

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Yazid. 2009. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka
- Ali, Jum'ah Muhammad, dkk. 2009. *Mausu'ah Fatawa al-Muamalat al-Maliyah Lilmasyarif wa al-muassaat al-Maliyah, al-Islamiyah, al-Murabahah, jilid 13*, Kairo: Dar al-Salam Lithaba'ah wa al-Tauzi' wa al-Tarjamah
- Ali, Zainuddin. 2008. *Hukum Asuransi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Al-Qur'an dan Terjemah. 2010. *Kementrian Agama RI*. Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu
- Amin Suma, Amin. 2015. *Pengantar Ekonomi Syariah*. Bandung: Pustaka Setia
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2014. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. 2010. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Azmah
- Azzuhaili, Wahbah. 2014, dikutip oleh: Tri Setiady. Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah. *Jurnal Ilmu hukum*, Volume 8 Nomor 1, Juli-September 2014
- BTN Syariah. 2018. *Kemilau Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah Edisi Semester I*
- Dahlan, Siamat. 2003. *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Jakarta: LPFEUI
- Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa No. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujrah*
- Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*

- Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang *Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan*
- Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa No. 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)*
- Dewi, Gemala. 2006. *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Firdaus, Muhammad. 2005. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Jakarta: Renaisan
- Ghazaly, Abdur Rahman, dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Heri Sudarsono. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonosia
- Misno, Abdurrahman dan Sulaeman Jajuli. 2018. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Deepublish
- Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Mulyana, Deddy. 2003. *Metodologi Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Mustofa, Imam. 2016. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pres
- Nasution, Mustafa Edwin. 2006. *Pengenalan Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana
- Sam, Ichwan dkk. 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*. Jakarta: Erlangga
- Sigit, Soehardi. 1999. *Pengantar Metodologi Sosial-Bisnis-Manajemen*. Yogyakarta: Lukman Offset Yogyakarta
- Suhendi, Hendi. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers
- Syafe'i, Rachmat. 2006. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia

- Syafruddin dkk. 2006. *Studi Islam 2*. Surakarta: Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyah UMS
- Tarmizi, Erwandi 2018. *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. Bogor: PT. Berkat Mulia Insani
- Widodo, Sugeng. 2017. *Teori & Aplikasi Perbankan Islam*. Yogyakarta: BPFE – Yogyakarta
- Wirduyaningsih. 2006. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta
- Wiyono, Slamet dan Taufan Maulamin. 2012. *Memahami Akuntansi Syariah di Indonesia*. Bogor: Mitra Wacana Media
- Zubairi, Hasan. 2009. *Undang-Undang Perbankan Syariah: Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta: Rajawali Pers

Jurnal dan Karya Ilmiah

- Andziri, Qumi. 2018. *Akad Pengalihan Utang Berdasarkan Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dan Resolusi Majelis Penasehat Syariah (MPS) Malaysia*. Tesis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, Magister Hukum Ekonomi Syariah
- Anom, Ade Pangeran dan Destri Budi Nugraheni, *Pelaksanaan Pengalihan Hutang (Take Over) di PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta*, (Jurnal Universitas Gajah Mada)
- Nugraheni, Destri Budi. 2015. Analisis Yuridis Multi Akad dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang pada PT Bank BRI Syariah (Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Juli 2015)
- Sutrisna, Adi. 2017. *Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah di Bank Syariah Mandiri Cabang Cianjur*. Tesis UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Program Studi Hukum Bisnis Syariah dan Perbankan Syariah
- Usanti, Trisadini Prasastinah. 2013. *Akad Baku pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*. Jurnal Perspektif, Volume XVIII, No. 1, Januari 2013

Internet

<https://idalamat.com/alamat/82846/btn-syariah-kantor-cabang-serang-banten>

<https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah>

LAMPIRAN - LAMPIRAN

Lampiran 1

Surat Keputusan Rektor UIN SMH Banten



KEPUTUSAN REKTOR UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
NOMOR 170 TAHUN 2019

TENTANG

PEMBIMBING TESIS PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
REKTOR UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menunjang kelancaran penyelesaian penyusunan tesis bagi Mahasiswa Pascasarjana UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, dipandang perlu menugaskan Dosen Pembimbing Tesis Program Pascasarjana UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a perlu menetapkan dengan Keputusan Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
- Mengingat :
1. Undang-Undang R.I Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
 2. Undang-Undang R.I. Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 3. Undang-Undang R.I. Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 4. Undang-Undang R.I. Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 5. Undang-undang R.I Nomor 14 Tahun 2015 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2017;
 6. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 2009 tentang Dosen;
 7. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;
 8. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 32 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Standar Nasional Pendidikan;
 9. Peraturan Pemerintah R.I Nomor 45 Tahun 2013 tentang Tata cara Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 10. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 11. Peraturan Presiden RI Nomor 39 Tahun 2017 tentang Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten;
 12. Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 190/PMK.05/2012 tentang Tata Cara Pembayaran Dalam Rangka Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 13. Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor PMK-49/PMK.02/2017 tentang Standar Biaya Masukan Tahun Anggaran 2018;
 14. Peraturan Menteri Agama R.I. Nomor 63 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agama R.I. Nomor 45 Tahun 2014 tentang Pejabat Perbendaharaan Negara Pada Kementerian Agama;
 15. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 32 Tahun 2017 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten;
 16. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor 49 Tahun 2014 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
 17. Peraturan Menteri Agama Nomor 23 Tahun 2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten;
 18. Keputusan Menteri Agama R.I. Nomor 20 Tahun 2014 tentang Penunjukan Kuasa Pengguna Anggaran di Lingkungan Kementerian Agama;
 19. Keputusan Menteri Agama R.I. Nomor B.II/3/54242 tanggal 27 Juli 2017 tentang pengangkatan Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten masa jabatan Tahun 2017-2021.

20. Peraturan Direktur Jenderal Perbendaharaan Nomor Per- 47/PB/2014 tentang Petunjuk Teknis Penatausahaan, Pembukuan, dan Pertanggungjawaban Bendahara pada Badan Layanan Umum serta Verifikasi dan Monitoring Laporan Pertanggungjawaban Bendahara pada Badan Layanan Umum;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN REKTOR UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN TENTANG PEMBIMBING TESIS MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA UIN SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
- PERTAMA : Dosen yang namanya tercantum dibawah ini sebagai Pembimbing dengan urutan sebagai berikut :
- KEDUA : Pembimbing I : DR. H. NAF'AN TARIHORAN, M.Hum
Pembimbing II : DR. SULAEMAN JAZULI, M.E.
- KETIGA : Mahasiswa terbimbing adalah :
- KEEMPAT : Nama : **RAHMADANTY MUSRIFA CHUMAIRO DEWI**
NIM : 172032037
Program Studi : EKONOMI SYARIAH
Strata : S-2
Judul Tesis : ANALISIS IMPLEMENTASI PENGALIHAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERDASARKAN FATWA MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 90 TAHUN 2013 DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG SERANG
- KELIMA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Serang
Pada Tanggal : 24 Juni 2019
A.N. REKTOR
DIREKTUR,



PROF. DR. H. B. SYAFURI, M.HUM
NIP. 19590810 199003 1 002

Lampiran 2

Surat Pengantar Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN
PASCASARJANA**

Jl. Jenderal Sudirman Nomor 30 Serang 42118 ☎ (0254) 200323 Fax. 200022
website: www.uinbanten.ac.id

Nomor : 43/Un.17/D.1/54/05/2019

serang 07 Mei 2019

Sifat : Biasa

Lampiran : -

Hal : Pengantar Penelitian

Kepada Yth,
Pimpinan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Serang
Jl. Jendral Ahmad Yani No. 23 Sumur Pecung Kota Serang
Di
Tempat

Assalamu`alaikum Wr. Wb

Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Maulana
Hasanauddin Banten menerangkan bahwa :

Nama : Rahmadanty Musrifa Chumairo Dewy

NIM : 172032037

Jurusan/ Semester : Ekonomi Syariah / IV (Empat)

Tahun : 2019

adalah mahasiswa yang sedang melakukan penelitian Tesis dengan Judul :

" Analisis Implementasi Pengalihan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Fatwa Majelis Ulama
Indonesia No. 90 Tahun 2013 di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Serang".

