

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap individu mempunyai hak untuk mendambakan mempunyai rumah, sebab rumah merupakan salah satu bagian penting untuk menjadi alas tumbuh kembang suatu keluarga, baik dalam sisi keagamaan, kesejahteraan, kesehatan hingga aspek sosial. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) rumah ialah bangunan untuk tempat tinggal.¹ Dan menurut UU Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman pasal 1 angka 1 dan angka 2 menyebutkan bahwa:

1. Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

¹ <https://kbbi.web.id/rumah>, diakses pada 11 April 2021, pukul 22:44 WIB

Direktur Jendral Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengatakan ada 13,4 Juta keluarga di Indonesia yang belum memiliki tempat tinggal karena dilapangan masih ada beberapa kendala seperti pembebasan tanah hingga perizinan. Padahal kepemilikan rumah dari pemerintah ini diharapkan dapat menjadi solusi untuk para keluarga yang memiliki penghasilan rendah dan sukar untuk memiliki rumah secara tunai. Guna mendukung solusi kepemilikan rumah diadakanlah kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pertama kali KPR direalisasikan oleh bank milik negara yaitu Bank Tabungan Negara dan dilaksanakan di Kota Semarang.²

Kredit Pemilikan Rumah yakni salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dengan jaminan/agunan berupa rumah.³

KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :

²[https:// perkim.id /pembiayaan- perumahan perjalanan- historis- kebijakan- pembiayaan- perumahan -indonesia/](https://perkim.id/pembiayaan-perumahan-perjalanan-historis-kebijakan-pembiayaan-perumahan-indonesia/), diakses pada 13 April 2021, pukul 09:14 WIB

³ https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah, diakses pada 13 April 2021, pukul 09:30 WIB

1. KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang dialokasikan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Bentuk dari subsidi ini sudah ditetapkan oleh pemerintah.
2. KPR Non Subsidi yakni KPR yang dialokasikan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁴

Seiring berjalannya waktu kredit pemilikan rumah tidak hanya bisa dilakukan di bank konvensional, saat ini bank syariah memiliki inovasi baru dalam hal pembiayaan yakni adanya program kredit kepemilikan rumah. Ada berbagai jenis akad yang ditawarkan, antara lain *murabahah*, *istishna* atau pesanan khusus, sewa beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*), serta penyertaan sewa

⁴ Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah*, Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah Vol. 2 Nomor. 1 (Januari 2018)

(*musyarakah muntanaqisah*), pengalihan produk pembiayaan (*Over Kredit/Take Over*) menggunakan akad *Hawalah*. Pembiayaan *take over* yang ditawarkan oleh perbankan syariah bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan hutang pembiayaannya dari non syariah ke syariah. Pembiayaan ini diberikan bank syariah kepada nasabah dimana nasabah tersebut masih terikat dengan fasilitas pinjaman di bank sebelumnya.⁵

Over Kredit sendiri merupakan pengalihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) yang dibeli menggunakan sarana kredit pemilikan rumah pada bank oleh pihak debitur lama dan akan mengalihkan (penjual) kepada pihak debitur baru yang menerima pengalihan (pembeli).⁶

Sedangkan *hawalah* menurut bahasa ialah memindahkan atau mengalihkan. Seorang pakar ekonomi syariah di Indonesia berpendapat *hawalah* yakni pengalihan utang dari orang yang memiliki hutang (*muhil*) kepada orang lain yang menanggungnya

⁵ Dhaifina Fitriani, *Griya Take Over Dalam Perbankan Syari'ah*, Jurnal Hukum Bisnis Islam, Vol. 12 Nomor. 1 (Juli 2020)

⁶ I Putu Wira Kresnadi, *Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi BTN Kantor Cabang Mataram)*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2018.

(*muhal 'alaih*).⁷ Dengan memperhatikan kerelaan serta penerimaan orang yang hutang (*muhil*) telah melepaskan kewajibannya dan orang yang menerima tanggungan (*muhal 'alaih*) telah siap menanggungnya.

