

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Implementasi Pengalihan Pembiayaan Murabahah

Hasil penelitian mengenai implementasi pengalihan pembiayaan murabahah baik dengan wawancara maupun observasi yang dilakukan penulis di BTN Syariah cabang Serang diantaranya:

1. Beberapa pembiayaan yang dilakukan BTN Syariah cabang Serang antara lain; investasi pendidikan dengan akad *musyarakah*, investasi beli truk/mobil dengan akad *murabahah*, pembiayaan modal kerja ada 2 akad, yakni *mudharabah muqayyadah* (terikat, di BTN Syariah cabang Serang baru berjalan 2 tahun), dan *mudharabah mutlaqah* (sering dilakukan oleh BTN Syariah Cabang Serang). Pembiayaan konsumtif diantaranya KPR dengan akad *murabahah*, KPR Bangun Rumah dengan akad *murabahah*, KPR Pesanan dengan akad *istishna*. Pembiayaan konsumtif barang elektronik dengan akad *murabahah*, talangan haji dengan akad *qardh bil ujroh* namun akhirnya ditutup. Pembiayaan tunai emas dengan akad *rahn*, pembiayaan pendidikan sekolah dengan akad *kafalah bil ujroh*, dan sebagainya.
2. BTN Syariah cabang Serang belum pernah melakukan pengalihan pembiayaan *murabahah* ke Bank Syariah lain atas inisiatif bank, namun sebaliknya BTN Syariah Cabang Serang menerima pengalihan dari bank konvensional ke BTN Syariah atas inisiatif nasabah. Dalam dua (2) tahun terakhir tercatat kurang lebih dua puluh (20) nasabah yang telah

melakukan pengalihan. (*data nasabah yang masih aktif mengalihkan pembiayaan terlampir*).

3. Beberapa faktor yang menjadi dasar nasabah melakukan pengalihan antara lain sebagai berikut:

a. Suku Bunga

Nasabah melihat tingkat suku bunga yang semakin lama semakin naik (*fluktuatif*), kemudian mereka berasumsi bahwa di bank syariah/ LKS suku bunga/ *margin* tidak setinggi di bank konvensional dan lebih jelas *hishahnya* dari awal. Adapun sewa bersifat tentatif dan sudah diberitahu sejak awal, jika tidak ridho bisa dialihkan).

b. Lokasi

Beberapa nasabah mengalihkan pembiayaannya karena pindahnya alamat tinggal atau lokasi pekerjaan sehingga memilih mengalihkan ke bank syariah/ LKS yang berlokasi tak jauh dari tempat tinggal atau tempat bekerja.

c. Hijrah

Banyak nasabah yang mengalihkan pembiayaan ke bank syariah/ LKS karena hijrah ingin menjadi lebih baik, dan faham bahwa transaksi di bank konvensional mengandung bunga (*riba*). Akhirnya mereka rela mengalihkan walaupun *hishahnya* lebih besar dari bank sebelumnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Muhamad Werdiansah selaku asisten manager BTN Syariah Cabang Serang pada 03 Juli 2019 di Kantor BTN Syariah Cabang Serang Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 23, Sumurpecung, Kec. Serang, Kota Serang Banten 42117

4. BTN Syariah cabang Serang menerima pengalihan pembiayaan dari nasabah atas beberapa dasar, yaitu:

a. Character

Kriteria yang pertama adalah *character*, yaitu melihat bagaimana karakter dan latar belakang calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Kriteria ini akan dilihat dari wawancara yang dilakukan oleh pihak bank. Dari karakter ini dapat dilihat juga bagaimana reputasi calon nasabah, apakah pernah memiliki catatan tindak kriminal atau kebiasaan buruk dalam keuangan seperti tidak melunasi pinjaman.

b. Capacity

Kriteria kedua adalah *capacity* atau sering disebut juga dengan *capability*, yaitu bagaimana kemampuan calon nasabah dalam membayar atau melunasi pembiayaan. Kriteria ini dilihat dari bagaimana nasabah tersebut menjalankan usahanya atau seberapa besar penghasilan yang diterima tiap bulannya. Jika pihak bank menilai bahwa nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan cukup untuk membayar, maka besar kemungkinan ajuan pembiayaannya akan ditolak.

c. Capital

Kriteria selanjutnya adalah *capital* atau modal yang dimiliki calon nasabah, khususnya diberlakukan pada nasabah yang meminjam untuk usaha atau bisnisnya. Dengan mengetahui modal atau aset yang

dimiliki usaha nasabah tersebut, pihak bank dapat mengetahui sumber pembiayaan yang dimiliki. Selain itu, pihak bank juga dapat melihat bagaimana laporan keuangan dari usaha yang dijalankan nasabah untuk kemudian dijadikan acuan apakah memang layak diberikan pembiayaan atau tidak.

d. Collateral

Kriteria keempat adalah *collateral* atau jaminan yang diberikan pada calon peminjam saat mengajukan pembiayaan kepada bank. Sesuai dengan namanya, jaminan ini akan menjadi penjamin atau pelindung bagi pihak bank jika nantinya nasabah tidak dapat membayar pembiayaan yang diambil. Oleh karena itu, idealnya besaran jaminan yang bersifat fisik ataupun nonfisik lebih besar jumlahnya lebih besar dari pembiayaan yang diberikan.

