

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan karya tulis ilmiah saya sendiri.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulisan orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 08 November 2021

Yulia Almavira
NIM : 171130038

ABSTRAK

Nama: Yulia Almavira, NIM: 171130038, Judul Skripsi: *Implementasi Akad Hawalah Pada Transaksi Over Kredit Rumah Terhadap Pengalihan Objek (Studi Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang).*

Setiap individu berhak mendambakan untuk memiliki rumah karena rumah merupakan bagian penting untuk menjadi alas tumbuh kembang suatu keluarga. Dalam hal ini perbankan memiliki inovasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas perbankan kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Dalam hal ini pasar perbankan yakni masyarakat dengan penghasilan rendah yang ingin memiliki hunian dan sistem pembayarannya dengan cara *kredit*. Sebelum melangsungkan pemesanan rumah ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi nasabah untuk mengaukan KPR, setelah itu dapat dilihat nasabah sudah memumpuni persyaratannya atau belum. Seiring perkembangan jaman kredit pemilikan rumah tidak hanya bisa dilakukan di bank konvensional melainkan pada bank syariah dapat dilakukan pemesanan unit rumah yang akadnya sudah sesuai dengan syariat. Dan pembayaran yang sudah berjalan di bank konvensional bisa dipindahkan ke bank syariah sesuai prosedur yang berlaku dengan memperhatikan rukun dan syarat akad *hawalah*.

Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. Bagaimana mekanisme *take over* rumah di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang? 2. Bagaimana pelaksanaan kredit rumah ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *hawalah* terhadap pelaksanaan *over kredit* di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang? Penelitian ini bertujuan: 1. Untuk mengetahui praktik pelaksanaan *over kredit* rumah pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, dan 2. Untuk mengetahui pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *hawalah* terhadap pelaksanaan *over kredit* di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif, yakni penulis mendeskripsikan data secara objektif. Sumber data yang dikumpulkan dengan menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dari hasil observasi, wawancara dengan pihak terkait, dan literatur yang relevan dengan penelitian.

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian ini ialah: 1. Pelaksanaan *take over* rumah pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dengan tetap memperhatikan rukun dan syarat pengalihan hutang atau *hawalah*. Dalam hal ini nasabah dapat memindahkan pembayaran di bank konvensional ke bank syariah dan menggunakan nasabah baru untuk melanjutkan pembiayaan. 2. Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/2000 tentang *hawalah* sudah sesuai. Hanya saja untuk aturan pemindahan lembaga keuangan dimuat berbeda menurut Fatwa DSN MUI, yakni berada dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth
Lamp : Skripsi	Ibu Dekan Fak. Syari'ah
Hal : Pengajuan Ujian Munaqasyah	UIN SMH Banten
a.n. Yulia Almavira	Di –
NIM : 171130038	Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisa serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara **Yulia Almavira**, NIM: 171130038 yang berjudul ***Implementasi Akad Hawalah Pada Transaksi Take Over Rumah Terhadap Pengalihan Objek (Studi di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)*** Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 8 November 2021

Pembimbing I

Dr. H. Mahfud, M.M

NIP : 196207051993031005

Pembimbing II

Jamaluddin, M.E

NIP : 199003242018011001

**IMPLEMENTASI AKAD HAWALAH PADA
TRANSAKSI TAKE OVER RUMAH TERHADAP
PENGALIHAN OBJEK
(Studi di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)**

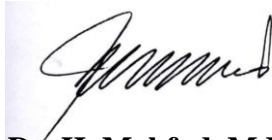
Oleh :

YULIA ALMAVIRA

NIM : 171130038

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. H. Mahfud, M.M

NIP : 196207051993031005

Pembimbing II



Jamaluddin, M.E

NIP : 199003242018011001

Mengetahui

Dekan

Fakultas Syariah



Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si.

NIP : 197606232006041002

Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si

NIP : 196704021994032004

PENGESAHAN

Skripsi a.n Yulia Almavira NIM : 171130038 yang berjudul *Implementasi Akad Hawalah Pada Transaksi Take Over Rumah Terhadap Pengalihan Objek (Studi Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)* telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal: 27 Desember 2021

Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 27 Desember 2021

Sidang Munaqosyah

Ketua Merangkap Anggota



Hilman Taqiyuddin, S. Ag., M.HI.

NIP.197103252003121001

Sekretaris Merangkap Anggota



Fuad Zainuddin, M.E

NIP. 198507292019031003

Anggota

Penguji I



Dr. H. M. Ishom, M.A

NIP: 196760623 200604 1 002

Penguji II



Eka Julaiha, S.Ag., M.A

NIP: 19700316 200003 2 003

Mengetahui

Pembimbing I



Dr.H. Mahfud, M.M

NIP : 196207051993031005

Pembimbing II



Jamaluddin, M.E

NIP : 199003242018011001

PERSEMBAHAN

*Setiap rangkaian kata-kata dalam skripsi ini
ku persembahkan untuk Papa dan Mama tercinta.*

*Papa Yugo Adi dan Mama Siti Amalia
dengan pengorbanan luar biasa dari mereka berdua
mengasuh, mendidik, mendo'akan
sehingga menghantarkan penulis untuk
menambah gelar dibelakang namanya.*

Jazakumullah.

