah* :

a. Rukun :

²⁷Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2000 tentang *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik*.

1. Pemberi sewa atau *Mu'ajir* (bank);
2. Penyewa atau *Musta'jir* (nasabah);
3. Objek kontrak : pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan asset.
(Manfaat dari penggunaan asset dalam *Ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri);
5. Ijab Qabul (*Sighat*).

b. Syarat :

1. Kerelaan dua pihak melakukan akad;
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan;
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

Rukun dalam akad tersebut di atas juga harus diterapkan pada perjanjian baku, artinya setiap perjanjian baku yang dibuat oleh bank syariah harus memenuhi rukun dan syarat akad syariat Islam. Ketentuan akad dalam hukum Islam ini memang bukan merupakan hukum positif dalam hukum perjanjian namun prinsip atau ketentuan syariah tersebut menjadi hukum kebiasaan yang harus dipatuhi para pihaknya. Ketentuan mengenai syarat perjanjian dalam BW sebagai hukum positif pada hakikatnya sama seperti dalam hukum Islam. Syarat sahnyanya perjanjian sesuai ketentuan pasal 1320 BW, yakni :

1. Harus ada kesepakatan;
2. Para pihak harus telah cakap bertindak dalam hukum;
3. Ada obyek tertentu;

4. Sebab atau kausa yang diperbolehkan.

Syarat kata sepakat dan cakap berbuat hukum adalah merupakan syarat subyektif, sebab kedua syarat tersebut berkaitan dengan subyek yaitu para pihak yang membuat perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian bergantung pada pihak yang dirugikan. Sedangkan untuk syarat obyek tertentu dan sebab atau kausa yang diperbolehkan merupakan syarat-syarat yang objektif, karena erat hubungannya dengan obyek perjanjian. Apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

- Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak untuk membuat suatu perjanjian, artinya apa yang telah dikehendaki pihak yang satu dikehendaki juga oleh pihak yang lainnya. Tidak ada kesepakatan jika karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 BW). Kesepakatan adalah asas esensial dalam hukum perjanjian. Asas ini disebut dengan asas konsensualisme, asas yang menentukan sahnyanya perjanjian. Asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri

- Cakap bertindak dalam hukum

Para pihak yang melakukan perjanjian adalah pihak yang telah cakap berbuat hukum. Berdasarkan pasal 47 UU No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan, seseorang tidak cakap melakukan perjanjian yaitu:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.

Pasal tersebutlah yang dijadikan acuan masyarakat di Indonesia mengenai kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum.

- Obyek tertentu

Obyek tertentu artinya setidaknya-tidaknya obyek perjanjian tersebut dapat ditentukan. Apabila obyek dalam perjanjian tidak jelas maka akibat hukumnya batal demi hukum.

- Sebab atau kausa yang diperbolehkan

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa adalah isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihaknya. Berdasarkan pasal 1339 BW bahwa isi perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang, mengganggu ketertiban umum dan melanggar kesusilaan. Kausa yang diperbolehkan menurut undang-undang belum tentu sama menurut hukum Islam, sehingga khusus untuk akad di bank syariah harus ditafsirkan sebagai kausa yang diperbolehkan (halal) menurut hukum Islam²⁸.

²⁸Abd. Shomad, *op.cit.*, h. 32.

BAB III
AKIBAT HUKUM DARI PENGALIHAN (*TAKE OVER*) KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DARI BANK KONVENSIONAL
KE BANK SYARIAH

1. Pengalihan (*Take Over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Mengakibatkan Perjanjian Kredit Di Bank Konvensional Hapus

Pada peristiwa pengalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah, perikatan (perjanjian utang atau kredit) semula terjadi antara debitur dengan bank asal yaitu bank konvensional (kreditur), sehingga debitur berkewajiban melakukan pembayaran atau pelunasan utang kepada bank konvensional. Akan tetapi ditengah perjalanan debitur mengajukan permohonan pengalihan hutang kredit kepada bank syariah (dalam teknis perbankan disebut *take over*). Terdapat perbedaan terminologi antara ekonomi dengan teknis yuridis berkaitan dengan pengertian pengalihan hutang.²⁹ Dalam hukum perdata transaksi pengalihan (*take over*) kepada bank lain, dalam hal ini bank syariah tersebut dikenal dengan lembaga *cessi*, *novasi* dan *subrogasi*, yang mana terjadi perubahan kreditur. Dalam hal ini kreditur lama digantikan dengan kreditur baru yang berhak menuntut prestasi kepada debitur. Dalam perbankan syariah dapat kita jumpai pengertian pengalihan hutang, tetapi sama sekali berbeda dengan pengertian pengalihan hutang dalam BW karena *take over* (pengalihan hutang) yang dilakukan oleh bank syariah terhadap nasabahnya, sebagaimana dijelaskan dalam

