

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia, saat ini banyak lembaga yang menerapkan prinsip-prinsip syari'ah dalam menjalankan usahanya seperti asuransi syariah, reksadana syari'ah, pasar modal syariah, serta perbankan syariah juga menerapkannya. tidak sedikit perbankan yang mulai menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan operasional bisnisnya.

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan mempunyai peranan penting dan menentukan bagi kehidupan seorang dalam membangun dan mengembangkan pribadinya. Perumahan merupakan unsur pokok bagi kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, selain kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian), pendidikan dan kesehatan. Namun, pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dan lahan untuk pemukiman

¹ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Peraktek*, Jakarta: Gema Insane, 2001, h. 101.

yang terbatas menjadi masalah perumahan yang kompleks. Menyadari hal tersebut, industri perbankan mulai mengembangkan produk pelayanan perumahan dalam wujud kredit kepemilikan rumah (KPR). KPR merupakan salah satu bisnis strategis karena menyangkut kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Rumah sudah menjadi kebutuhan pokok masyarakat, sehingga mempunyai mangsa pasar yang luas.

Saat ini fasilitas KPR yang menggunakan pembiayaan *murabahah* sudah banyak ditawarkan bank-bank syariah, dimana zaman sekarang sulit untuk mendapatkan tanah yang masih kosong dan tidak berpenghuni. Jangka waktu yang ditawarkan pada nasabahnya adalah 5 sampai 15 tahun. Hal ini membuat nasabah tidak merasa berat dalam mengangsur kredit tersebut dan yang ditekankan dalam KPR ini adalah yang berpenghasilan tetap karena salah satu persyaratannya adalah menunjukkan slip gaji.

Di Serang Banten sangat banyak terdapat bank syariah yang menyediakan berbagai macam produk salah satunya di Bank Muamalat, Bank Muamalat ini juga menyediakan produk KPR, dengan cicilan sangat murah dan jangka panjang.

KPR adalah pembiayaan jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk membeli rumah ataupun mendirikan rumah di atas lahan sendiri dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas tanah (rumah) tersebut. Konsep KPR adalah pembiayaan untuk membeli rumah dan ditambahkan keuntungan yang disepakati, KPR juga dapat digunakan untuk membangun rumah di atas lahan sendiri, akan tetapi pemberian pinjaman

untuk perbaikan rumah tidak termasuk dalam golongan KPR. Alasan utamanya adalah jaminan yang diberikan bisa jadi bukan rumah yang diperbaiki tersebut.

Gambaran perbankan syariah saat ini adalah BMI dan BRI syariah, produk yang berkembang yaitu KPR. Adanya persaingan antar bank syariah dalam menarik minat nasabah dan berlomba-lomba dalam memberikan keringanan di dalam pembayaran atau angsurannya, sehingga ada suatu kasus pada produk KPR yang ditemukan adanya perbedaan yang mencolok terkait dengan jumlah angsuran dan beban nisbah yang harus diterima oleh nasabah yang kecil, sehingga akhirnya memilih mengajukan *take over* atau dengan sebutan pengalihan hutang guna mendapatkan keringanan dalam pembayaran atau angsurannya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat kita lihat suatu kasus dimana seorang nasabah mengajukan pembiayaan KPR di Bank Muamalat Serang kemudian setelah dua tahun mengajukan pengalihan ke Bank BRI Syariah, dengan alasan nasabah merasa keberatan dengan angsuran perbulannya. Bank BRI Syariah selain menyediakan pembiayaan (KPR) juga melayani *take over* kredit rumah dari bank lain, hal ini guna untuk membantu nasabah untuk meringankan biaya angsuran dari pihak bank pertama. tidak terlepas dari faktor pembiayaan sebagai faktor yang menentukan, maka lahirlah perjanjian pembiayaan konsumen berdasarkan *take over* yaitu perjanjian pemindahan hak dan kewajiban, berpindahnya barang jaminan (rumah) dalam perjanjian pembiayaan nasabah terjadi karena pihak pertama merasa keberatan dengan

angsuran perbulan yang diberikan oleh pihak bank syariah pertama, yang kemudian nasabah melakukan *take over* atau mengalihkan tanggung jawabnya kepada Bank BRI Syari'ah untuk mendapatkan keringanan agar dapat melanjutkan sisa angsurannya.