Demi kebenaran akademis, kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk
membantu mengijinkankunjungan serta memberikan data atau informasi yang diperlukan dalam
penelitian tersebut

Demikian, atas perkenan dan partisipasi Bapak/Ibu, kami sampaikan terima kasih.
Wassalamu`alaikum Wr. Wb



a.n Direktur,
Wakil Direktur,

Dr. Maf'an Tarihoran, M.Hum

Lampiran 3

Surat Pelaksanaan Penelitian

	
No : 1481/SRG/COMC/X/2019	Serang, 11 Oktober 2019
Lamp : -	
Kepada Sdr/I Rahmadanty Musrifa Chumairo Dewi (UIN Sultan Maulana Hasanudin) Di Tempat	
Perihal : Pelaksanaan wawancara penelitian	
<i>Assalamualaikum wr wb</i> Sehubungan dengan surat saudara dengan no 43/Un.17/D.1/54/05/2019 tanggal 7 Mei 2019 Perihal Pengantar Penelitian maka dengan ini kami sampikan bahwa telah dilaksanakannya wawancara penelitian pada :	
Hari : Jumat	
Tanggal : 20 September 2019	
Waktu : 18.00 s/d selesai	
Tempat : Ruang Nasabah Prima BTN Syariah Serang	
Demikian kami sampaikan pemberitahuan ini mohon untuk dapat dimaklumi, atas perhatian Saudara kami ucapakan banyak terima kasih. <i>Wassalamualaikum wr wb</i>	
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG SYARIAH SERANG	
  Dede Rusli MCFU Head	
 Hary Nur Purwanto CSMFU Head	
 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Serang Jl. Ahmad Yani No. 175 E Cipete Serang Banten	
T +62 254 – 7915869 E kcs.cilegon@btn.co.id www.btn.co.id	
NPWP : 01.001.803.5-417.802	

Lampiran 4

Dokumentasi Pelaksanaan Penelitian



Sumber: Dokumen Pribadi

Lampiran 5

Fatwa DSN MUI Nomor 90 Tahun 2013



مَجْلِسُ الْوَلَدِيَّةِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NO: 90/DSN-MUI/XII/2013

Tentang

PENGALIHAN PEMBIAYAAN MURABAHAH ANTAR LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (LKS)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah

- Menimbang :
- a. bahwa masyarakat dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan penjelasan dari segi syariah tentang pengalihan pembiayaan murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah;
 - b. bahwa ketentuan hukum mengenai pengalihan pembiayaan murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;
 - c. bahwa atas dasar pertimbangan huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang pengalihan pembiayaan murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah untuk dijadikan sebagai pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah Swt.
 - a. Q.S. Al-Maidah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang yang beriman, Penuhilah akad-akad itu...”

- b. Q.S. al-Isra' [17]: 34:

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“...Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya...”

2. Hadits Rasulullah Saw. tentang larangan bai' al-'inah:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِذَا ضَنَّ النَّاسُ بِالْذِّئَارِ وَالذِّهْنِ وَالذَّرْهَمِ، وَتَبَايَعُوا بِالْعَيْنَةِ، وَاتَّبَعُوا أَذْنَابَ الْبَقَرِ، وَتَرَكَوْا الْجِهَادَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ، أَنْزَلَ اللَّهُ بِحِمِّ بَلَاءٍ، فَلَا يَرْفَعُهُ حَتَّى يَرْاجِعُوا دِينَهُمْ.

Dari Ibnu Umar RA, bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Apabila manusia kikir dengan dinar dan dirham, melakukan jual beli 'inah, mengikuti ekor-ekor sapi dan meninggalkan jihad fi sabilillah, maka Allah SWT akan menurunkan musibah kepada mereka dan tidak akan mengangkatnya kembali kecuali mereka kembali (komitmen) kepada agama mereka."

(Hadits diriwayatkan oleh Imam Ahmad dari Ibnu Umar (Musnad Imam Ahmad, Kitab ; al Muksirin min ash Shahabah, Bab ; Musnad Abdullah ibnu Umar al Khatthab RA, No. 4593. Hadits ini shahih dan perawinya tsiqah (Nashb ar Rayah 4/24)

عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِّيِّ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرَطُوا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. رَوَاهُ التِّرْمِذِيُّ وَصَحَّحَهُ. (سبل السلام للصنعاني ٤/٢٨٤)

Dari 'Amr bin 'Auf al-Muzanni, bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali sulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (H.R. At-Tirmidzi dan beliau menilainya shahih)

عَنْ عَبْدِ بْنِ الصَّامِتِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلِ سَوَاءٍ بِسَوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ قَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ. رواه مسلم.

Dari 'Ubadah bin al-Shamit RA. Dia berkata, Rasulullah SAW bersabda:

"(Juallah) emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya'ir dengan sya'ir, kurma dengan kurma, dan garam dengan garam (dengan syarat harus) sama dan sejenis serta secara



tunai. Jika jenisnya berbeda, juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai." (H.R. Muslim)

عَنْ ابْنِ عُمَرَ ، قَالَ : كُنْتُ أبيعُ الإِبِلَ بِالبَيْعِ فَأبيعُ بالدَّنَانِيرِ ، وَأخذُ الدَّرَاهِمَ وَأبيعُ بالدَّرَاهِمِ وَأخذُ الدَّنَانِيرَ ، أخذُ هذِهِ مِنْ هذِهِ وَأُعْطِي هذِهِ مِنْ هذِهِ فَأَتَيْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، وَهُوَ فِي بَيْتِ حَفْصَةَ فَقُلْتُ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ، زُوَيْدَكَ أَسْأَلُكَ إِنِّي أبيعُ الإِبِلَ بِالبَيْعِ فَأبيعُ بالدَّنَانِيرِ وَأخذُ الدَّرَاهِمَ ، وَأبيعُ بالدَّرَاهِمِ وَأخذُ الدَّنَانِيرَ ، أخذُ هذِهِ مِنْ هذِهِ وَأُعْطِي هذِهِ مِنْ هذِهِ ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : «لَا بَأْسَ أَنْ تَأْخُذَهَا بِسِعْرِ يَوْمِهَا مَا لَمْ تَفْتَرَقَا وَبَيْنَكُمَا شَيْءٌ» (رواه أبو داود)

Dari Ibn Umar RA: "Dulu aku menjual unta di Baqi'. Aku menjualnya dengan dinar dan menerima pembayarannya dengan dirham. Aku (juga) menjualnya dengan dirham dan menerima (pembayarannya) dengan dinar. Aku mengambil ini untuk itu, dan memberi itu untuk ini (maksudnya: dinar dan dirham). Lalu aku mendatangi Rasulullah SAW. Saat itu beliau sedang di rumah Hafshah.