Pembiayaan *hawalah* dimuat dalam Fatwa DSN NOMOR: 12/DSN-MUI/IV/2000 yang menyebutkan menanggung hutang piutang itu sah, asal sudah diketahui jumlahnya. Serta memperhatikan Fatwa DSN NOMOR: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Kepastian hutang menjadi salah satu syarat *hiwalah*, dalam hal ini antara orang yang dihutangi (*muhal*) dengan orang yang dilimpahi pertanggungjawaban (*muhal 'alaih*) telah sepakat dan sepaham tentang jenis-jenis hutang, ukurannya, batas waktu pembayaran, cara pembayaran dan lain-lain. Dengan demikian diketahui secara pasti sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman. Lepasnya pertanggungjawaban dari orang yang hutang dengan pelimpahan tanggung jawab tersebut, orang yang hutang (*muhil*) sudah lepas dari tanggung jawabnya, dan orang yang disertai tanggung jawab

⁷ Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Serang: Media Madani, 2018), h. 176

(muhal ‘alaih) mempunyai kelanjutan kewajiban penuh untuk menyelesaikan utangnya.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik membahas mengenai akad hawalah pada implementasinya dalam pengalihan hutang atau over kredit pada objek rumah di Bank Jabar Banten Syariah dengan Judul **“Implementasi Akad Hawalah Pada Transaksi Take Over Rumah Terhadap Pengalihan Objek. (Studi di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)”**.

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini difokuskan pada “Transaksi Take Over Rumah Terhadap Pengalihan Objek Menggunakan Akad Hawalah Pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang”. Yang objek utamanya merupakan pengalihan kepemilikan hutang.

C. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan maka pembahasan penelitian lebih difokuskan pada permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Mekanisme Take Over Rumah di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang?
2. Bagaimana Pelaksanaan Kredit Rumah Ditinjau dari Fatwa DSN Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Hawalah* terhadap pelaksanaan *over kredit* di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui praktik pelaksanaan *take over* rumah pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *hawalah* terhadap pelaksanaan *take over* di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang.

E. Manfaat/Signifikansi Penulisan

Dengan adanya skripsi ini diharap mampu membawa manfaat secara teoritis dan praktis.

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah bacaan ilmiah dalam pengembangan ilmu pengetahuan mengenai pemindahan hutang dengan akad *hawalah* di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Fakultas Syariah jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara Praktis

a. Bagi Lembaga

Manfaat bagi Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai acuan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga pembiayaan syariah, serta guna menjadi bahan acuan dalam memperbaiki dan mengembangkan pelayanan yang ada.

b. Bagi Penulis

Skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar sarjana hukum (S.H) pada Fakultas Syariah UIN SMH Banten sekaligus menambah wawasan keilmuan terhadap pemindahan hutang dengan akad *hiwalah*.

c. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan untuk memberikan pemahaman dan informasi mengenai transaksi *over kredit* dengan akad *hawalah*.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penulis mencantumkan skripsi terdahulu yang relevan guna menjadi pembeda dan menghindari segala bentuk plagiarisme terhadap karya ilmiah lain, berikut uraian yang dapat ditarik kesimpulan:

1. Skripsi yang dibuat Lubna Laelatul Farhan dari UIN Walisongo Semarang pada tahun 2018 yang berjudul “Penerapan Akad *Hiwalah* dalam transaksi *Over Kredit* Mobil Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN Nomor: 12/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Kecamatan Sukahai Kabupaten Majalengka).

Hasil penelitian dari skripsi tersebut disimpulkan bahwa penerapan akad *hiwalah* dalam transaksi *over kredit* mobil di Kecamatan Majalengka tidak sesuai dengan rukun dan syarat berdasarkan Fatwa DSN Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000. Dimana pihak bank leasing tidak mengetahui adanya

transaksi over kredit mobil yang dilakukan *muhil* dan *muhal* 'alaih.