e. Condition

Kriteria terakhir adalah *condition*, yaitu kondisi perekonomian baik yang bersifat *general* (umum) atau khusus pada bidang usaha yang dijalankan nasabah. Jika memang kondisi perekonomian sedang tidak baik atau sektor usaha nasabah tidak menjanjikan, bank akan mempertimbangkan kembali dalam memberikan pembiayaan. Hal ini terkait dengan bagaimana kemampuan nasabah dalam membayar yang tentu terpengaruh atas kondisi ekonomi.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Muhamad Werdiansah selaku asisten manager BTN Syariah Cabang Serang pada 03 Juli 2019 di Kantor BTN Syariah Cabang Serang Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 23, Sumurpecung, Kec. Serang, Kota Serang Banten 42117

5. Di BTN Syariah cabang Serang, tidak ada aturan minimal yang harus diselesaikan nasabah sebelum mengajukan permohonan untuk mengalihkan pembiayaan. Jadi, apabila nasabah yang mengajukan permohonan adalah nasabah baru yang melakukan pembiayaan di bank sebelumnya, maka BTN Syariah cabang Serang tetap menerima pengalihan pembiayaan dengan dasar dan ketentuan yang disebutkan pada point (4).
6. Dari sisi untung rugi, bank atau nasabah tidak akan dirugikan selama menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pengalihan pembiayaan *murabahah* baik dari LKK ke LKI maupun dari LKI ke LKI.
7. Nasabah boleh mengajukan pengalihan pembiayaan atas inisiatif sendiri dengan mekanisme sebagai berikut:
  - a. Nasabah yang memiliki utang *pembiayaan murabahah* pada suatu LKS, mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada BTN Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*;
  - b. BTN Syariah dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan BTN Syariah menyertakan modal usaha senilai sisa utang nasabah ke LKS sebelumnya, dan nasabah menyertakan modal usaha dalam bentuk barang yang nilainya sama dengan sebagian utangnya yang sudah dibayar ke LKS sebelumnya;
  - c. Nasabah melunasi utang pembiayaan *murabahah*nya ke LKS sebelumnya;

- d. Nasabah menyewa barang yang menjadi obyek *syirkah (musyarakah)* dengan akad *ijarah*;
  - e. Nasabah membeli *hishshah* modal syirkah BTN Syariah secara bertahap.
8. Pengalihan pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah di BTN Syariah cabang Serang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang diperbolehkan dalam pasal 3 fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 90 tahun 2013.
  9. Perbedaan pengalihan pembiayaan di BTN Syariah dengan *take over* terdapat pada istilahnya sedangkan secara teknis hampir sama.
  10. Denda tidak diberlakukan pada pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah. Jika di bank konvensional ada denda pinalti karena dianggap pelunasan dipercepat, maka di bank syariah tidak boleh ada denda karena menggunakan akad murabahah. Misalnya di Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) tidak ada, dan walaupun bank ingin memberikan diskon margin dapat dimungkinkan dengan prosedur perhitungan oleh kantor pusat.
  11. Mekanisme yang membedakan pengalihan pembiayaan dan pemberian pembiayaan baru yaitu persetujuan akad. Jika menerima pengalihan pembiayaan berarti memutus akad sebelumnya terlebih dahulu dengan penyelesaian yang tuntas. Sedangkan memberikan pembiayaan baru berarti langsung dengan mekanisme pengajuan awal sebagai nasabah pembiayaan baru.

12. Nasabah yang mempunyai riwayat tidak baik pada bank sebelumnya, maka BTN Syariah menolak menerima pengalihan pembiayaan sesuai dengan ketentuan 5C. Jika tetap diterima, bank syariah akan menerima beberapa resiko.

Selanjutnya, diasumsikan dengan salah satu pembiayaan yang menggunakan akad musyarakah mutanaqisah, adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan properti BTN iB merupakan pembiayaan bagi nasabah perorangan dengan tujuan kontribusi modal yang disepakati bersama dimana pengalihan bagian kepemilikan (*equity share*) dari bank kepada nasabah dilakukan secara bertahap sampai kepemilikannya secara sempurna berpindah kepada nasabah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam rangka pembelian/ pembiayaan aset bersama berupa rumah, rumah toko, apartemen dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau/ berikut tanah guna dimiliki atau dipergunakan sendiri.

2. Fitur dan Ketentuan Pembiayaan Properti BTN iB adalah sebagai berikut:

2.1 Nama Produk: Pembiayaan Properti BTN IB

2.2 Peruntukan:

a. Pembiayaan properti BTN iB dalam rangka pembelian properti sebagai aset bersama (*syirkatul milk*) yang telah siap huni sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh calon nasabah kepada bank.

b. Pembiayaan properti BTN iB dalam rangka pembiayaan ulang/ *refinancing* kepada calon nasabah yang telah memiliki aset

sepenuhnya sehingga asset tersebut menjadi asset bersama (*syirkatul milk*), yang diajukan oleh calon nasabah kepada bank.

### 2.3 Obyek Pembiayaan:

Aset membeli rumah, rumah toko, apartemen dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau/ berikut tanah.

### 2.4 Akad Pembiayaan:

a. *Musyarakah*

b. *Bai'*

### 2.5 Jangka Waktu:

Maksimal jangka waktu pembiayaan properti BTN iB adalah 30 (tiga puluh) tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 2 (dua) tahun/ atau batas usia nasabah tidak melebihi 65 (enam puluh lima) tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo.