Istilah *take over* dalam ekonomi mempunyai arti pengambilalihan atau akuisisi.² Sedangkan dalam istilah hukum pengalihan hutang adalah serupa dengan pengambilalihan hutang (*schuldoverneming*), atau lembaga pelepasan hutang, atau penggantian kreditur atau penggantian debitur dan dikenal dengan lembaga novasi yaitu suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula.³ Dalam hukum perdata perjanjian pengalihan hak dan kewajiban dapat ditemukan pengaturannya dalam pasal 16 undang-undang hak tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut “Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan”. Ketentuan tersebut menunjukkan secara tegas dan jelas, bahwa hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya perjanjian pengalihan pembaruan hutang.⁴

Dalam dunia bisnis perbankan kepuasan nasabah adalah menjadi salah satu yang diutamakan, karena hal itu yang menentukan berhasil atau gagalnya suatu usaha perbankan. Nasabah yang tidak puas tentu tidak akan mengulangi lagi memilih jasa perbankan yang sama, apalagi didukung dengan

² Damos O.Y. Sihombing, *Kamus Lengkap Ekonomi*, edisi-2, Jakarta : Erlangga, 1994, h. 637.

³ R. setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Putra Barain, 2005, h.117.

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Kekayaan (Hak Tanggungan)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2006, h. 227.

banyaknya pilihan jasa perbankan lain (pesaing), sehingga membuat nasabah memiliki banyak perbandingan untuk memilih bank mana yang lebih sesuai dengan selera dan keinginannya.⁵

Dalam kegiatan perdagangan jual beli, adakalanya tidak dilakukan pembayaran secara tunai, melainkan secara hutang. Berhutang karena darurat untuk menutupi suatu hajat yang mendesak tentulah dapat dimaklumi.⁶

Orang yang hutang rela kalau tanggungannya dipindahkan kepada orang lain, sedang orang lain yang disertai tanggungan menerima dengan baik. Telah diketahui bahwa yang berkewajiban membayar hutang adalah orang yang hutang itu sendiri, dengan dipindahkannya kewajiban ini, ia telah lepas dari tanggungjawab. Kerelaan dan penerimaan tersebut tak ubahnya seperti dalam jual beli yang harus dilakukan dengan saling merelakan. Persesuaian hutang, artinya antara orang yang dihutangi dengan orang yang dilimpahi pertanggungjawaban telah sepakat dan sefaham tentang jenis-jenis hutang, ukurannya, batas waktu pembayaran, cara pembayaran dan lain-lain.

Dengan demikian diketahui secara pasti sehingga tidak menimbulkan kesalahfahaman. Sebab salah faham atau salah tafsir tidak diperbolehkan. Orang yang disertai (dilimpahi) tanggung jawab (membayar) mengingkari kewajibannya atau karena suatu sebab sehingga tidak

⁵ Abdul Warits, *Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Penerapan Prinsip-prinsip Syariah Terhadap Minat Konsumen Hotel Syariah*, Skripsi S1, Semarang: IAIN WS, 2009.

⁶ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, Cet. I., 1984, h. 211.

memenuhi kewajibannya, orang yang dihutangi (memberi hutang) tidak meminta pertanggung jawaban kepada orang yang hutang (semula).⁷

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : مظل الغني ظلم. واذ اتبع احدكم على ملىء فليتبع: متفق عليه.⁸

“Dari Abu Hurairah ra. Berkata : Rasulullah Saw. Bersabda “Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Jika salah seorang kamu diikutkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu/kaya, maka turutlah”.(Muttafaq’alaih)

Pada hadits tersebut, Rasulullah memberitahukan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang meng-*hawalah*-kan kepada orang yang kaya mampu, hendaklah ia menerima *hawalah* tersebut dan hendaklah ia menagih kepada orang yang di-*hawalah*-kan (*muhal ‘alaih*).⁹ Menanggung hutang diperbolehkan apabila sudah diketahui kadarnya (jumlahnya). Orang yang mempunyai piutang harus mencari orang yang menanggung dan orang yang ditanggung. Dasar yang membolehkan seseorang menanggung hutang orang lain adalah Al-Qur’an dan sunnah Nabi Saw.

Firman Allah Ta’ala Surat Yusuf ayat 72 :



⁷ Moh. Rifa’i, dkk., *Tarjamah Khulashah Kifayatul Akhyar*, Semarang : CV. Toha Putra, 1978, h. 204.