²⁹Try Widiyono, *op.cit.*, h. 297.

bab 2 adalah merupakan transaksi pelunasan/pembayaran hutang oleh nasabah dan/atau bank syariah kepada bank konvensional. Pengalihan (*take over*) yang dilakukan oleh bank syariah sesuai dengan dengan (*alternatif 1, 3, 4*) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang, dilakukan dengan cara pemberian dana *qardh* kepada nasabah atau dengan cara (*alternatif 2*) pembayaran sisa hutang nasabah yang ada di bank konvensional oleh bank bank syariah. Jadi jelas bahwa pengertian *take over* (pengalihan hutang) dapat dikatakan sebagai transaksi pelunasan/pembayaran yang setelah itu akan timbul pembiayaan baru. Dengan adanya pembayaran oleh seorang debitur atau pihak yang berutang berarti debitur telah melakukan prestasi sesuai perjanjian. Dengan dilakukannya pembayaran oleh debitur maka perjanjian kredit/hutang menjadi hapus atau berakhir.³⁰ Sebagaimana diatur dalam pasal 1381 BW bahwa pembayaran merupakan salah satu cara hapusnya perikatan. Menurut ketentuan pasal 1382 ayat 1 BW, bahwa perikatan dapat dibayar oleh yang berkepentingan, seperti orang yang turut berutang atau seorang penanggung utang dan menurut ayat 2-nya pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam melakukan pembayaran dapat bertindak atas nama si berpiutang atau atas nama sendiri.³¹ Hal ini sesuai dengan alternatif ke-2 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang, bank syariah membeli sisa hutang nasabah di bank konvensional. Dalam praktik perbankan berakhirnya perjanjian kredit karena pembayaran ini, sering bank sebagai kreditur

³⁰Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Cetakan ke-3, Bandung, 2003, h. 85.

³¹R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Cetakan Ke-5, Bandung, 1999, h. 107.

mengeluarkan surat keterangan lunas atas hutangnya yang berfungsi untuk melakukan royalti jaminan.³²

2. Pengalihan (*Take Over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Mengakibatkan Perjanjian Jaminan Di Bank Konvensional Hapus

Undang-undang Perbankan tidak mensyaratkan pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban bagi nasabah debitur untuk menyediakan jaminan. Pasal 8 Undang-undang Perbankan menjelaskan bahwa dalam pemberian kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan nasabah debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan utang yang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Dari rumusan pasal tersebut penyediaan jaminan untuk pemberian kredit tidak menjadi keharusan. Dalam pemberian kredit jaminan atau agunan hanya merupakan salah satu aspek penilaian untuk pemberian kredit. Namun demikian dalam praktik ternyata peran jaminan sangat menentukan, hampir tidak ada bank yang berani memberikan kredit tanpa jaminan, karena risiko tinggi untuk kehilangan dana yang telah disalurkaninya. Jaminan merupakan perlindungan bagi para kreditur dan secara umum telah mendapat perlindungan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1132 BW : "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya; pendapatan penjualan benda-benda itu di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut

³²Sutarno, *loc.cit.*

besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Ketentuan pasal tersebut memberikan kedudukan *konkuren* bagi kreditur untuk menjamin kepentingannya meminta jaminan khusus atau jaminan yang tertuju pada benda-benda tertentu yang memberikan kedudukan *preferen* dari kreditur lain guna lebih memberikan kepastian pelunasan utang jika debitur wanprestasi.