### 2.6 Maksimal Pembiayaan:

a. Pembiayaan properti BTN iB dalam rangka pembelian properti

Maksimal pembiayaan yang dapat diberikan untuk nasabah disesuaikan dengan ketentuan Bank Indonesia yang masih berlaku.

Jenis Pembiayaan dengan Tipe Bangunan (m2)	FTV Maksimum		
	FP I	FP II	FP III dst.
<b>KPR</b>			
> 70	90%	85%	80%
22 - 70	sesuai ketentuan Bank	90%	85%
≤ 21	sesuai ketentuan	sesuai ketentuan	sesuai ketentuan



	Bank	Bank	Bank
<b>KPA</b>			
> 70	90%	85%	80%
22 - 70	90%	85%	80%
≤ 21	sesuai ketentuan Bank	85%	80%
<b>RUKO/RUKAN</b>			
Semua tipe	70%	60%	50%

*Tabel 4.1 Ketentuan Pembiayaan Properti BTN iB*

- b. Pembiayaan Properti BTN iB dalam rangka pembiayaan ulang/*refinancing*

Maksimal pembiayaan yang dapat diberikan adalah sebesar 80 % dari nilai transaksi pasar wajar yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*).

2.7 Agunan :

- a. Objek agunan adalah rumah, rumah toko, apartemen dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau/ berikut tanah yang diperoleh melalui pembiayaan properti BTN iB.
- b. Pengikatan agunan dalam rangka pembelian properti dilakukan dengan penandatanganan SKMHT dan APHT yang selanjutnya ditingkatkan menjadi hak tanggungan.
- c. Pengikatan agunan dalam rangka pembiayaan ulang/*refinancing* dilakukan dengan penandatanganan APHT yang selanjutnya ditingkatkan menjadi hak tanggungan.

## 2.8 Pemeriksaan Akhir Agunan:

Sebelum akad pembiayaan dan pencairan hasil realisasi dilakukan, bank diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan guna menilai kondisi fisik bangunan, sarana dan prasarana yang penilaiannya dapat dilakukan oleh penilai intern bank atau *appraisal independent*.

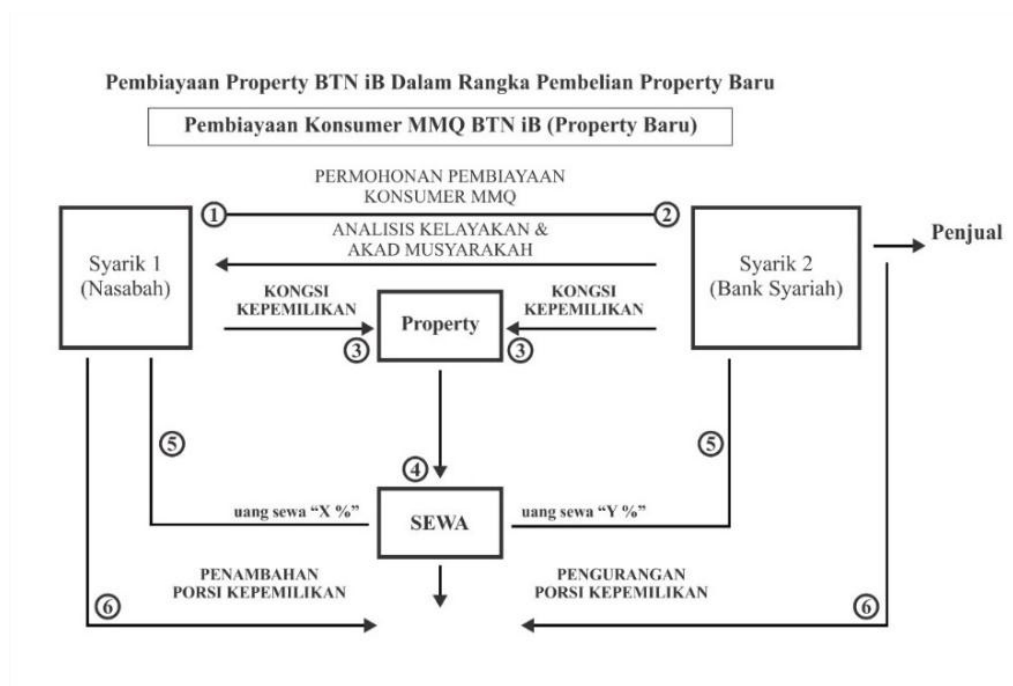
## 2.9 Harga Sewa per Bulan:

- a. Harga sewa per bulan ditetapkan berdasarkan perhitungan bank;
- b. Bank dapat melakukan *review* atas harga sewa dari asset MMQ, apabila memenuhi salah satu syarat sebagai berikut :
  - Terjadi perubahan periode akad;
  - Terjadi indikasi sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan review akan timbul kerugian bagi bank;
  - Disepakati oleh bank dan nasabah.
- c. Perhitungan kemampuan angsuran sewa (*re-payment capacity*) maksimal 70% dari sisa penghasilan bersih keluarga dan/atau penghasilan bersih usaha per bulan berdasarkan estimasi harga sewa per bulan tertinggi selama masa pembiayaan.

1.10 Untuk ketentuan tingkat bagi hasil dan biaya prarealisasi pembiayaan properti BTN iB akan disampaikan pada kesempatan pertama.