Aku bertanya, "Wahai Rasulullah. Sebentar, aku ingin bertanya kepadamu, aku menjual unta di Baqi'. Aku menjualnya dengan dinar dan menerima (pembayarannya) dengan dirham. Aku (juga) menjualnya dengan dinar dan menerima (pembayarannya) dengan dinar. Aku mengambil ini untuk itu, dan memberi itu untuk ini."

Rasulullah SAW menjawab, "Tidak ada masalah jika kamu menerimanya dengan harga di hari itu dan kalian berdua tidak berpisah sementara masih ada sesuatu (yang belum dibayar)." (H.R. Abu Dawud)

3. Ijma' ulama tentang larangan bai' al-dain bi al-dain:

وَأَجْمَعُوا عَلَى أَنَّ بَيْعَ الدَّيْنِ بِالدَّيْنِ لَا يَجُوزُ

"Para ulama telah konsensus bahwa bai' ad-dain bi ad-dain itu tidak dibolehkan." (Ibnu al-Mundzir an-Naisaburi, al-Ijma', Maktabah al-Shafa, 1999, Kairo, hal. 73)

4. Kaidah fikih :

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يُدَلَّ دليل على تحريمها .

"Pada dasarnya, segala bentuk muamalat itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." (Yusuf al-Qardhawi, al-

Qawa'id al-Hakimah li Fiqh al-Muamalat, Kairo, Dar al-Syuruq, 2010, hlm. 15)

Memperhatikan : a. Penjelasan para fuqaha mengenai keharaman *bai' al-'inah*:

1. Pendapat madzhab Hanafi. Di antaranya penjelasan al-Marghinani:

يَقُولُ الْمَرْغِينَانِيُّ مِنَ الْحَنْبَلِيَّةِ : وَمَنْ اشْتَرَى جَارِيَةً بِأَلْفٍ دِرْهَمٍ حَالَةً أَوْ نَسِيئَةً فَفَبَضَّهَا ثُمَّ بَاعَهَا مِنَ الْبَائِعِ بِخَمْسِ مِائَةٍ قَبْلَ أَنْ يُنْقَدَ الثَّمَنُ الْأَوَّلُ لَا يَجُوزُ الْبَيْعُ .

Al-Marghinani dari madzhab Hanafi berkata: "Siapa yang membeli seorang budak perempuan seharga 1000 dirham, baik tunai ataupun tidak tunai; setelah menerimanya (qabdh), kemudian ia menjualnya kembali kepada penjual (pertama) seharga 500 sebelum harga akad yang pertama dibayar tunai, maka akad jual beli (yang kedua) tidak boleh." (al-Marghinani, Fath al Qadir, 5/207)

2. Penjelasan Madzhab Maliki. Di antaranya penjelasan al-Dardiri:

يَقُولُ الدَّرْدِيرِيُّ مِنَ الْمَالِكِيَّةِ : وَهُوَ بَيْعٌ ظَاهِرُهُ الْجَوَازُ لَكِنَّهُ يُؤَدِّي إِلَى مَمْنُوعٍ فَيُحْتَرَمُ وَلَوْ لَمْ يَقْصُدْ فِيهِ إِلَى التَّوَسُّلِ إِلَى الْمَمْنُوعِ سَدًّا لِلدَّرِئَةِ الَّتِي هِيَ مِنْ قَوَاعِدِ الْمَذْهَبِ، وَالْحَاصِلُ أَنَّ مَا آدَى إِلَى الْوَاجِبِ وَاجِبٌ وَمَا آدَى إِلَى الْحَرَامِ حَرَامٌ، فَيُحْتَرَمُ مِنَ الْبَيْعِ مَا آدَى لِمَمْنُوعٍ يَكْتُرُ قَصْدُهُ لِلْمُنْبَاعِثِ وَلَوْ لَمْ يَقْصُدْ بِالْفِعْلِ، كَبَيْعِ آدَى إِلَى سَلْفٍ يَنْتَفِعُ كَبَيْعِهِ سَلْعَةٌ بَعَثَرَةَ لِأَجْلِ ثُمَّ يَشْتَرِيهَا بِخَمْسَةِ نَفْدًا، فَقَدْ آدَى الْأَمْرُ إِلَى رُجُوعِ السَّلْعَةِ وَقَدْ دَفَعَ قَلِيلًا عَادَ إِلَيْهِ كَثِيرًا.

Al-Dardiri dari madzhab Maliki berkata, "(Bai' al-'Inah) itu zahirnya boleh, tetapi menyebabkan kepada hal yang dilarang, maka jual beli ini dilarang, walaupun pelaku akad tidak bertujuan untuk melakukan hal terlarang, sesuai dengan prinsip sadd adz-dzari'ah yang merupakan salah satu kaidah madzhab (Maliki).

Kesimpulannya, setiap hal yang menyebabkan kepada yang wajib, adalah wajib, dan sebaliknya, setiap hal yang menyebabkan kepada yang haram adalah haram. (Karena itu) bentuk-bentuk jual beli yang menyebabkan kepada praktik terlarang yang pada umumnya menjadi tujuan dua pihak yang

berakad --walaupun kenyataannya tidak dimaksudkan demikian— adalah dilarang. Seperti jual beli yang mengakibatkan pinjaman berbunga (manfaat), contohnya, seseorang menjual barang seharga 10 dengan tidak tunai, kemudian ia membelinya kembali seharga 5 secara tunai; transaksi ini menyebabkan barang kembali kepada pemilik pertama, dan ia telah membayar (mengeluarkan) uang dalam jumlah sedikit, namun ia memperoleh kembali uang dalam jumlah yang lebih besar.” (Abu al-Abbas Muhammad ash-Shawi, asy Syarh ash-Shagir ma’ a Hasyiyati ash-Shawi, 3/116)

3. Penjelasan Madzhab Hanbali. Di antaranya penjelasan al-Khiraqi:

يَقُولُ الْخِرَاقِيُّ مِنَ الْحَنَابِلَةِ : وَمَنْ بَاعَ سِلْعَةً بِسَيِّئَةٍ لَمْ يَجُزْ لَهُ أَنْ يُشْتَرِيَهَا بِأَقْلٍ مِمَّا بَاعَهَا بِهِ.