Persamaan dengan penelitian penulis adalah keduanya sama sama menggunakan akad *hawalah*. Sedangkan **Perbedaan** dengan penulis yakni skripsi tersebut menggunakan mobil sebagai objek jaminan sedangkan pada skripsi ini menggunakan rumah sebagai objeknya.

2. Skripsi yang dibuat Muhammad Ihsan Abdulloh dari UIN Sunan Gunung Djati Bandung pada tahun 2019 yang berjudul “Praktik Pembiayaan *Take Over* pada BRI Syariah kantor cabang Cianjur.”

Hasil penelitian dari skripsi tersebut disimpulkan bahwa proses akad pembiayaan *take over* menggunakan alternatif I yang terdapat pada Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 yang dilaksanakan dengan memberikan dana *qardh* kepada nasabah yang digunakan untuk melunasi sisa hutangnya.

Persamaan dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas pembiayaan *take over* atau pengalihan hutang. Sedangkan **Perbedaan** skripsi Muhammad Ihsan Abdulloh berstudi kasus di Bank BRI Syariah didalam skripsinya pun

menarik kesimpulan bahwa akad yang digunakan untuk pelaksanaan *take over* adalah akad *qardh*.

3. Skripsi yang dibuat Siti Sa'adah dari UIN Sunan Gunung Djati Bandung pada tahun 2017 yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan *Take Over* di Bank Syariah Mandiri Kcp. Rancaekek"

Hasil penelitian dari skripsi tersebut disimpulkan bahwa proses pembiayaan *take over* sudah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002. Namun pada praktiknya kurang sesuai dengan prinsip syariah dimana akad pertama yang digunakan adalah akad *qardh* dan akad yang kedua adalah akad *murabahah*. Padahal jelas 2 akad ini adalah akad yang berbeda karena yang satu akad *tijarah* dan satu lagi akad *tabarru*.

Persamaan dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas *take over* atau pengalihan hutang. **Perbedaan** skripsi Siti Sa'adah dengan penulis yakni ditempat penelitiannya, terdahulu di Bank Syariah Mandiri Kcp. Rancaekek dan penulis di Bank Jabar Banten Syariah, serta skripsi terdahulu meninjau dari segi Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan.

G. Kerangka Pemikiran

Kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas yang dialokasikan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah namun ingin memiliki rumah dengan cara kredit kepada bank. Bank tidak luput dari fungsi utamanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat sesuai dengan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998.

Terdapat berbagai persyaratan yang harus dipenuhi sebelum mengajukan KPR dan setelah itu bank bisa menilai apakah bisa diterima permintaan kreditnya atau tidak. Pada hal ini bank menggunakan *prudential principle* atau prinsip kehati-hatian dengan tidak memberikan kredit untuk suatu proyek tanpa didahului studi kelayakan pada hal tersebut.⁸

KPR dan *take over* tidak memiliki perbedaan yang tidak terlalu signifikan, dimana *take over* merupakan metode pembelian rumah dengan memindahkan kredit/hutang pihak pertama kepada kredit baru sedangkan KPR ialah membeli rumah sedari awal dan melunasinya hingga jangka waktu yang telah

⁸ Lindriyani Sjofan, *Prinsip Kehati-hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah*, Jurnal Vol. 1 Nomor. 2 (Juli-Desember 2015)

ditentukan. Dalam hal *take over* biasanya pihak pertama memiliki alasan tersendiri mengapa hendak mengalihkan dan tidak bisa melanjutkan pembayaran, maka dalam hal kredit macet sering terjadi dengan terpaksa bank akan mengambil alih rumah atau bisa di sita untuk kemudian di lelang, atau bisa juga si pihak pertama mencari sendiri calon pelunas hutangnya untuk kemudian bisa menemui lembaga terkait untuk mengurus pembayaran angsuran selanjutnya.

Pemindahan hutang dari suatu lembaga ke lembaga lain diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pemindahan hutang, sedangkan untuk perpindahan secara individu kepada individu lain yakni Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *hawalah*.