3. Skema Pembiayaan Properti BTN iB sebagai berikut:

3.1 Pembiayaan Properti BTN iB dalam rangka pembelian properti baru



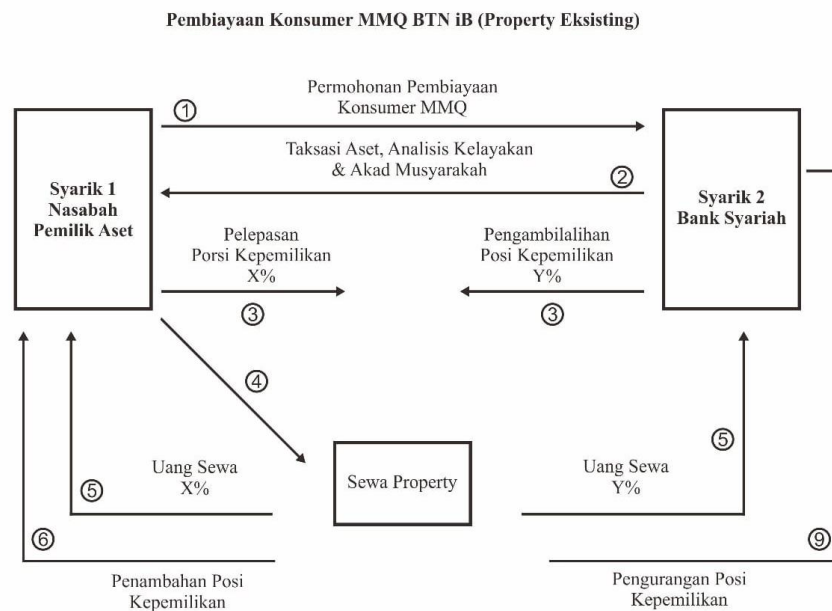
Gambar 4.1 Pembiayaan Properti BTN iB dalam rangka pembelian properti baru

Keterangan gambar 4.1:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan konsumen *musyarakah mutanaqisah* kepada bank dengan melengkapi dokumen yang dipersyaratkan;
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan (proses dan verifikasi) atas pengajuan permohonan nasabah pembiayaan;
- 3) Bank dan nasabah melakukan kongsi kepemilikan untuk menentukan *hishah* sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak;

- 4) Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* digunakan untuk pembelian aset *musyarakah mutanaqisah* sebagai modal usaha bersama antara bank dan nasabah untuk disewakan (*ijarah*);
- 5) Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (bank dan nasabah *musyarakah mutanaqisah*) selaku pemberi sewa (*mu'jir*).
- 6) Bagi hasil yang disetorkan akan mengurangi aset bank, dan bagi hasil yang disetorkan akan menambah aset nasabah sampai aset dari proyek tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.

### 3.2 Pembiayaan Properti BTN iB dalam rangka pembiayaan ulang/ *refinancing*



*Gambar 4.2 Pembiayaan properti BTN iB dalam rangka pembiayaan ulang/ refinancing*

Keterangan gambar 4.2:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
- 2) Bank melakukan penaksiran (*taqwim al-'urudh*) terhadap barang atau aset nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha (*ra`sul mal*) yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS);
- 3) Bank menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha *syirkah* dengan nasabah; yang disertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
- 4) Bank memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad *ijarah*;
- 5) Nasabah dan bank membagi keuntungan usaha sesuai *nisbah* yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (*proporsional*), dan kerugian dibagi sesuai dengan porsi modal;
- 6) Nasabah melakukan pengalihan komersil atas *hishah* milik bank secara *berangsur* sesuai perjanjian.

## TINGKAT BAGI HASIL PEMBIAYAAN PROPERTI BTN iB

Tahun ke	Jangka Waktu 5 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4	27.00%	27.00%
5	63.31%	58.56%
kesetaraan bagi hasil (banded)	<b>13.00%</b>	<b>12.75%</b>



diinput di sistem sigma untuk jadwal angsuran



kesetaraan bagi hasil selama jangka waktu pembiayaan

Tahun ke	Jangka Waktu 10 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4 s.d 5	12.00%	12.00%
6 s.d 7	20.00%	20.00%
8 s.d 9	29.00%	29.00%
10	49.11%	33.61%
kesetaraan bagi hasil (banded)	<b>13.65%</b>	<b>13.40%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 5 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 5	8.25%	8.25%
6 s.d 7	17.00%	17.00%
8	30.00%	30.00%
9	45.00%	45.00%
10	78.66%	64.54%
kesetaraan bagi hasil (banded)	<b>13.65%</b>	<b>13.40%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 15 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4 s.d 6	11.00%	11.00%
7 s.d 9	16.50%	16.50%
10 s.d 12	22.00%	22.00%
13 s.d 15	34.53%	26.96%
kesetaraan bagi hasil (banded)	<b>14.25%</b>	<b>13.75%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 15 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 5	8.25%	8.25%
6 s.d 8	14.00%	14.00%
9 s.d 11	21.00%	21.00%
12 s.d 13	29.00%	26.00%
14 s.d 15	40.30%	32.25%
kesetaraan bagi hasil (banded)	<b>14.25%</b>	<b>13.75%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 20 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4 s.d 7	11.00%	11.00%
8 s.d 11	15.25%	15.25%
12 s.d 15	19.00%	19.00%
16 s.d 20	28.98%	24.44%