MOTTO

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Yulia Almavira, lahir di Tangerang pada tanggal 09 Maret 1999 dari pasangan Yugo Adi Priyanto dan Siti Amalia. Merupakan anak pertama dari tiga bersaudara yang berkediaman di Puri Harmoni 2 blok i nomor 39 Kecamatan Legok, Tangerang-Banten.

Pendidikan yang sudah penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di SDN Rancagong II tahun 2005-2011, kemudian dilanjutkan sekolah tingkat menengah pertama di SMPN 2 Curug tahun 2011-2014, dan lanjut sekolah tingkat atas di MAN 1 Tangerang pada tahun 2014-2017 dan diterima untuk melanjutkan perguruan tinggi di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah tahun masuk 2017.

Sejak awal dimulai perkuliahan penulis tertarik dengan organisasi eksternal kampus yakni Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI) sebagai divisi Pendidikan dan Penyuluhan Hukum hingga menjadi Sekretaris Umum PERMAHI Komisariat UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Selain itu penulis aktif dalam Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Hukum Ekonomi Syariah periode 2018-2019 sebagai divisi Komunikasi Informasi.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat beserta keluarganya, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul *Implementasi Akad Hawalah Pada Transaksi Over Kredit Rumah Terhadap Pengalihan Objek (Studi Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)*. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sulta Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terealisasi. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih baik.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H, M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin yang telah membantu serta memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M. Si., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah serta bapak Fuad Zainuddin, M.E., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Dr. H. Mahfud, M.M., sebagai pembimbing I dan Bapak Jamaluddin, M.E., sebagai pembimbing II yang telah memberikan nasihat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen serta staff akademik UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis berkuliah di UIN SMH Banten.
6. Pihak Bank BJB Syariah Pandeglang yang secara sukarela mengizinkan untuk memberikan data, ilmu, dan informasi untuk penelitian penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai.
7. Mama dan Papa yang tidak pernah absen untuk selalu memberikan dukungan pada setiap langkahku terutama dalam hal pendidikan. Serta kedua adikku, Ananda Ferrari Al-Farez dan Muhammad Reynanda Anandhiuz.
8. Annisa Darmayanti, S.E., dan Saripudin S.H., yang senantiasa memberikan masukan dan motivasi untuk penyelesaian skripsi ini.
9. Teruntuk Elsoedz : Wanda Nur Aisyah, S.H., Wulan Urbaningrum, Feniana Pangestu, Jimah, Nurfitriani Setiawan, Astuti Rahmadhianti Fitri, dan Titamia Saputri selaku teman pertama di jurusan sejak daftar ulang di kampus hingga saat ini banyak memberi waktu untuk mendengar keluh kesah maupun memberi saran agar skripsi ini selesai.
10. Teman-teman MAHAHES-A angkatan 2017 terkhusus kepada Diana Solihat, S.H, Hesty Istiqomah, S.H, Ame, Kinta, Aul, Neneng, Iyos, yang telah banyak membantu dan selalu direpotkan semasa kuliah bahkan selama penulisan skripsi ini berlangsung. Terimakasih atas kebersamaan yang tidak pernah terlupakan.
11. Arie Kusnara Budiarto yang selalu direpotkan serta senantiasa menyemangati sedari awal rancangan penulisan hingga penulisan skripsi ini selesai.
12. *Last but not least, i will thanks me for believing in me, for doing all work this hard work, for having no days off, for never quitting, for just being me att all times.*

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, memiliki keterbatasan pengetahuan, pengalaman, serta dalam hal penulisan. Untuk itu penulis mengharapakan berbagai kritik

dan saran yang positif baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak guna memperbaiki kesalahan yang ada.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari seluruh pihak yang dilibatkan dalam skripsi ini diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini dapat mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi para pembaca. Selain itu semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis serta civitas akademik lainnya.

Serang, 08 November 2021

Yulia Almavira

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Masalah.....	6
C. Perumusan Penelitian	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	9
G. Kerangka Pemikiran	12
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN	19
A. Profil Bank Jabar Banten Syariah.....	19
B. Produk dan Layanan	22

BAB III LANDASAN TEORI	36
A. Pembiayaan <i>Take Over</i>	36
1. Pengertian Pembiayaan	36
2. Pengertian <i>Take Over</i>	37
3. Dasar Hukum <i>Hawalah</i>	39
4. Jenis <i>Hawalah</i>	42
5. Rukun dan Syarat <i>Hawalah</i>	44
6. Berakhirnya Akad <i>Hawalah</i>	46
7. Implementasi <i>Hawalah</i> dalam Perbankan	47
8. Manfaat <i>Hawalah</i>	48
9. Fatwa DSN MUI Tentang <i>Hawalah</i>	48
B. Akad yang Digunakan dalam Pembiayaan <i>Take Over</i>	56
1. Akad <i>Murabahah</i>	56
2. Landasan Hukum	58
3. Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i>	61
4. Jenis <i>Murabahah</i>	64
5. <i>Refinancing</i>	69
BAB IV HASIL PENELITIAN	70
A. Mekanisme Pelaksanaan <i>Take Over</i> Rumah di Bank Jabar Banten Syariah	70
B. Kesesuaian Fatwa DSN MUI Nomor 12/ DSN-MUI/IV/2000	76
BAB V PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Skema <i>Hawalah</i>	56
Gambar 4.1 Skema Prosedur Pengajuan	73
Gambar 4.2 Skema <i>Hawalah</i> di Bank BJB Syariah Pandeglang ...	76