Dalam konteks perkreditan istilah jaminan sering bertukar istilah dengan istilah agunan. Pengertian jaminan dalam pemberian kredit menurut pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang jaminan pemberian kredit adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan, sedangkan agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit. Hal ini sesuai dengan pengertian agunan yang disediakan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Pemberian fasilitas kredit oleh bank pada praktiknya, lebih mengutamakan adanya agunan, sehingga agunan lebih dipentingkan dari pada hanya suatu jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya. Hal ini dapat dibenarkan karena jaminan merupakan hal yang abstrak yang penilaiannya sangat subyektif, berbeda dengan agunan yang merupakan hal yang jelas dan secara

ekonomi, apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka bank akan mengkonversi agunan dalam bentuk uang.³³

Dalam pemberian kredit dikenal adanya jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok yaitu yang berhubungan langsung dengan atau dibiayai dengan kredit yang dimohonkan. Sedangkan jaminan tambahan merupakan jaminan yang tidak terkait dengan kredit yang dimohon tetapi jaminan tambahan merupakan harta milik debitur. Apabila jaminan pokok kurang memenuhi persyaratan pemberian kredit maka pihak bank akan meminta harta milik debitur untuk menjadi jaminan tambahan. Baik jaminan pokok maupun jaminan tambahan ini dapat diikat dengan lembaga-lembaga jaminan kebendaan, misal : Hak Tanggungan, Fidusia maupun Gadai, sedangkan jaminan perorangan berupa penanggungan (*borgtocht*). Dalam tulisan ini hanya akan dibahas mengenai jaminan pokok yaitu berupa Hak Tanggungan, sebab judul skripsi ini adalah pengambilalihan (*take over*) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah, seyogyanya jaminan pokoknya adalah Hak Tanggungan.

Dengan berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan (disingkat UUHT), maka segala sesuatu yang mengatur jaminan berupa hak atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. UUHT hanya mengatur secara formalitas terhadap jaminan atas tanah, sedangkan secara materil hak tanggungan tetap seperti halnya hipotek baik

³³Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-4, Bandung, 2003, h. 397.

kedudukan, asas, sifat maupun yang lainnya sejauh tidak menyangkut syarat formal dalam perjanjian jaminan hak atas tanah.

2.1. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan Yang Bersifat *Accessoir*

Pasal 1131 BW menyatakan bahwa harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan pasal 1131 BW tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur. Pasal ini merupakan ketentuan yang mengatur perjanjian utang-piutang biasa dengan jaminan secara umum terhadap semua harta kekayaan debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Apabila debitur ingkar janji (*wanprestasi*) kepada salah satu kreditur atau beberapa kreditur, maka pelunasan piutang kreditur diambil dari harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur. Dalam hal ini, tidak ada satupun kreditur yang mempunyai prioritas dalam pelunasan piutang, karena semua kreditur mempunyai kedudukan yang seimbang (*konkuren*). Berdasarkan pasal 1132 BW, maka hasil penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur, dibagi kepada semua krediturnya secara seimbang dan proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing.

Ketentuan pasal 1132 BW memberikan indikasi bahwa diantara kreditur-kreditur itu dapat didahulukan dalam pelunasan piutangnya terhadap kreditur lainnya, apabila ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Alasan-alasan yang sah yang dimaksud dalam pasal 1132 BW dan dihubungkan pula dengan

ketentuan pasal 1133 BW, maka para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang, mempunyai kedudukan yang sama (*konkuren*) sedangkan kreditur yang mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan hak-hak jaminan khusus, maka kreditur mempunyai kedudukan yang *preferen* dalam pelunasan piutangnya.

Dalam hal-hal tertentu, adakalanya seorang kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain, karena kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lain berarti memberikan hak yang berimbang dengan kreditur-kreditur lain dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) kedudukan yang berimbang itu tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditur yang bersaing tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain mungkin muncul dikemudian hari. Oleh karena itu di dalam BW, selain mengatur mengenai perjanjian utang-piutang dengan jaminan secara umum terhadap semua harta kekayaan milik debitur, juga mengatur perjanjian utang-piutang dengan jaminan secara khusus terhadap harta kekayaan debitur yang tertentu.

Salah satu ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian utang-piutang dengan jaminan secara khusus adalah pasal 1362 BW tentang hipotek, yang merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dengan memperjanjikan hak jaminan secara khusus, kreditur akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kedudukan kreditur *konkuren*, karena dalam

pengambilan pelunasan atas hasil eksekusi benda-benda tertentu milik debitur atau si pemberi jaminan, didahulukan dan dalam hal-hal tertentu dipermudah. Kreditur yang didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi harta benda debitur atau si pemberi jaminan, disebut sebagai kreditur *preferen*.³⁴ Dengan memperjanjikan hak jaminan khusus, kreditur tidak kehilangan hak jaminan umumnya.

Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakan guna pemenuhan kewajiban sebagai debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan seorang pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi keuntungan kreditur tertentu yang memintanya, karena jika tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus, maka sebagaimana tersebut di atas semua harta kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran seluruh utang debitur.

Memberikan suatu barang dalam jaminan berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Pada dasarnya yang harus dilepaskan adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang tersebut dengan cara apapun, karena dalam hal barang tidak bergerak penguasaan fisik atas barangnya tidak relevan untuk memindahkan hak milik, tetapi yang menentukan beralihnya hak milik atas barang jaminan adalah berupa suatu perbuatan administratif (balik nama), oleh karena itu yang perlu dicegah adalah perbuatan administratif yang memindahkan hak milik atas barang jaminan tersebut. Dengan pencegahan ini baik dengan cara

³⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, h. 17.

atau dengan suatu peraturan perundang-undangan, si pemilik barang tidak bergerak yang telah menjaminkan barangnya untuk pembayaran suatu utang, tetap dapat terus menguasai barang tersebut.

Pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tertentu memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Hak kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Bersifat mutlak;
- b. Mempunyai *droit de suite*;
- c. Mempunyai *droit de preference*;
- d. Mempunyai asas prioritas.

Pemberian jaminan kebendaan dapat meliputi barang bergerak yang berwujud dan tidak berwujud, barang tidak bergerak. Apabila benda jaminan yang dipakai untuk menjamin utang berupa hak atas tanah, maka lembaga yang dipakai adalah Hak Tanggungan. Pasal 4 UUHT, menyatakan secara tegas bahwa obyek jaminan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah berupa benda tidak bergerak. Pemberian Hak Tanggungan, didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam suatu perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah

perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*.³⁵ Sebagaimana disebutkan dalam butir 8 penjelasan umum UUHT, yang berbunyi : “oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada saat piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Disamping itu, pasal 10 ayat UUHT juga memberikan kejelasan bahwa Hak Tanggungan bersifat *accessoir*. Pasal 10 ayat 1 UUHT, menyatakan bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan itu haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Jika materi perjanjian diharuskan oleh ketentuan hukum dibuat dengan akta otentik, maka perjanjian pokok itu harus dibuat dengan akta otentik. Namun jika menurut ketentuan hukum yang berlaku untuk materi perjanjian cukup dibuat dengan akta di bawah tangan, maka

³⁵*Ibid*, h. 28.

pelunasan/pembayaran perjanjian utang piutang, maka Hak Tanggungan menjadi berakhir pula.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Tahapan Pengalihan (*Take Over*) Kredit Pemilikan Rumah (Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Konvensional ke Bank Syariah yaitu :
 1. Nasabah mengisi surat permohonan pengalihan kredit (*take over*) pada bank syariah ;
 2. Nasabah melampirkan informasi tentang bank asal atau bank konvensional tempat nasabah melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ;
 3. *Account Officer / marketing* akan menganalisis kelayakan nasabah dengan berpedoman pada prinsip 5C ;
 4. Bagian administrasi pembiayaan (*unit support*) akan menganalisis kelengkapan dokumentasi nasabah dalam bidang hukum, kelayakan jaminan yang diajukan oleh nasabah (bila ada) ;
 5. Keputusan persetujuan dari Komite Pembiayaan, Bila permintaan nasabah dianggap layak. Selanjutnya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang, ada empat *alternatif* cara yang dapat dilakukan oleh bank syariah , yaitu :
 - a. *akad qardh, al ba'i dan murabahah*
 - b. *akad al ba'i dan murabahah*
 - c. *akad ijarah dan qardh*
 - d. *akad qardh, al ba'i dan ijarah muntahiya bitamlik*

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

2. Saran

- a. Mengenai pelunasan/pembayaran hutang pada *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah, semestinya bank syariah memberitahukan terlebih dahulu kepada bank asal sebelum diadakannya proses pelaksanaan atas permohonan *take over* oleh debitur. Hal ini dimaksudkan sebagai upaya pertukaran informasi mengenai debitur, sehingga akan mempermudah proses persetujuan *take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pengikatan jaminan.
- b. Untuk pelaksanaan pengalihan hutang ini, bank syariah harus mengikuti ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang untuk menjaga kemurnian prinsip-prinsip transaksi yang sesuai dengan syariah Islam.

DAFTAR BACAAN

1. Buku

Badruzaman, Mariam Darus, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-4, Bandung, 2003.

Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Cetakan Ke-5, Bandung, 1999.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni Bandung, 1999.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-31, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Cetakan Ke-3, Bandung, 2003.

Syafe'i, Rachmad, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.

Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.

Tazkia Institute, *Sosialisasi Perbankan Syariah*, Surabaya, 1999.

Widiono, Try, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006.

2. Peraturan

Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2000 tentang Ijarah Muntahiya Bi Tamlik.

Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qardh.

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan Ijarah.

Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang

3. Majalah

Mukayan, Sutrisno, Impresario BRI, *Plus Minus KPR Syariah*, Juni, 2004.

Shomad, Abd., *Makalah Membincang Riba dan Akad di Bank Syariah*, Yuridika, Vol. 19 No. 1, Januari-Pebruari, 2004.

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 Machfudh

Sekretaris,

Prof. Dr. H.M. Din Syaensuddini

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

FATWA

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

Tentang
PENGALIHAN HUTANG

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 hutang 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:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا بِالْعُقُودِ ...

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

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

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

"...dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.".

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

...وَأَحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan meng-aramkan 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 وَالتَّقْوَىٰ وَلَا 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 siksaan-Nya."

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

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ، ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا، وَأَحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا، فَمَنْ فَعَلْ

جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ، وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ، وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

"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 (berpenyakit), 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 bagusnya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepadanya. 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:

أَحِلَّ خِرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ خِلَافًا أَوْ أَحَلَّ خِرَامًا.

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharuskan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharuskan 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:

لَأَصْرَرُ وَلَا أَصْرَأُ .

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

8. Kaidah Fiqh:

الأصلُ في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

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

"Kesulitan dapat menarik kemudahan."

الْحَاجَةُ قَدْ تَنْزِلُ مَنْرَةَ الضَّرُورَةِ

"Keperluan dapat menduduki posisi darurat."

الثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْحِ

"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 HUTANG**
 Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah;
- 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.
- Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (hutang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
- Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Kedua : **Ketentuan Akad**

Akad dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut:

- Alternatif I
- LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunas: kredit (hutang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (الملك التام).
 - 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 Hutang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Alternatif II

1. LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKS; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
2. Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKS.
3. LKS menjual secara *murabahah* bagian aset 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 Hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

Alternatif III

1. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh (المالك 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.
1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)-nya; dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (المالك التام).
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
3. LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad al-*Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. *Ijarah* ^{19/04/2001}
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 Hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

Alternatif IV

Ketiga : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di

antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaian dilakukannya melalui Badan Arbitrase Syaria'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 SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



K.H. M.A. Sahal Machfudh

Sekretaris,



Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin

DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL
Nomor: 32/DSN-MUI/IX/2002

Tentang

OBLIGASI SYARIAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syaria'ah Nasional, setelah:

- Menimbang :
- a. bahwa salah satu bentuk instrumen investasi pada pasar modal (konvensional) adalah obligasi yang selama ini didefinisikan sebagai suatu surat berharga jangka panjang yang bersifat hutang yang dikeluarkan oleh Emiten kepada Pemegang Obligasi dengan kewajiban membayar bunga pada periode tertentu dan melunasi pokok pada saat jatuh tempo kepada pemegang obligasi;
 - b. bahwa obligasi sebagaimana pengertian butir a. tersebut di atas, yang telah diterbitkan selama ini, masih belum sesuai dengan ketentuan syaria'ah sehingga belum dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat akan obligasi yang sesuai dengan syaria'ah;
 - c. bahwa agar obligasi dapat diterbitkan sesuai dengan prinsip syaria'ah, Dewan Syaria'ah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa mengenai hal tersebut untuk dijadikan pedoman.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan - Surabaya - 60286 ☎ (031) 5023151 - 5023252 Fax. (031) 5020454

Nomer : 656/J03.1.11/PL/2007
Lampiran : --
Perihal : Pengantar Ijin Survey

16 Maret 2007

*E: proses sebagai
catur palit...*

Kepada Yth.
Pimpinan Bank BRI Syariah Cab. Kalirungkut
Jl. Kalirungkut V I.2 No. 3
SURABAYA