Tahun ke	Jangka Waktu 20 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 5	8.25%	8.25%
6 s.d 9	12.00%	14.00%
10 s.d 13	18.00%	18.00%
14 s.d 17	24.00%	20.00%
18 s.d 20	34.61%	25.14%

kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>14.50%</b>	<b>14.00%</b>
---------------------------------	---------------	---------------

kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>14.50%</b>	<b>14.00%</b>
---------------------------------	---------------	---------------

Tahun ke	Jangka Waktu 25 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4 s.d 8	11.00%	11.00%
9 s.d 14	15.00%	15.00%
15 s.d 20	20.00%	20.00%
21 s.d 25	30.34%	24.49%
kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>15.00%</b>	<b>14.50%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 25 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 5	8.25%	8.25%
6 s.d 10	11.50%	11.50%
11 s.d 15	16.00%	16.00%
16 s.d 20	22.00%	22.00%
21 s.d 25	31.87%	26.14%
kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>15.00%</b>	<b>14.50%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 30 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 3	7.75%	7.75%
4 s.d 8	11.00%	11.00%
9 s.d 14	14.00%	14.00%
15 s.d 20	17.50%	17.50%
21 s.d 30	24.72%	22.47%
kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>15.50%</b>	<b>15.00%</b>

Tahun ke	Jangka Waktu 30 tahun (% p.a eff)	
	≤ Rp.200 Juta	> Rp.200 Juta
1 s.d 5	8.25%	8.25%
6 s.d 10	11.00%	11.50%
11 s.d 16	15.00%	15.00%
17 s.d 22	20.00%	19.00%
23 s.d 30	27.53%	25.75%
kesetaraan bagi hasil (blander)	<b>15.50%</b>	<b>15.00%</b>

Tabel 4.2 Tingkat Bagi Hasil Pembiayaan Properti BTN iB

### Simulasi Angsuran Pembiayaan Properti BTN iB

KPR > Rp. 200 JUTA (MASA FIXED 5 TAHUN)						
Pokok KPR		250,000,000	oke			
Jangka waktu ( Tahun)		10	13.40%	COUNTER		
Masa Fixed (Tahun)		5	8.25%			
<hr/>						
Tahun ke		Angsuran / bln	Pokok	Margin	Kesetaraan	
1 s.d 5		3,066,316	99,662,787	84,316,150	8.25%	
6 s.d 7		3,736,267	45,541,108	44,129,299	17.00%	
8 s.d 8					30.00%	

			4,448,760	25,230,097	28,155,021		
9	s.d	9	5,085,772	31,135,758	29,893,505	45.00%	
10	s.d	10	5,581,371	48,430,250	18,546,206	64.54%	64.53%
			250,000,000	205,040,183			2,345

Pokok KPR			250,000,000	oke			
Jangka waktu ( Tahun)			15	13.75%	COUNTER		
Masa Fixed (Tahun)			5	8.25%			
<hr/>							
	Tahun ke		Angsuran / bln	Pokok	Margin	Kesetaraan	
1	s.d	5	2,425,351	52,258,542	93,262,512	8.25%	
6	s.d	8	3,070,261	33,906,921	76,622,480	14.00%	
9	s.d	11	3,737,431	43,138,698	91,408,801	21.00%	
12	s.d	13	4,069,539	45,158,552	52,510,376	26.00%	
14	s.d	15	4,311,559	75,537,287	27,940,138	32.25%	32.25%
			250,000,000	341,744,307			35

Pokok KPR			250,000,000	oke			
Jangka waktu ( Tahun)			20	14.00%	COUNTER		
Masa Fixed (Tahun)			5	8.25%			
<hr/>							
	Tahun ke		Angsuran / bln	Pokok	Margin	Kesetaraan	
1	s.d	5	2,130,164	30,427,222	97,382,626	8.25%	
6	s.d	9	2,924,142	23,145,821	117,212,974	14.00%	
10	s.d	13	3,426,507	33,398,441	131,073,892	18.00%	
14	s.d	17	3,620,244	65,614,774	108,156,924	20.00%	
18	s.d	20	3,880,550	97,413,742	42,286,076	25.14%	25.1435%
			250,000,000	496,112,491			5



Pokok KPR		250,000,000	oke			
Jangka waktu ( Tahun)		25		14.50%	COUNTER	
Masa Fixed (Tahun)		5		8.25%		
<hr/>						
Tahun ke		Angsuran / bln	Pokok	Margin	Kesetaraan	
1 s.d 5		1,971,125	18,665,087	99,602,433	8.25%	
6 s.d 10		2,467,024	20,151,419	127,870,025	11.50%	
11 s.d 15		3,101,654	26,024,653	160,074,560	16.00%	
16 s.d 20		3,827,175	46,588,016	183,042,511	22.00%	
21 s.d 25		4,160,058	138,570,826	111,032,659	26.14%	26.1362%
			250,000,000	681,622,188		2
<hr/>						
Pokok KPR		250,000,000	oke			
Jangka waktu ( Tahun)		30		15.00%	COUNTER	
Masa Fixed (Tahun)		5		8.25%		
<hr/>						
Tahun ke		Angsuran / bln	Pokok	Margin	Kesetaraan	
1 s.d 5		1,878,167	11,790,070	100,899,920	8.25%	
6 s.d 10		2,334,727	12,018,017	128,065,584	11.00%	
11 s.d 16		2,978,472	17,475,119	196,974,833	15.00%	
17 s.d 22		3,558,860	33,695,446	222,542,507	19.00%	
23 s.d 30		4,318,111	175,021,348	239,517,261	25.75%	25.7496%
			250,000,000	888,000,103		484