Maqasid syariah dikutip menurut DR Ahcene Lahsana yakni seorang *shariah consultants* dalam bukunya yang berjudul *Maqasid Al-shariah in Islamic Finance* mengatakan bahwa *hawalah* merupakan penyelesaian utang yang menggembirakan masyarakat, mengamankan, melindungi serta melestarikan kekayaan seseorang.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian secara umum membahas langkah yang ditempuh dalam melakukan penelitian. Dalam riset ini digunakan metode sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penyusunan karya ilmiah ini, penulis memakai pendekatan deskriptif kualitatif yang menjabarkan situasi dalam bentuk transkrip melalui wawancara, dokumen tertulis, yang tidak dipaparkan dalam angka. Penelitian dengan pendekatan ini menggambarkan tentang kondisi yang terjadi di lapangan atau lokasi penelitian. Proses penelitiannya akan diabstraksikan dalam kesimpulan yang universal.⁹

2. Wilayah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini memakai sumber data primer serta data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh secara langsung. Teknik pengumpulan data bisa dilakukan dengan observasi

⁹ Ahmad Zaini, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang: LPM UIN SMH Banten, 2020), h.5

(pengamatan) ataupun interview (wawancara). Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan penulis berbentuk wawancara secara langsung dengan karyawan Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder ialah sumber data pendukung yang diperoleh secara tidak langsung yang bersumber dari literatur, buku-buku rujukan, serta lain sebagainya. Dalam perihal ini peneliti mengambil literatur seperti buku serta informasi lain yang memiliki keterkaitan dengan judul yang dibahas dan digunakan untuk menjadi pendukung.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang penulis perlukan untuk meneliti permasalahan yang ada, penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Penulis menggunakan teknik ini untuk mengumpulkan data dengan tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai hal yang sedang diteliti.

b. Observasi

Penulis melihat dan mengamati, melihat, mendengar secara langsung serta mencatat peristiwa yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Dokumen

Penulis memanfaatkan semua dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian untuk melakukan pengecekan terhadap kelengkapan hasil observasi.

4. Teknik Analisis Data

Untuk melakukan analisa terhadap data-data yang dikumpulkan, maka penulis menggunakan teknik analisis deskriptif dengan mendeskripsikan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya.

5. Pedoman Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berpedoman kepada:

- a. Buku bimbingan penulisan skripsi Fakultas Syariah UIN SMH Banten tahun 2020.

- b. Dalam penulisan ayat al-Qur'an dan terjemahnya penulis memakai al-Qur'an yang dikeluarkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia
- c. Dalam penulisan teks hadits, penulis merujuk kepada kitab-kitab hadits dan kemudian apabila mengalami kesulitan mencari kitab hadits aslinya, maka penulis mengutip dari buku hadits yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis kaji.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk dapat memahami dengan mudah penulisan skripsi secara keseluruhan maka pembahasan dalam penelitian ini ditulis secara sistematis dalam lima bab, yang dimana antara bab satu dengan bab lain mempunyai keterkaitan. Susunannya dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat/Signifikansi Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

BAB II Tinjauan Umum, bab ini membahas tentang kondisi objektif penelitian diantaranya membahas mengenai sejarah perkembangan Bank Jabar Banten Syariah, visi dan misi Bank Jabar Banten Syariah, produk yang ada dalam Bank Jabar Syariah.

BAB III Landasan Teori, bab ini menjelaskan tentang pengertian dan landasan hukum *hawalah*, rukun dan syarat *hawalah*, Fatwa DSN tentang *hawalah*, implementasi *hawalah* dalam Lembaga Keuangan Syariah, aplikasi *hawalah* pada pembiayaan over kredit.

BAB IV Hasil Penelitian, yaitu meliputi analisis terhadap praktik akad *hawalah* pada pembiayaan over kredit di Bank Jabar Banten Syariah, dan kesesuaian syariah dalam penerapan akad *hawalah*.

BAB V Penutup, yang mana bagian ini berisi tentang kesimpulan mengenai pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, berikut juga saran-saran dari penulis untuk pihak terkait.