Al-Khiraqi dari madzhab Hanbali berkata, “Siapa yang menjual komoditi secara tidak tunai, maka ia tidak boleh membelinya kembali (dari pembeli pertama) dengan harga lebih kecil dari harga jual.” (Ibnu Quddamah, al-Mughni, 4/259)

- b. Fatwa-fatwa kontemporer yang menegaskan bahwa pengalihan utang pembiayaan dengan akad murabahah itu termasuk bai’ al-’inah. Di antaranya:

1. Standar syariah AAOIFI :

يَحِبُّ عَلَى الْمُؤَسَّسَةِ أَنْ تَتَأَكَّدَ أَنَّ الَّذِي يَبِيعُ إِلَيْهَا السِّلْعَةَ طَرَفٌ تَالِثٌ غَيْرُ الْعَمِيلِ أَوْ وَكِيلِهِ، فَلَا يَصِحُّ مَثَلًا أَنْ يَكُونَ الْعَمِيلُ الْأَمْرُ بِالشَّرَاءِ هُوَ نَفْسُهُ أَوْ وَكِيلُهُ الْمَالِكِ الْأَصْلِيِّ لِلسِّلْعَةِ أَوْ أَنْ تَكُونَ الْجِهَةُ الْبَائِعَةُ لِلسِّلْعَةِ مَمْلُوكَةً لِلْعَمِيلِ، فَإِنْ وَقَعَ مِثْلُ ذَلِكَ النَّبِيعِ ثُمَّ تَبَيَّنَ الْأَمْرُ كَانَتِ الْعَمَلِيَّةُ بَاطِلَةً.

“Lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa pihak yang menjual barang kepadanya adalah pihak ketiga; bukan nasabah atau wakilnya. Oleh karena itu, jika nasabah atau wakilnya adalah pemilik barang tersebut atau entitas penjual barang tersebut itu dimiliki nasabah, maka transaksinya batal (tidak sah).” (Hai’ah al-Muhasabah wa al-Muraja’ah al-Islamiyah, al-Ma’ayir asy-Syar’iyah, AAOIFI, Bahrain, tahun 2010, hal. 92)



2. Fatwa Dallah Baraka:

لَا يَجُوزُ لِبَنْكٍ شِرَاءُ السَّلْعَةِ مِنَ الْوَاعِدِ بِالشَّرَاءِ نَفْسِهِ - ثُمَّ فِي نَفْسِ
الْوَقْتِ - بَيْعُهَا إِلَيْهِ مُرَابَحَةً بِالْأَحْلِ بِثَمَنِ أَكْبَرَ، لِأَنَّ ذَلِكَ مِنْ بُيُوعِ
الْعَيْنَةِ الْمُحَرَّمَةِ شَرْعًا.

“Bank tidak boleh membeli barang dari nasabah calon pembeli, dengan kesepakatan bahwa bank akan menjualnya kembali kepada nasabah tersebut dengan akad murabahah secara tidak tunai dan dengan harga lebih tinggi, karena praktik ini termasuk bai’ al-’inah yang diharamkan oleh syara’.”

(DR ‘Izzudin Muhammad Khaujah, editor : Dr. Abdu Sattar Abu Gudah, *al-Dalil al-Syar’i li al-Murabahah*, Majmu’ah Dallah al-Barakah – al-Amanah al-’Ammah – li al-Hai’ah al-Syar’iyah al-Muwahhadah, cet. I, tahun 1998, hal 18)

c. Fatwa-fatwa kontemporer yang menegaskan bahwa pengalihan utang pembiayaan dengan akad *hawalah bil ujah* dibolehkan. Di antaranya:

إِطَّلَعْتُ الْهَيْئَةَ عَلَى اسْتِيفَسَارِ الشَّرِكَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ لِلتَّامِينِ بِشَأْنِ مَشْرُوعِيَّةِ نَقْلِ
الْمُرَابَحَةِ مِنْ عَمِيلٍ إِلَى آخَرَ بِرِصِيدِهَا الْمُتَبَقَّى، وَرَأَتْ الْهَيْئَةُ أَنَّ ذَلِكَ مِنْ
قَبِيلِ حَوَالَةِ الدَّيْنِ وَلَا تُسَمَّى نَقْلًا لِلْمُرَابَحَةِ لِأَنَّ الْمُرَابَحَةَ تَمَّتْ بَيْنَ الشَّرِكَةِ
وَالْعَمِيلِ الْأَوَّلِ وَانْتَهَتْ، وَلَا يُمْكِنُ نَقْلُ الْعَقْدِ، وَإِنَّمَا يُمْكِنُ نَقْلُ الْإِلْتِزَامِ
النَّاشِئِ عَنِ الْمُرَابَحَةِ بِوَسِطَةِ عَقْدِ الْحَوَالَةِ.

“Dewan pengawas syariah telah menelaah pertanyaan yang diajukan oleh perusahaan asuransi syariah tentang hukum mengalihkan akad murabahah dari satu nasabah ke pihak lain dengan sisa cicilannya. Menurut Dewan pengawas syariah, pengalihan tersebut termasuk hawalah dan bukan termasuk pengalihan murabahah, karena akad murabahah antara perusahaan dengan nasabah yang pertama sudah berakhir, dan akadnya tidak bisa dialihkan, tetapi yang mungkin adalah mengalihkan kewajiban (iltizam) yang ditimbulkan akad murabahah dengan akad hawalah.”

(DR ‘Izzudin Muhammad Khaujah, editor : Dr. Abdu Sattar Abu Gudah, *al-Dalil al-Syar’i li al-Murabahah*, Majmu’ah Dallah al-Barakah – al-Amanah al-’Ammah – li al-Hai’ah al-Syar’iyah al-Muwahhadah, cet. I, tahun 1998, hal. 18)



d. Fatwa-fatwa kontemporer tentang larangan jual beli piutang dengan harga berbentuk uang tanpa *taqabudh* dan *tamatsul*. Di antaranya:

1. Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI

لَا يَجُوزُ بَيْعُ الدَّيْنِ الْمُؤَجَّلِ مِنْ غَيْرِ الْمَدِينِ بِنَقْدٍ مُعَجَّلٍ مِنْ جَنْسِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْسِهِ لِإِفْضَائِهِ إِلَى الرِّبَا، كَمَا لَا يَجُوزُ بَيْعُهُ بِنَقْدٍ مُؤَجَّلٍ مِنْ جَنْسِهِ أَوْ مِنْ غَيْرِ جَنْسِهِ لِأَنَّهُ مِنْ بَيْعِ الْكَالِيِّ بِالْكَالِيِّ الْمَنْهِيِّ عَنْهُ شَرْعًا، وَلَا فَرْقَ فِي ذَلِكَ بَيْنَ كَوْنِ الدَّيْنِ نَاشِئًا عَنْ قَرْضٍ أَوْ بَيْعٍ آجِلٍ.

“Tidak boleh menjual piutang yang belum jatuh tempo kepada selain debitur dengan uang yang dibayar tunai, baik mata uang sejenis atau berbeda jenis, karena menyebabkan terjadinya riba. Begitu pula tidak boleh menjual piutang dengan uang yang dibayar tidak tunai, baik dengan mata uang sejenis atau berbeda jenis, karena termasuk bai’ al-kali’ bi al-kali’ yang diharamkan menurut syariah. Larangan tersebut berlaku pada piutang yang timbul dari akad qardh atau jual beli tangguh (tidak tunai).” (Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI no. 101 [11/4] tentang bai al-dain)

2. Keputusan Nadwah al-Baraka :

وَمِنَ الصُّوَرِ الْمَمْنُوعَةِ عِنْدَ جُمْهُورِ الْمُفَقِّهَاءِ وَمِنْهُمْ الشَّافِعِيَّةُ بَيْعُ الدَّيْنِ لِغَيْرِ الْمَدِينِ بِنَقْدٍ يَدْفَعُهُ الْمُشْتَرِي أَقَلَّ مِنْ قِيَمَةِ الدَّيْنِ لِأَنَّ ذَلِكَ مِنَ الرِّبَا لِوُقُوعِ الْمُبَادَلَةِ بَيْنَ التَّقَدُّنِ مِنْ جَنْسٍ وَاحِدٍ دُونَ مُرَاعَاةِ التَّمَانُلِ وَالتَّفَاوُضِ وَلَا فَرْقَ فِي هَذِهِ الصُّوَرَةِ الْمَمْنُوعَةِ بَيْنَ أَنْ تَكُونَ الْمُدْيُوبِيَّةَ نَاشِئَةً عَنْ قَرْضٍ أَوْ بَيْعٍ آجِلٍ.