Tabel 4.3 Simulasi Angsuran Pembiayaan Properti BTN iB

Sedangkan pengalihan hutang dari bank konvensional ke BTN Syariah cabang Serang, mekanismenya adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan KPR BTN iB konversi dapat diberlakukan kembali bagi calon nasabah dengan terlebih dahulu mengajukan ijin prinsip ke kantor pusat dengan kewenangan Kepala SHAD.
2. Peruntukan pembiayaan KPR BTN iB Konversi sebagai berikut:
  - 2.1 Pembiayaan hanya ditujukan untuk pelunasan *outstanding* kredit/ pembiayaan KPR sebelumnya di bank lain, atau
  - 2.2 Pembiayaan ditujukan untuk pelunasan *outstanding* kredit/ pembiayaan KPR sebelumnya di bank lain disertai dengan tambahan (*top up*) pembiayaan baru yang diberikan dengan alokasi untuk pembiayaan sesuai peruntukan nasabah sesuai ketentuan bank, antara lain:
    - a. Bangun rumah BTN iB untuk membangun/ renovasi agunan;
    - b. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB untuk pembelian kendaraan bermotor;
    - c. Multijasa BTN iB untuk layanan paket biaya pendidikan, kesehatan, pernikahan, perjalanan wisata, umroh/ haji plus; dan
    - d. Multimanfaat BTN iB untuk pembelian barang furniture, elektronik, dan perabot rumah tangga.
    - e. Penentuan urutan fasilitas pembiayaan dan maksimal pembiayaan (FTV) yang dapat diterima calon nasabah mengacu kepada ketentuan SE BI No. 18/19/DKMP tanggal 6 September 2016, sebagai berikut:

Tipe Properti (m2)	Fasilitas Kepemilikan		
	I	II	III
<b>RUMAH TAPAK</b>			
> 70	85%	80%	75%
22 - 70	sesuai ketentuan Bank	85%	80%
≤ 21	sesuai ketentuan Bank	85%	80%
<b>RUMAH SUSUN</b>			
> 70	85%	80%	75%
22 - 70	90%	85%	80%
≤ 21	sesuai ketentuan Bank	85%	80%
<b>RUKO/RUKAN</b>			
Semua tipe	70%	60%	50%

*Tabel 4.4 Ketentuan fasilitas Pembiayaan KPR BTN iB Konversi*

3. Mitigasi risiko yang harus dilakukan terhadap permohonan pembiayaan KPR BTN iB konversi, sebagai berikut:
  - 3.1 Diberikan kepada nasabah perorangan dengan riwayat kredit/ pembiayaan lancar di bank BTN atau bank lain selama 2 (dua) tahun terakhir.
  - 3.2 Memperhatikan marketabilitas dan kemudahan aksesibilitas lokasi agunan.

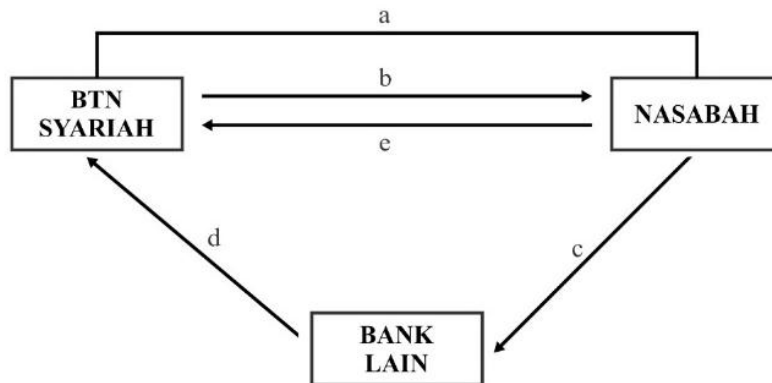
3.3 KCS telah menerima surat dari bank penerbit kredit/ pembiayaan yang berisi antara lain:

- a. Kelengkapan dokumen sertifikat dan IMB agunan yang saat ini merupakan agunan di bank penerbit kredit/ pembiayaan;
- b. Perhitungan sisa kewajiban pinjaman atas nama calon nasabah (*outstanding* pokok, bunga, denda, *penalty*, dan kewajiban lainnya) di bank penerbit kredit/ pembiayaan; dan
- c. Komitmen kesediaan bank penerbit kredit/ pembiayaan mengeluarkan dokumen asli sertifikat dan IMB agunan serta surat roya atas agunan yang akan dibiayai dengan KPR BTN IB pada hari yang sama dengan transaksi pelunasan pinjaman calon nasabah di bank tersebut.

3.4 KCS melakukan analisa pembiayaan terhadap pemohon mengacu kepada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan ketentuan bank yang berlaku.