⁸ Imam Abu Fadhili Ahmad bin Ali bin Hajar Al ’Asqalani, *Bulughul Maram*, Surabaya: Darul I’lmi. tt. h. 180.

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 219.

Artinya : *Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".*¹⁰

Fuqaha yang berpendapat bahwa perpindahan hutang merupakan suatu muamalah, baginya persetujuan kedua belah pihak diperlukan. *Fuqaha* yang menempatkan kedudukan orang yang menerima perpindahan hutang terhadap orang yang dipindahkan piutangnya sama kedudukannya (orang yang memindahkan hutang), maka baginya tidak memegang persetujuan orang yang menerima perpindahan hutang bersama orang yang dipindahkan piutangnya.¹¹

Menurut Madzhab Malik, bila *muhil* telah menipu *muhil*, ternyata *muhil'alaih* orang fakir yang tidak memiliki sesuatu apapun untuk membayar, maka *muhil* boleh kembali lagi kepada *muhil*. Menurut Imam Malik bahwa orang yang menghiwalahkan utang kepada orang lain, kemudian *muhil'alaih* mengalami kebangkrutan atau meninggal dunia dan ia belum membayar kewajiban, maka *muhil* tidak boleh kembali kepada *muhil*. Abu Hanifah, Syarih dan Utsman berpendapat bahwa dalam keadaan *muhil'alaih* mengalami kebangkrutan atau meninggal dunia maka orang yang mengutangkan (*muhil*) kembali lagi kepada *muhil* untuk menagihnya.¹²

Di dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 menentukan bahwa dalam fatwa tentang pengalihan utang ada

¹⁰ Departemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Kudus: Menara, 1997, h. 245.

¹¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatu'l Mujtahid*, terj. Abdurrahman. Tarjamah Bidayatu'l Mujtahid, Juz.3, Semarang: Asy-Syifa', 1999, h. 364.

¹² Hendi Suhendi, M.Si., *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 103.

ketentuan akad. Ketentuan akad ini terdapat empat alternatif, dan salah satu alternatif tersebut berbunyi :

1. LKS memberi *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya : dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (التام الملك)
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka I kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
3. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN nomor : 19/DSN-MUI/VI/2001 tentang *al-qardh* dan Fatwa DSN nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud di atas.¹³

Dari permasalahan di atas untuk itu penulis tertarik untuk mengkaji persoalan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul : **“ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN TAKE OVER PADA PERBANKAN SYARI’AH (Studi kasus take over KPR dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang)**

B. Perumusan Masalah

Untuk membatasi permasalahan agar terarah, maka dari permasalahan di atas penulis merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

¹³ Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional*, Jakarta : CV. Gaung Persada, cet. 3, Edisi Revisi, 2006, h. 189-190.

1. Bagaimana pelaksanaan *take over* KPR di BRI Syariah Cabang Serang dengan menggunakan akad *qardh* dan *murabahah*.
2. Bagaimanakah relevansinya pelaksanaan *take over* di BRI Syariah Cabang Serang dengan fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang.
3. Pelaksanaan pembiayaan KPR di perbankan syariah (pembiayaan KPR di BMI dan BRI Syariah Cabang Serang) di lihat dari margin.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan *take over* KPR dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang menggunakan akad *qardh* dan *murabahah*
2. Untuk mengetahui relevansinya pelaksanaan *take over* dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang dengan fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang
3. Untuk mengatahui pembiayaan KPR di perbankan syariah (pembiayaan KPR di BMI dan BRI Syariah Cabang Serang) di lihat dari margin

D. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari penelitian objek yang sama atau pengulangan terhadap suatu penelitian yang sama, maka perlu dilakukan kajian terhadap karya-karya yang pernah ada. Berikut ini penulis mencoba menelaah karya

ilmiah yang berupa skripsi yang berkaitan dengan pelaksanaan *take over* pada pembiayaan KPR antara lain:

1. Studi analisis *istinbath* hukum fatwa Dewan Syar'iah Nasional (DSN) No.31/DSN-MUI/IV/2002 oleh Aprilia Shopiyati (2103083). Membahas tentang fatwa Dewan Syar'iah Nasional No.31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pengalihan hutang, bagaimana metode *istinbath* Hukum Islam fatwa Dewan Syar'iah Nasional no.31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pengalihan hutang.
2. Dalam skripsi ini yang berjudul tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan *hiwalah* dari pembayaran klaim asuransi kebakaran (studi analisis di PT. Asuransi Takaful Umum Cabang Semarang) oleh Ali Mahmudi (2101066). Membahas tentang ketentuan pelaksanaan klaim asuransi kebakaran. Bagaimana terjadi pengalihan utang dari pembayaran klaim asuransi takaful serta pandangan hukum Islam.
3. Skripsi yang berjudul: Studi analisis terhadap pelaksanaan *take over* di PT. Federal Internasional Finance syari'ah cabang Kudus oleh Abdillah Chamidun (2104047). Membahas tentang bagaimana mekanisme pelaksanaan *take over* di PT. federal International Finance (F.I.F) syariah cabang Kudus, dan bagaimana menurut hukum Islam mekanisme pelaksanaan *take over* di PT. federal International Finance (F.I.F) syariah cabang Kudus.
4. Kurniawati Retno Dewi (21020050) dengan judul : Analisa hukum Islam terhadap sistem pembiayaan jual beli kredit (Studi analisis pada PT. F.I.F

syari'ah Yogyakarta). Adapun objek penulisannya menitikberatkan pada mekanisme kredit dalam sistem *murabahah* yang dilakukan di PT. F.I.F Syari'ah Yogyakarta dalam perspektif hukum Islam.

5. Nanik Rosyidah (96382497) mahasiswa dari UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul: Perspektif hukum Islam terhadap pengalihan hutang kepada pihak ketiga. Adapun objek penulisannya menitikberatkan pada sistem pelaksanaan anjak piutang (*Factoring*) dalam perspektif hukum Islam.

E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Sebelum penulis menjelaskan tentang metode apa saja yang akan di digunakan dalam penelitian ini, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan jenis penelitian apa yang akan dilakukan oleh penulis. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang mencari data secara langsung kelapangan, dalam hal ini peneliti akan meneliti, mengkaji, dan melakukan kunjungan lapangan ke bank BRI Syari'ah cabang Serang.

2. Teknik pengumpulan data

- a. *Interview*

Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu.

Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara

(*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁴ Teknik ini digunakan sebagai instrumen untuk memperoleh data secara langsung dengan narasumber agar lebih jelas permasalahan yang akan dibahas yaitu pengelola BMI dan BRI syari'ah. Sedangkan jenis pedoman *interview* yang digunakan oleh penulis adalah jenis pedoman *interview* tidak terstruktur, yaitu pedoman wawancara yang hanya memuat garis-garis besar pertanyaan yang akan diajukan.¹⁵ *Interview* ini dilakukan untuk bertanya secara langsung kepada bank Muamalat terhadap proses pelaksanaan *take over*, serta kepada para pihak yang melakukan perjanjian *take over* yaitu antara penerima fasilitas dengan penerima fasilitas baru. Pertanyaan ini nantinya akan diarahkan pada prosedur yang dilakukan dalam mengajukan pengalihan, serta bagaimana terjadinya pengalihan hak dan kewajiban. Kerangka pertanyaan-pertanyaan itu mempunyai kebebasan dalam penyampaiannya, dengan begitu arah wawancara terletak di tangan interviewer.¹⁶

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian, namun melalui

¹⁴ Lexi. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2007, h.186.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992. h. 231.

¹⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Penerbit Andi, cet.2, 2002. h. 206.

dokumen,¹⁷ yaitu dengan cara mengumpulkan data yang ada sangkut pautnya dengan penelitian, sebagai pelengkap hasil wawancara.

c. Observasi

Format yang disusun berisi item-item tentang kejadian atau tingkah laku yang digambarkan akan terjadi.¹⁸ Dalam kaitannya dengan pengumpulan data, metode ini akan dilakukan dengan pengamatan secara langsung terhadap kegiatan yang terjadi pada obyek penelitian seperti dengan cara mengamati bagaimana proses pelaksanaan *take over* pada pembiayaan KPR di bank BRI syari'ah cabang Serang.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini ada dua sumber data yang akan penulis gunakan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer yaitu data yang di peroleh langsung dari sumber pertama.¹⁹ Sumber data primer diperoleh dengan cara wawancara langsung dengan petugas BMI dan BRI Syari'ah cabang Serang.
- b. Sumber data sekunder yaitu sumber yang dapat memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok, baik yang berupa manusia atau benda (majalah, buku, koran dan lain-lain).²⁰

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah

¹⁷ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1976, h. 159.