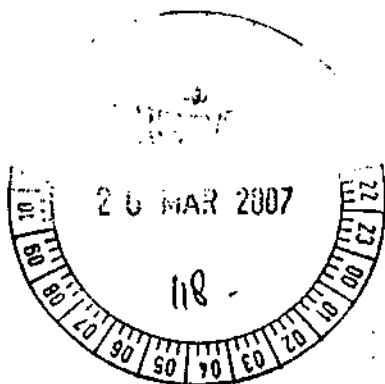
Dengan hormat,

Perkenankanlah dengan ini kami mohon kesediannya untuk menerima mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga :

- Nama : Ria Beta Roselina Purwanto
- NIM : 030315720
- Semester : Genap 2006/2007 (Semester VIII)
- Alamat : Jl. Tenggilis Mulya No. 95, Surabaya

Adapun keperluan yang bersangkutan adalah untuk mencari data/informasi (berkas perkara) yang diperlukan guna penyusunan SKRIPSI dengan judul "Pengambilalihan (Take Over) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Syariah" pada jenjang pendidikan Strafa I (S-1).

Atas bantuan dan kerjasama yang baik, kami sampaikan terima kasih.



an. Dekan
Pembantu Dekan Bid. Akademik,

Dr. M. ZAIDUN, S.H., M.Si.
NIP. 130517145

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.**KANTOR CABANG SYARIAH SURABAYA**

Komp. Ruko Rungkut Megah Raya Blok L No. 2-3

Jl. Raya Kali Rungkut No. 3 Surabaya

Telepon : (031) 8721857, 8703385 Facsimile : (031) 8721858

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Nomor: B. 161 /KCS-IX/PIS-Um/04/2007

Surabaya, 3 April 2007

Lamp : -

Perihal : Persetujuan Ijin Survey

Kepada Yth.

Pembantu Dekan Bid. Akademik

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

di.

SurabayaSurat Saudara No : 656/J03.1.11/PL/2007, tanggal 16 Maret 2007.

Memperhatikan Surat Saudara perihal Pengantar Ijin Survey di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Syariah Surabaya, bagi Mahasiswi saudara .

Bersama ini kami dapat menyetujui permohonan yang dimaksud kepada mahasiswi Saudara :

N a m a : **Ria Beta Roselina Purwanto**

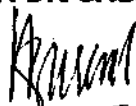
N I M : **030315720**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Adapun ketentuan selama melaksanakan Survey adalah :

1. Tempat penelitian di **Kantor Cabang BRI Syariah Surabaya Jl. Kalirungkut No.3 Surabaya.**
2. Informasi/data dan magang tersebut bersifat umum dan hanya dipergunakan untuk kepentingan ilmiah.
3. Waktu yang kami sediakan selama magang tersebut mulai tanggal 23 April s.d 11 Mei 2007.
4. Bersedia mematuhi peraturan yang berlaku di KC BRI Syariah Surabaya.
5. Setiap kedatangan diharapkan melaporkan Kepada Bagian Pelayanan Intern KC BRI Syariah Surabaya.

Demikian Kami disampaikan, atas perhatiannya di ucapkan terima kasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk**KANTOR CABANG SYARIAH SURABAYA**


Hadi Susianto
Pemimpin Cabang



Daru Sam Istiarsa
AMO

Tindakan :

1. *Arsip.*

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.**KANTOR CABANG SYARIAH SURABAYA**

Komp. Ruko Rungkut Megah Raya Blok L No. 2-3

Jl. Raya Kali Rungkut No. 3 Surabaya

Telepon : (031) 8721857, 8703385 Facsimile : (031) 8721858

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN

B. 225 KCS-IX/PIS-Um/05/2007

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ria Beta Roselina Purwanto
N I M : 030315720
Universitas : Airlangga Surabaya.
Fakultas / Jurusan : Hukum

Telah melaksanakan penelitian pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya mulai tanggal 23 April sampai dengan 11 Mei 2007.

Selama melaksanakan penelitian di PT. BRI (Persero) Tbk. Kanca Syariah Surabaya Yang bersangkutan telah menunjukkan berperilaku yang baik, disiplin serta mampu bekerja sama dengan karyawan BRI Syariah Surabaya.

Atas nama PT. BRI (Persero) Tbk. Kanca Syariah Surabaya kami mengucapkan terima kasih atas kerjasamanya selama ini.

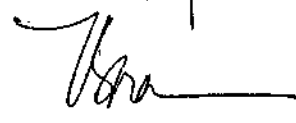
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapatnya dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 11 Mei 2007

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
 KANCA SYARIAH SURABAYA



Hadi Susianto
 Pemimpin Cabang



Daru Sam Istiarso
 AMO