#### 4. Skema Pembiayaan KPR BTN iB Konversi

##### 4.1 Pembiayaan KPR BTN iB Konversi untuk pelunasan *outstanding* kredit/ pembiayaan KPR sebelumnya di Bank lain:



Gambar 4.3 Pembiayaan KPR BTN iB Konversi untuk pelunasan  
*outstanding* kredit

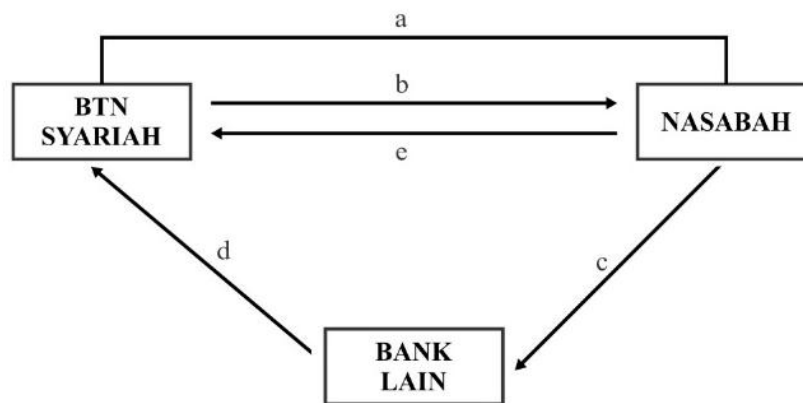
Keterangan gambar 4.3:

- a. Nasabah mengajukan permohonan KPR BTN iB Konversi sebesar *outstanding* pinjaman sebelumnya di Bank lain.
- b. BTN Syariah memberikan pinjaman (*qardh*) kepada nasabah untuk pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di bank lain sebesar *outstanding* pelunasan.
- c. Nasabah melakukan pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di Bank lain dengan pinjaman (*qardh*) yang diberikan BTN Syariah.
- d. BTN Syariah menerima dokumen legalitas agunan pinjaman nasabah sebelumnya dari bank lain melalui nasabah.
- e. Bersamaan dengan akad *qardh*, BTN Syariah dan nasabah melakukan akad *murabahah*:

e.1 Nasabah mendapat fasilitas pembiayaan sebesar harga jual bank berdasarkan akad *murabahah* untuk melunasi fasilitas pinjaman (*qardh*);

e.2 Nasabah membayar kembali fasilitas pembiayaan yang telah diterima secara angsuran.

4.2 Pembiayaan BTN iB Konversi (*take over*) untuk pelunasan kredit/ pembiayaan KPR sebelumnya di bank lain disertai dengan tambahan (*top up*) pembiayaan baru:



Gambar 4.4 Pembiayaan KPR BTN iB konversi untuk pelunasan kredit disertai dengan tambahan (*top up*) pembiayaan baru

Keterangan gambar 4.4:

a. Nasabah mengajukan permohonan KPR BTN iB konversi sebesar *outstanding* pinjaman sebelumnya di bank lain dan tambahan (*top up*) pembiayaan baru (misal untuk renovasi agunan).

- b. BTN Syariah memberikan pinjaman (*qardh*) kepada nasabah untuk pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di bank lain sebesar *outstanding* pelunasan.
- c. Nasabah melakukan pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di bank lain dengan pinjaman (*qardh*) yang diberikan BTN Syariah.
- d. BTN Syariah menerima dokumen legalitas agunan pinjaman nasabah sebelumnya dari bank lain melalui nasabah.
- e. Bersamaan dengan akad *qardh*, BTN Syariah dan nasabah melakukan akad *murabahah* dan pembiayaan baru:
  - e.1 Nasabah mendapat fasilitas pembiayaan sebesar harga jual bank berdasarkan akad *murabahah* untuk melunasi fasilitas pinjaman (*qardh*) dan pembiayaan baru berdasarkan peruntukan nasabah (misal bangun rumah BTN iB untuk renovasi agunan);
  - e.2 Nasabah membayar kembali fasilitas pembiayaan yang telah diterima secara angsuran.

#### **A. Analisis Kesesuaian Pengalihan Pembiayaan Murabahah**

Implementasi pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah cabang Serang telah dilakukan dalam dua (2) tahun terakhir. Pengalihan pembiayaan *murabahah* dilakukan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yaitu *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang)

atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Implementasi pengalihan pembiayaan murabahah yang dilakukan BTN Syariah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sesuai dengan pasal 3 fatwa DSN MUI nomor 90 tahun 2013 tentang pengalihan pembiayaan murabahah antar LKS, sesuai dengan ketentuan hukum fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, serta fatwa DSN-MUI nomor 1 tahun 2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanaqisah* dalam produk pembiayaan.

Walaupun begitu, sebelum menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, pengalihan hutang dari bank konvensional ke BTN Syariah menggunakan akad *murabahah* karena menganggap pinjaman yang diberikan adalah *qardh*. Akad *murabahah* tidak boleh dilakukan dalam pengalihan pembiayaan *murabahah* karena termasuk *ba'i al-inah*. *Ba'i al – inah* yaitu membeli barang dengan cara kredit/ angsuran kemudian barang tersebut dijual kembali kepada penjual sebelumnya secara tunai dengan harga di bawah harga jual beli pertama. Maka BTN Syariah cabang Serang tetap harus lebih berhati – hati dalam penerapan prosedur pengalihan pembiayaan murabahah, karena dikhawatirkan menggunakan penerapan yang tidak dibolehkan dalam fatwa DSN MUI nomor 90 tahun 2013.