“Di antara bentuk-bentuk (transaksi, pen.) yang dilarang adalah menjual piutang kepada selain debitur dengan harga (pembayaran) berupa uang yang dibayar tunai dan lebih kecil dari pokok utang. Transaksi ini merupakan salah satu bentuk riba karena terjadi pertukaran dua mata uang sejenis (transaksi sharf) yang tidak memenuhi unsur tamatsul (saling sama) dan taqabudh (saling tunai). Bentuk transaksi yang dilarang ini berlaku pada piutang yang ditimbulkan dari akad qardh ataupun jual beli tidak tunai.” (Qararat wa Taushiyat Nadawat al-Barakah’, Al-Amanah al-’Ammah li al-Hai’at al-Syar’iyah, Majmu’ah Dallah al-Barakah, Jeddah, cet. VII, Tahun 2006)

- e. Standar syariah AAOIFI tentang kebolehan *tawarruq* jika ada *hajah syar'iyah*.

التَّوَرُّقُ لَيْسَ صَيْعَةً مِنْ صَيْعِ الْإِسْتِثْمَارِ أَوْ التَّمْوِيلِ، وَإِنَّمَا أُجِيزَ لِلْحَاجَةِ بِشُرُوطِهَا، وَلَا يَجُوزُ عَلَى الْمُؤَسَّسَاتِ أَنْ تُقَدِّمَ عَلَى التَّوَرُّقِ لِتَوْفِيرِ السُّيُولَةِ لِعَمَلِيَّتِهَا بَدَلًا مِنْ بَدْلِ الْجُهْدِ لِتَلَقِّي الْأَمْوَالِ عَنْ طَرِيقِ الْمُضَارَبَةِ أَوْ الْوَكَالَةِ بِالْإِسْتِثْمَارِ أَوْ إِصْدَارِ الصُّكُوكِ الْإِسْتِثْمَارِيَّةِ أَوْ الصَّنَادِيقِ الْإِسْتِثْمَارِيَّةِ وَغَيْرِهَا. وَيُنْبَغِي حَضْرُ اسْتِخْدَامِهَا لَهُ لِتَفَادِي الْعَجْزِ أَوْ النُّقْصِ فِي السُّيُولَةِ لِتَلْبِيَةِ الْحَاجَةِ وَيَحْتَبِ خَسَارَةَ عَمَلِهَا وَتَعَثُّرَ عَمَلِيَّاتِهَا.

تُحْتَبِ الْمُؤَسَّسَاتُ التَّوَكُّيلَ عِنْدَ بَيْعِ السَّلْعَةِ مَحَلَّ التَّوَرُّقِ وَلَوْ كَانَ التَّوَكُّيلُ لِعَظِيمِ مَنْ بَاعَ إِلَيْهَا السَّلْعَةَ وَالْقِيَامَ بِذَلِكَ مِنْ خِلَالِ أَجْهَرَتِهَا الدَّائِيَّةِ وَلَا مَانِعَ مِنَ الْإِسْتِيفَادَةِ مِنْ خِدْمَاتِ السَّمَاوِيَّةِ.

"*Tawarruq* bukan merupakan produk investasi atau pembiayaan. *Tawarruq* hanya dibolehkan jika ada *hajat* (kebutuhan). LKS tidak boleh memanfaatkan *tawarruq* untuk memenuhi keperluan dana (likuiditas) sebagai alternatif dari upaya penghimpunan dana melalui produk *mudharabah*, *wakalah bil istiismar*, penerbitan *shukuk*, dan lain-lain.

LKS hanya boleh menggunakan *tawarruq* jika ada *hajat* (kebutuhan) yaitu menutupi kekurangan likuiditas dan meminimalisir risiko likuiditas lembaga-lembaga keuangan syariah. Jika LKS menggunakan *tawarruq*, maka LKS tidak boleh mewakilkan kepada pihak lain untuk menjual barang tersebut, tetapi harus menjual langsung, walaupun dengan memanfaatkan pialang/mediator." (Hai'ah al-Muhasabah wa al-Muraja'ah al-Islamiyah, *al-Ma'ayir al-Syar'iyah*, AAOIFI, Bahrain, tahun 2010, hal. 413)

- f. Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI tentang kebolehan jual beli piutang dengan harga berbentuk barang

مِنْ صُورِ بَيْعِ الدَّيْنِ الْجَائِزَةِ : بَيْعِ الدَّيْنِ بِسَلْعَةٍ مُعَيَّنَةٍ.

"Diantara bentuk-bentuk *bai' al-dain* yang dibolehkan adalah menjual piutang dengan komoditas tertentu." (Keputusan Lembaga Fikih Islam OKI no. 158 [17/7] tentang *bai' al-dain*)



g. Surat-surat dan fatwa-fatwa terkait, yaitu :

1. Surat Bank BNI Syariah Nomor BNI/DIR/766, tanggal 19 November 2012;
2. Surat Bank CIMB Niaga Syariah Nomor 114/UUS/IX/2012, tanggal 04 Oktober 2012;
3. Rekomendasi Ijtima' Sanawi (*Annual Meeting*) Dewan Pengawas Syariah VIII, Tahun 2012 tanggal 02 - 05 Desember 2012;
4. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Pengalihan Piutang Pembiayaan Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Bandung tanggal 07 - 09 Februari 2013;
5. Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (ASBISINDO) tentang Pengalihan Piutang Pembiayaan Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Anjer Banten tanggal 20 - 22 Juni 2013;
6. Pembahasan final dan rekomendasi WGPS tentang Pengalihan Piutang Pembiayaan Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Bandung tanggal 27 - 29 September 2013;
7. Fatwa DSN-MUI No: 58/DSN-MUI/V/2007 tentang Hawalah bil Ujrah;
8. Fatwa DSN-MUI No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik;
9. Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah;
10. Fatwa DSN-MUI No: 40/DSN-MUI/X/2003 tentang Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah Di Bidang Pasar Modal;
11. Fatwa DSN-MUI No: DSN 80/DSN-MUI/III/2011 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek;
12. Fatwa DSN-MUI No: 20/DSN-MUI/IV/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi Untuk Reksa Dana Syariah;
13. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Rabu, tanggal 04 Desember 2013.