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Op.cit.* h. 272.

¹⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif dan R&B*, Bandung: Alfabeta, 2008. h. 225.

²⁰ *Ibid.* h. 225.

dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian dan data-data lain yang berkaitan dengan *take over* KPR.

Dari data-data tersebut dapat dikelompokkan menjadi data primer atau data pokok, data sekunder dan data tersier.

- a. Data primer yaitu data utama yang dijadikan sebagai bahan rujukan dalam penelitian dan untuk menganalisa pokok permasalahan. Dalam hal ini data primernya adalah hasil observasi dan wawancara.
- b. Data sekunder yaitu data-data yang menjadi bahan penunjang dan pelengkap dalam melakukan suatu analisis. Seperti buku-buku fiqih, kitab-kitab serta data-data lain yang relevan.

4. Analisis Data

Upaya mencari data menata secara sistematis catatan hasil wawancara dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut, analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna (*meaning*).²¹

Untuk menganalisis data yang telah diperoleh dari hasil penelitian, penulis menggunakan analisa deskripsi kualitatif, yaitu analisis yang mewujudkan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk lapangan dan uraian deskriptif.

Adapun cara pembahasan yang digunakan untuk menganalisa data hal ini dengan menggunakan pola fikir induktif yaitu berangkat dari

²¹ Noeng Mudhajir, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Rake Saraswati, 1996, h. 104.

fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang bersifat empiris kemudian temuan tersebut dipelajari dan dianalisa sehingga bisa dibuat suatu kesimpulan dan generalisasi yang bersifat umum.²² Kemudian dianalisa dengan data yang ada, selanjutnya dengan analisa seperti ini akan diketahui apakah pelaksanaan *take over* di bank BRI Syariah sesuai prosedur atau memberatkan nasabah.

F. Sistematika Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini, penulis membagi dalam lima bab, dimana antara bab yang satu dengan yang lainnya merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan. Masing-masing bab akan dibagi dalam sub-sub bab bahasan yang merupakan rangkaian dari bab yang bersangkutan. Untuk lebih jelasnya sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan merupakan bab yang memberikan gambaran mengenai materi skripsi. Dalam bab ini penulis menguraikan beberapa sub bahasan, yaitu: latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

²² Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993, h. 42.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG *HAWALAH, QARDH, MURABAHAH*

Pada bab ini akan menjelaskan tentang pengertian *hawalah*, rukun dan syarat *hawalah*, dasar hukum *hawalah*, pengertian *qardh*, syarat dan rukun *qardh*, dasar hukum *qardh*, pengertian *murabahah*, syarat dan rukun *murabahah*, dasar hukum *murabahah*.

BAB III : PELAKSANAAN *TAKE OVER* PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus *Take Over KPR* dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang Menggunakan Akad *Qardh* dan *Murabahah*)

Bab ini terbagi atas tiga sub bab, sub pertama profil bank BRI syari'ah serta perkembangan bank BRI syari'ah, visi-misi, dan produk-produknya, dan sub kedua, aplikasi akad-akad di perbankan syariah, Sub ke tiga yaitu pelaksanaan *take over* pada pembiayaan (KPR) dari akad *qardh* ke *murabahah* di bank BRI Syariah cabang Serang.

BAB IV : ANALISIS PELAKSANAAN *TAKE OVER* PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus *Take Over KPR* Dari BMI Ke BRI Cabang Serang Menggunakan Akad *Qardh* dan *Murabahah*)

Bab ini berisi analisis pelaksanaan *take over* pada pembiayaan KPR dari akad *qardh* ke *murabahah* di Bank BRI syari'ah cabang

Serang, analisis pelaksanaan *take over* pada pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah cabang Serang relevansinya dengan fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang, analisis pelaksanaan pembiayaan KPR di BMI dan Bank BRI Syari'ah Cabang Serang dilihat dari margin.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penyusunan skripsi ini, dalam bab ini di kemukakan beberapa kesimpulan dari pembahasan-pembahasan sebelumnya, juga beberapa saran yang perlu sehubungan dengan kesimpulan-kesimpulan tersebut.