Prosedur pengalihan hutang menggunakan akad *murabahah*, adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan KPR BTN iB konversi sebesar *outstanding* pinjaman sebelumnya di bank lain.
2. BTN Syariah memberikan pinjaman (*qardh*) kepada nasabah untuk pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di bank lain sebesar *outstanding* pelunasan.
3. Nasabah melakukan pelunasan fasilitas kredit/ pembiayaan sebelumnya di bank lain dengan pinjaman (*qardh*) yang diberikan BTN Syariah.
4. BTN Syariah menerima dokumen legalitas agunan pinjaman nasabah sebelumnya dari bank lain melalui nasabah.
5. Bersamaan dengan akad *qardh*, BTN Syariah dan nasabah melakukan akad *murabahah*.

Sedangkan prosedur pengalihan pembiayaan *murabahah* dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, adalah sebagai berikut:

1. Nasabah yang memiliki utang *pembiayaan murabahah* pada suatu LKS mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada BTN Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Sampai Oktober 2019 ini, tercatat ada empat (4) nasabah yang masih aktif melakukan pengalihan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dan rata – rata dalam jangka waktu tempo 10 tahun.

BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH BTN 8808												
(ACTIVE ON REQUEST)												
CABANG : 719 - KCS SERANG												
MATA UANG : IDR - INDONESIA RUPIAH												
LOAN HOLDER	AKAD	TGL AKAD	TGL JATUH TEMPO	POKOK	MARGIN	TOTAL	ANGSURAN	KOLEKTI BILITAS	O/S (GROSS)	MARGIN	O/S MARGIN	O/S POKOK
LOAN TYPE : ARM2E - MRB KPR KONV BTN RUMAH EFF (TAKE OVER DARI BANK KONVEN KE SYARIAH) SEBELUM 2019 MUNCULNYA AKAD MMQ												
E	MURABAHAH BI WAKALAH	14-12-2011	14-12-2021	130,000,000	112,215,612	242,215,612	2,018,463	LANCAR	54,498,553	14 %	7,979,402	46,519,151
M	MURABAHAH BI WAKALAH	14-12-2011	14-12-2021	125,000,000	107,899,585	232,899,585	1,940,830	LANCAR	52,402,395	14 %	7,672,483	44,729,912
R	MURABAHAH BI WAKALAH	23-12-2011	23-12-2026	175,000,000	265,869,833	440,869,833	2,449,277	LANCAR	213,087,072	15 %	83,635,474	129,451,598
S	MURABAHAH BI WAKALAH	12-12-2011	12-12-2021	375,000,000	316,950,586	691,950,586	5,766,255	LANCAR	155,688,871	13.75 %	22,430,561	133,258,310
T	MURABAHAH BI WAKALAH	22-12-2011	22-12-2023	436,000,000	472,240,321	908,240,321	6,307,224	LANCAR	321,668,489	14.15 %	80,962,828	240,705,661
TOTAL PER LOAN TYPE : 000005 ITEM				1,241,000,000					797,345,380		202,680,748	
LOAN HOLDER	AKAD	TGL AKAD	TGL JATUH TEMPO	POKOK	UJROH	TOTAL	ANGSURAN	KOLEKTI BILITAS	O/S (POKOK)	MARGIN	O/S MARGIN	
LOAN TYPE : MMQ4 - MMQ REFINANCING (TAKE OVER DARI BANK SYARIAH DAN KONVEN KE BTN SYARIAH) SETELAH MUNCULNYA AKAD MMQ												
A	MUSYARAKAH MUTANAQISOH	22-03-2019	22-03-2029	235,000,000	192,737,711	427,737,711	0	LANCAR	227,267,898	8.25 %	0	
M	MUSYARAKAH MUTANAQISOH	27-03-2019	27-03-2029	385,000,000	315,761,800	700,761,800	0	LANCAR	372,332,510	8.25 %	0	
H	MUSYARAKAH MUTANAQISOH	26-07-2019	26-07-2034	165,000,000	235,528,635	400,528,635	0	LANCAR	164,064,081	8.25 %	0	
S	MUSYARAKAH MUTANAQISOH	17-06-2019	17-06-2029	100,000,000	83,803,009	183,803,009	0	LANCAR	98,371,778	8.25 %	0	
TOTAL PER LOAN TYPE : 000004 ITEM				885,000,000					862,036,267			

Tabel 4.5 Data Nasabah yang Aktif melakukan Pengalihan  
Pembiayaan Murabahah di BTN Syariah Cabang Serang

2. BTN Syariah dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan ketentuan BTN Syariah menyertakan modal usaha senilai sisa utang nasabah ke LKS sebelumnya, dan nasabah menyertakan modal usaha dalam bentuk barang yang nilainya sama dengan sebagian utangnya yang sudah dibayar ke LKS sebelumnya. Sisa utang nasabah yang masih aktif melakukan pengalihan disertakan dengan margin 8,25 % dari pokok.
3. Nasabah melunasi utang pembiayaannya ke LKS sebelumnya.
4. Nasabah menyewa barang yang menjadi obyek *syirkah (musyarakah)* dengan akad *ijarah*. Misalnya dari total 250, porsi bank 120, porsi nasabah 130. Dari 130 ini, nasabah berhak menjual dengan maksimal FTV 80 %.
5. Nasabah membeli *hishshah* modal syirkah BTN Syariah secara bertahap.