MEMUTUSKAN

Menetapkan : Fatwa tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah

Pasal 1
Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Pengalihan Pembiayaan Murabahah antar LKS adalah pengalihan utang atau piutang nasabah yang timbul dari pembiayaan LKS kepada nasabah dengan akad murabahah, yang pembayaran harga (*tsaman*)-nya dilakukan secara tidak tunai atau angsuran;
2. Utang pembiayaan murabahah adalah utang nasabah yang timbul dari pembiayaan LKS kepada nasabah dengan akad murabahah;
3. Pengalihan utang pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah adalah pengalihan utang pembiayaan murabahah yang diajukan oleh nasabah dari satu LKS ke LKS lain;
4. Piutang pembiayaan murabahah adalah piutang LKS yang timbul karena pembiayaan kepada nasabah dengan akad murabahah;
5. Pengalihan piutang pembiayaan murabahah atas inisiatif LKS adalah penjualan piutang murabahah yang dilakukan oleh satu LKS kepada LKS atau pihak lain;
6. *Bai' al-'inah* adalah akad di mana satu pihak menjual barang secara tidak tunai, dengan kesepakatan bahwa penjual akan membelinya kembali dengan harga lebih kecil secara tunai;
7. *Hawalah* adalah akad pengalihan utang dari pihak yang berutang (*muhil/madin/debitur*) kepada pihak lain yang bersedia menanggung (membayar)-nya (*muh'al 'alaih*);
8. *Hawalah bil ujrah* adalah akad hawalah dengan imbalan (*ujrah*) yang diterima oleh *muh'al alaih* dari pihak yang mengalihkan (*muhil/madin*);
9. Pembiayaan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) adalah pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah* (sewa) yang disertai dengan janji (*wa'd*) pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesainya akad *ijarah* serta kewajibannya;
10. Pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, masing-masing pihak menyertakan modal usaha, keuntungan dibagi atas dasar kesepakatan atau sesuai porsi modal, kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian pengguna dibagi sesuai porsi modal yang disertakan;
11. Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) adalah pembiayaan *musyarakah* yang modal salah satu *syarik* berkurang karena *hishshah*-nya dibeli oleh *syarik* lain secara bertahap;
12. *Bai' al-dain al-mu'ajjal li ghair al-madin bi tsaman hall* adalah menjual piutang yang belum jatuh tempo kepada selain debitur dengan harga tunai;

13. *Tsaman* adalah harga baik berupa uang ataupun barang yang wajib dibayarkan oleh pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas obyek yang dibeli;
14. Barang adalah seluruh harta kekayaan (*mal*) selain uang, baik yang diperjualbelikan di bursa berjangka yang berdasarkan prinsip syariah, seperti komoditi maupun yang diperjualbelikan di bursa efek yang berdasarkan prinsip syariah, seperti saham syariah dan sukuk.

Bagian I

Pengalihan Utang Pembiayaan Murabahah Atas Inisiatif Nasabah

Pasal 2

Ketentuan Hukum

Pengalihan utang pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah boleh dilakukan dengan menggunakan akad *Hawalah bi al-ujrah*, *MMQ* atau *IMBT* dan tidak boleh menggunakan akad murabahah karena termasuk *bai' al-'inah*;

Pasal 3

Ketentuan Akad

1. Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad hawalah, berlaku substansi fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah* dan fatwa No. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil ujarah*;
2. Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad *IMBT*, berlaku substansi fatwa DSN-MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan fatwa No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*;
3. Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad *MMQ*, berlaku substansi fatwa No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dan substansi Keputusan DSN-MUI No. 1/DSN-MUI/XI/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.

Pasal 4

Mekanisme Pengalihan Utang Pembiayaan Murabahah

1. **Mekanisme I : Akad Hawalah bil Ujrah**
 - a) Nasabah (*muhil / madin / debitur*) yang memiliki utang pembiayaan murabahah pada suatu LKS (LKS A) mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada LKS lain (*muhal 'alaih*);
 - b) LKS lain (*muhal 'alaih / muhtal*) setelah menyetujui permohonan nasabah tersebut, melakukan akad *hawalah bi al-ujrah* dan membayar sebagian atau seluruh utang nasabah ke LKS A (*muhal / muhtal / da'in / kreditur*) pada waktu yang disepakati;



- c) Nasabah (*muhil / madin / debitur*) membayar ujarah kepada LKS lain (*Muhal 'alaih*) atas jasa *hawalah*;
 - d) Nasabah (*muhil / madin / debitur*) membayar kewajibannya yang timbul dari akad *hawalah* kepada LKS lain, baik secara tunai maupun secara tangguh/angsur sesuai kesepakatan.
2. **Mekanisme II : Akad IMBT**
- a) Nasabah yang memiliki utang pembiayaan murabahah pada suatu LKS (LKS A), mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada LKS lain dengan akad IMBT;
 - b) LKS lain setelah menyetujui permohonan nasabah tersebut, membeli aset nasabah tersebut yang dibeli dengan akad murabahah dari LKS A, dengan janji obyek tersebut akan disewa oleh nasabah dengan akad IMBT;
 - c) LKS lain dan nasabah melakukan akad IMBT;
 - d) Nasabah melunasi utang pembiayaan murabahahnya ke LKS A.
3. **Mekanisme III : Akad MMQ**
- a) Nasabah yang memiliki utang pembiayaan murabahah pada suatu LKS (LKS A), mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada LKS lain dengan akad MMQ;
 - b) LKS lain dan nasabah melakukan akad MMQ dengan ketentuan LKS lain menyertakan modal usaha senilai sisa utang nasabah ke LKS A, dan nasabah menyertakan modal usaha dalam bentuk barang yang nilainya sama dengan sebagian utangnya yang sudah dibayar ke LKS A;
 - c) Nasabah melunasi utang pembiayaan murabahahnya ke LKS A;
 - d) Nasabah menyewa barang yang menjadi obyek syirkah (*musyarakah*) dengan akad *Ijarah*;
 - e) Nasabah membeli *hishshah* modal syirkah LKS lain secara bertahap;

Bagian II

Pengalihan Piutang Pembiayaan Murabahah Atas Inisiatif LKS

Pasal 5

Ketentuan Hukum

Pengalihan piutang pembiayaan murabahah yang dilakukan dengan cara :

1. Menjual piutang dengan *tsaman* berupa barang, dibolehkan; dan
2. Menjual piutang dengan *tsaman* berupa uang, diharamkan karena termasuk *bai' al-dain al-mu'ajjal li ghair al-madin bi tsaman hall*.

Pasal 6

Mekanisme Jual Beli Piutang dengan Harga Berupa Barang

- a) LKS A yang memiliki piutang pada Nasabah, mengajukan penjualan piutangnya kepada LKS B;
- b) LKS A bersedia dan setuju untuk menjual piutangnya dengan barang;
- c) LKS B membeli barang di Bursa Indonesia (BBJ / JFX atau BEI / IDX) atau di pasar lain yang diakui oleh DSN;
- d) LKS A menjual piutangnya dengan barang tersebut;
- e) LKS A menyerahkan piutangnya kepada LKS B dan LKS B menyerahkan barang kepada LKSA;
- f) LKS A menjual barang kepada pihak lain;
- g) LKS B boleh memberikan kuasa (*wakalah*) ke LKS A untuk menerima pembayaran dari Nasabah, lalu menyampaikannya kepada LKS B, atau Nasabah membayar ke LKS B melalui rekeningnya pada LKS A.

Pasal 7

Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah 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 : 01 Shafar 1435 H
04 Desember 2013 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Sekretaris,


PROF. DR. H.M. DIN SYAMSUDDIN, MA




DRS. H.M. ICHWAN SAM

Lampiran 6

Dokumen Hasil Wawancara

6.1 Hasil Wawancara Terstruktur

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
1	Produk pembiayaan apa saja yang ada di BTN Syariah Cabang Serang ?	<p>Investasi pendidikan : musyarakah, investasi beli truk mobil : murabahah (komersil) 2 akad , 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). contoh: modal kerja konstruksi (musyarakah murni), kalau di BSM konstruksi menggunakan murabahah yang dibeli bahan bangunan. Kalau di BTN Syariah menggunakan musyarakah murni, jadi dihitung untuk 1 truk menghabiskan berapa kemudian dihitung RAB untuk share. Developer share perizinan: modal dan Bank: modal bangunan. Untuk penjualan rumah: dipantau baru dibagi hasil. Berapa hak milik developer, berapa hak milik Bank, namun tetap ada pilihan mau dibeli atau tidak. Mengapa pakai itu? karna sebetulnya Bank tidak boleh punya aset, 1 aset ada milik developer dan ada milik Bank. Porsinya porsi saham. Kalau Bank Konvensional, Perumahan Griya Mandiri, Grandhill Danamon, tidak pakai akad. Kalau Bank Syariah tidak bisa karna aset bukan punya Bank Syariah. Maka kepemilikan rumah BTN akan habis selama sekian tahun, contoh 2 tahun. Contoh untuk konsumtif sendiri KPR (murabahah), KPR Bangun Rumah (murabahah), KPR Pesanan (Istishna). Untuk konsumtif barang elektronik (murabahah), Talangan Haji (Qardh bil Ujroh) akhirnya ditutup karna 25 tahun lamanya. Awalnya katanya kuota haji Indonesia 210 ribu per tahun tidak pernah terpenuhi, sedangkan akan ada kerugian visa bagi Bank Arab Saudi sang pemilik visa, akhirnya ada kewenangan untuk memenuhi kuota, Pemerintah Indonesia mengadakan talangan haji pakai akad Qardh bil Ujroh (untuk maintenance). Pembiayaan tunai emas (rahn), pembiayaan pendidikan sekolah (kafalah bil ujroh), ada juga pembiayaan untuk nikah, biaya anak. Contoh : selama 4 tahun sekolah total 30 juta Bank yang membayarkan, nasabah yang menyicil ke Bank.</p>

2	Apakah di BTN Syariah pernah melakukan dan atau menerima pengalihan pembiayaan murabahah? Jika ia bagaimana mekanismenya?	Pernah dari Bank Konvensional ke BTN Syariah, tapi tidak ada inisiatif Bank minta ke Nasabah.
3	Atas dasar apa nasabah mengalihkan pembiayaan (jika ada yang melakukan)?	1. Melihat suku bunga kian lama kian naik, mereka berasumsi bahwa di Bank Syariah/ LKS tidak setinggi di Bank Konvensional dan lebih jelas hisahnya dari awal. Sewa (tentatif tapi sudah diberi tahu dari awal, jika tidak ridho bisa pindah). 2. 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. 3. Hijrah. Banyak juga nasabah yang mengalihkan pembiayaan ke Bank Syariah/ LKS karena hijrah ingin menjadi lebih baik, dan faham bahwa transaksi di Bank Konvensional mengandung bunga (riba), dan pada akhirnya mereka rela mengalihkan walaupun hisahnya lebih besar dari Bank sebelumnya.
4	Atas dasar apa BTN Syariah mau menerima permohonan pengalihan pembiayaan ?	BTN Syariah menerima permohonan nasabah dengan beberapa pertimbangan yaitu 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition,)
5	Adakah aturan BTN Syariah mengenai nominal minimal yang harus diselesaikan sebelum melakukan pengalihan pembiayaan murabahah ?	Nominal minimal yang harus diselesaikan tidak ada. Meskipun nasabah baru di Bank sebelumnya, misal baru 100 ribu.

6	<p>Dari sisi untung/rugi, adakah keuntungan BTN Syariah yang mengalihkan atau menerima pengalihan pembiayaan ? Atau justru merugikan ?</p>	<p>Dengan menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah, nasabah dan Bank tidak akan dirugikan baik dari LKK ke LKI atau LKI ke LKI. Di BTN Syariah Cabang Serang sebelum memakai akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), menggunakan akad murabahah untuk transaksi pengalihan dari Bank Konvensional ke BTN Syariah, karena transaksi sebelumnya di Bank Konvensional di anggap transaksi utang piutang, dan bukan pembiayaan murabahah.</p>
7	<p>Bolehkah melakukan pengalihan pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah sendiri ?</p>	<p>Boleh dengan mekanisme: 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 murabahahnya ke LKS sebelumnya; d. Nasabah menyewa barang yang menjadi obyek syirkah (musyarakah) dengan akad Ijarah; e. Nasabah membeli hishsah modal syirkah BTN Syariah secara bertahap</p>
8	<p>Akad apa yang digunakan dalam pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah baik atas inisiatif Bank maupun nasabah ?</p>	<p>Musyarakah Mutanaqisah yang diperbolehkan dalam fatwa DSN MUI nomor 90 tahun 2013 tentang pengalihan pembiayaan murabahah dan akad ini sudah berjalan dua (2) tahun terakhir (2017).</p>
9	<p>Apakah mekanisme pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah cabang Serang mengacu pada fatwa DSN nomor 90 tahun 2013 ?</p>	<p>Iya mengacu dengan fatwa DSN MUI dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah. Jadi jikadalam pelaksanaannya ada yang dirasa kurang sesuai , maka akan dikaji dan dibenarkan oleh Dewan Pengawas Syariah.</p>

10	Apakah pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah sama dengan take over ? Jika berbeda, apa perbedaannya ?	Beda di istilah saja. Ke Konvensional tidak ada akad, jumlah totalnya, ditambah denda pinalti dll, dibayar oleh LKS, hishahnya ditambahin. Beda istilah, teknis sama.
11	Jika pernah melakukan take over ke atau dari Bank konvensional, bagaimana mekanismenya ?	Kalau dari BTN Syariah ke Bank lain belum pernah. Namun, jika dari Bank Konvensional ke BTN Syariah. Cash by cash Konvensional ke Syariah. Kalaupun ada, melalui jalur pusat terlebih dahulu, dibicarakan, dikaji, kemudian dibentuk tata cara dan mekanismenya. Hiwalah secara format sama dengan wakalah (nasabah dan Bank), hiwalah (antar LKI). contoh : pokok 100, margin 50. maka itu menjadi akad hiwalah tetap mengacu fatwa DSN nomor 31. Format seperti wakalah. Kalau dari dan ke LKI menggunakan musyarakah mutanaqisah. Pakai harga saat ini, ada pengajuan, kalau cash tunai 70 : 30 kemudian ada pembaharuan akad jadi 50 : 50, hishanya terlihat.
12	Adakah denda yang diberlakukan pada nasabah yang melakukan take over atau pengalihan pembiayaan ?	Di Bank Konvensional ada denda pinalti, karena dianggap pelunasan dipercepat. Sedangkan di Bank Syariah tidak boleh ada denda karna menggunakan akad murabahah. Misalnya di SP3 tidak ada, Bank dapat memberikan diskon margin jika ingin (dapat dimungkinkan), dihitung oleh kantor pusat. Edukasi = penting. Banyak yang masih beranggapan (persepsi) Bank Syariah lebih besar daripada Bank Konvensional.
13	Apa mekanisme yang membedakan menerima pengalihan pembiayaan dengan memberikan pembiayaan baru ?	Kalau menerima pengalihan pembiayaan berarti memutus akad sebelumnya terlebih dahulu dengan penyelesaian yang tuntas. Sedangkan memberikan pembiayaan baru langsung dengan mekanisme pengajuan awal sebagai nasabah pembiayaan baru.
14	Jika nasabah ingin mengalihkan pembiayaan ke BTN Syariah dengan riwayat tidak baik (misal macet), apakah Bank menerima pengalihan tersebut? Atau ada sistem jaminan yg diberlakukan?	Jika ada riwayat tidak baik, maka ditolak. Karena jika menerima, ke depannya BTN Syariah akan menanggung beberapa resiko.

1.2 Hasil Wawancara Tidak Terstruktur

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
1	Akad apa yang digunakan BTN Syariah dalam pengalihan pembiayaan murabahah ?	Akad pengalihan pembiayaan murabahah menggunakan akad murabahah juga. Namun narasumber yang penulis wawancarai terlihat tidak tau terkait pengalihan ini karena ketika ditanya selalu bertanya kembali kepada pegawai lain. Akad lain yang digunakan dalam pengalihan pembiayaan murabahah di BTN Syariah yaitu musyarakah mutanaqisoh, tetapi belum diterapkan. Malah ia menjawab yang terpenting adalah pelunasannya.
2	Bagaimana mekanisme pengalihan pembiayaan murabahah ?	Mekanisme musyarakah mutanaqisah sudah dibuat dua tahun terakhir (2017) walaupun yang paling banyak terjadi pengalihan dari Bank Konvensional ke BTN Syariah Cabang Serang

Lampiran 7

Data Nasabah Aktif BTN Syariah Cabang Serang yang Melakukan Pengalihan Pembiayaan

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 : MMQ04 - 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			

Lampiran 8

Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

..... 20.....

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Kepada Yth:
Bapak/Ibu

Menunjuk aplikasi permohonan pembiayaan Bapak/Ibu dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan pembiayaan Bapak/Ibu dapat disetujui, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

1. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan Properti BTN iB
2. Jenis Peruntukkan : Pembelian Rumah / Apartemen / Rukp / Refinancing *
3. Nilai Asset Properti : Rp..... (.....)
4. Hishshah / Porsi Modal Bank : Rp..... (.....)
5. Hishshah / Porsi Modal Nasabah : Rp..... (.....)
6. Jangka Waktu : bulan
7. Nilai Angsuran Sewa
Tahun ke 1 s.d : Rp..... (.....)
Tahun ke ... s.d ... : Rp..... (.....)
Tahun ke ... s.d ... : Rp..... (.....)
Tahun ke ... s.d ... : Rp..... (.....)
Tahun ke ... s.d ... : Rp..... (.....)
8. Jatuh Tempo :
9. Ta'widh : Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/III/2004
10. Ta'zir : Nilai tunggakan sewa : 100.000 (pembulatan ke atas) x Rp.67,- x jumlah hari tunggakan sewa
11. Letak Jaminan : (Nama Perumahan, Blok, Nomor Rumah, Nama Jalan, RT/RW, Kel, Kec, Kota/Kab Provinsi)
12. Dokumen Jaminan : SHM/SHGB Nomor.....atas nama.....yang akan dibalik nama ke atas nama nasabah
IMB Nomor.....
13. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lainnya sebagai berikut:
 - 11.1. Bapak/Ibu wajib menyediakan sejumlah dana di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah..... yang akan dipergunakan untuk:
 - a. Biaya Notaris : Rp
 - b. Biaya SKMHT/APHT : Rp
 - c. Biaya Proses : Rp
 - d. Biaya Administrasi : Rp
 - e. Setoran awal tabungan : RpJumlah : Rp
 - 11.2. Apabila saldo di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu tidak mencukupi untuk pemenuhan persyaratan pada butir 11.1. di atas, maka Bapak/Ibu wajib menyetorkan kekurangannya ke rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah..... atau kami akan menunda penyediaan pembiayaan kepada Bapak/Ibu.
 - 11.3. Biaya yang tercantum pada butir 11.1. di atas belum termasuk biaya antara penjual dan pembeli dengan Notaris antara lain mencakup clearance sertifikat, Akta Jual Beli, Balik Nama dan Pajak yang timbul akibat adanya jual beli.

- 11.4. Penyediaan pembiayaan ini hanya berlaku dan dapat ditarik apabila :
 - 11.4.1. Tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan telah memenuhi syarat dan ketentuan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
 - 11.4.2. Dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan telah diserahkan dan telah memenuhi syarat dan ketentuan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
 - 11.4.3. Saldo tabungan atas nama Bapak/Ibu telah memenuhi persyaratan penyediaan dana sebagaimana dimaksud butir 11.1. di atas.
12. Pembiayaan Properti BTN iB adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip *Mutanaqisah* dalam rangka kepemilikan aset bersama antara Nasabah dengan Bank.
13. Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) ini bukan Akad Pembiayaan sehingga tidak mengikat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan belum menimbulkan kewajiban hukum apapun. SP3 ini berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal surat ini dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Apabila setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan setelah perpanjangan dan Bapak/Ibu belum melengkapi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam surat ini, maka SP3 batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
14. Apabila Akad Pembiayaan belum ditandatangani dalam jangka waktu tersebut atau dalam hal terjadi perubahan ketentuan yang menurut PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dapat mempengaruhi keputusan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam penyediaan fasilitas pembiayaan dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat ini, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan tersebut.
15. Selisih antara harga rumah dari penjual dengan pembiayaan Properti BTN iB merupakan uang muka yang harus dibayarkan oleh Bapak/Ibu kepada penjual. Bukti pembayaran/dokumen lainnya terkait pembayaran uang muka harus Bapak/Ibu serahkan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor cabang Syariah..... sebelum tanda tangan akad.
16. Apabila Bapak/Ibu menyetujui SP3 ini maka Bapak/Ibu wajib menandatangani Surat Pernyataan sebagaimana terlampir dalam SP3 ini.

Ketentuan Bank:

Pejabat atau pegawai bank dan anggota keluarga inti dilarang menerima gratifikasi atau pemberian dalam bentuk apapun dari pihak ketiga termasuk pemohon pembiayaan/nasabah dan wajib menolaknya, baik secara langsung atau tidak langsung, baik atas inisiatif sendiri maupun orang lain, baik dengan menggunakan sarana elektronik atau tanpa sarana elektronik, baik dalam bentuk uang atau non-uang seperti hadiah, cinderamata, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, fasilitas penginapan, perjalanan wisata, pengobatan cuma-cuma, hiburan, dan fasilitas lainnya.

Demikian kami sampaikan, atas kepercayaan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH.....