

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN *TAKE OVER*

PADA PERBANKAN SYARIAH

(Studi Kasus *Take Over* KPR dari BMI ke BRI Syari'ah Cabang Serang)

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1

Dalam Ilmu Syari'ah



Oleh :

Dzakirotul Umah

NIM: 072311032

JURUSAN MUAMALAH

FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2013

H. Abdul Ghofur, M.Ag
Perum Kaliwungu Indah RT 05 RW X NO 19
Kaliwungu Kendal
H. Tolkhah, M.A
Karonsih Baru Raya No. 87 RT. 3/XII Ngaliyan Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Dzakirotul Umah

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah

IAIN Walisongo Semarang

Di Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : Dzakirotul Umah

Nim : 072311032

Jurusan : Muamalah

Judul skripsi : **ANALISIS PELAKSANAAN TAKE OVER PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus Take Over Pembiayaan KPR Dari Akad Qardh Ke Murabahah Di BRI Syariah Cabang Serang)**

Dengan ini mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

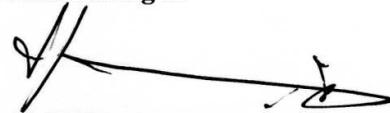
Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 13 Mei 2013

Pembimbing I


H. Abdul Ghofur, M.Ag
NIP. 1967011719931001

Pembimbing II


H. Tolkah, M.A
NIP. 196905071996031005



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Telp./Fax. (024) 7601291. 7615387 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Dzakirotul Umah
NIM : 072311032
Fakultas/Jurusan : Hukum Ekonomi Islam
Judul Skripsi : **“Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Take Over* Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus *Take Over* KPR dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang)**

Telah Dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, pada tanggal :

29 Mei 2013

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana (Strata Satu/S1) dalam Ilmu Ekonomi Islam.

Semarang, 29 Mei 2013

Dewan Penguji

Ketua Sidang,

Achmad Arif Budiman, M.Ag
NIP. 19691031 1995031 002

Sekretaris Sidang

H. Abdul Ghofur, M.Ag
NIP. 19670117 19931001



Penguji I,

Drs. H. Muhyiddin, M.Ag
NIP. 19550228 198303 1 003

Penguji II

Maria Anna Muryani, SH, MH
NIP. 19620601 1993031 004

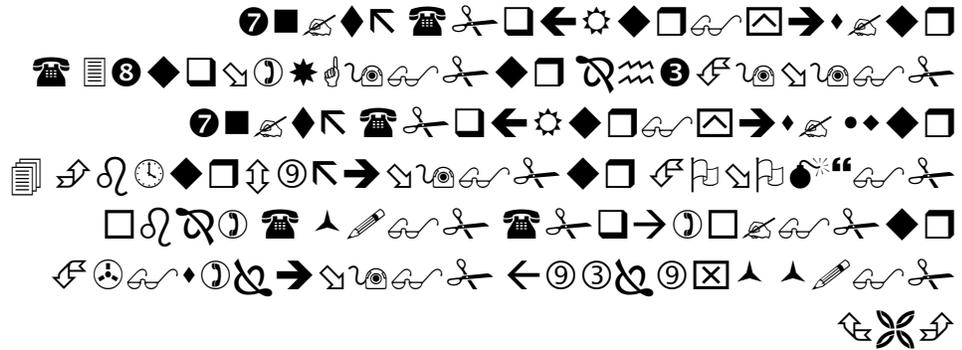
Pembimbing I,

H. Abdul Ghofur, M. Ag
NIP. 1967011719931001

Pembimbing II,

H. Tolkah, M.A
NIP. 196905071996031005

MOTTO



“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”.

(QS. Al-Maidah:2).

Persembahan

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Ayah (Nasif alm) dan Ibu (Nursiah) tercinta yang senantiasa dengan tulus mencurahkan kasih dan sayangnya serta pengorbanannya dengan penuh harapan dan do'anya, karena dengan ketulusan dan perjuangan kalianlah penulis dapat mengenal agama Islam dan dapat tumbuh menjadi insan yang dewasa seperti ini.

Buat kakak-kakak, teteh-teteh dan ade ku yang selalu memberikan dukungan dan dorongan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Keluarga besar Pondok Pesantren Putri Al-Fikmah wabil khusus Remo Kyai Amnan Muqaddam beserta Ibu Nyai Refiqotul Maqiyyah A.H, sekeluarga yang penulis tunggu barokah dan manfaat ilmunya.

Sahabat-sahabatku di Pondok al-Fikmah yang takkan terlupakan kebersamaan kita khususnya kamar As-sakinah (Shofi, Eni, Ifah, Fatim, Anita Erni, Lutfi Iki, Umi) dalam mengarungi perjalanan hidup kita.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 14 Mei 2013

Deklarator,

DzakirotulUmah
Nim. 072311032

ABSTRAK

Adanya persaingan antar bank syariah dalam menarik minat nasabah dan berlomba-lomba dalam memberikan keringanan di dalam pembayaran atau angsurannya, dan ditemukan adanya perbedaan yang mencolok dengan jumlah angsuran dan beban nisbah yang harus diterima pada pembiayaan KPR, sehingga nasabah lebih memilih mengajukan *take over* ke BRI Syariah Cabang Serang, guna mendapatkan keringanan dalam angsuran perbulannya. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Analisis Hukum Islam terhadap pelaksanaan *take over* pada perbankan syariah studi kasus *take over* KPR dari BMI ke BRI Syariah Cabang Serang). Penelitian ini bertujuan menjawab pertanyaan mengenai bagaimana pelaksanaan *take over* KPR menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* di BRI Syariah Cabang Serang. dan bagaimana relevansinya pembiayaan *take over* dengan akad *qardh* dan *murabahah* di BRI Syariah Cabang Serang dengan fatwa DSN tentang pengalihan utang.

Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan), dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa *interview*, observasi dan dokumentasi. Dalam penulisan ini penulis menggunakan pendekatan masalah normatif yaitu data yang terkumpul, kemudian dihadapkan dengan ketentuan hukum yang sebenarnya, apakah hukum syara' mengatur demikian atau tidak. Sedangkan, metode analisis dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitik dengan pola pikir induktif.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa aplikasi pembiayaan *take over* dengan akad *qardh* dan *murabahah* di BRI Syariah Cabang Serang dilaksanakan dengan memberikan *qardh* kepada nasabah untuk melunasi sisa hutang pokok yang ada di BMI, karena asset sudah menjadi milik nasabah kemudian nasabah menjualnya kepada BRI Syariah guna melunasi *qardh* tersebut, karena asset tersebut sudah menjadi milik BRI Syariah, kemudian pihak BRI Syariah menjual asset yang menjadi miliknya kepada nasabah tersebut dengan pembayaran secara *murabahah*, dengan begitu terjadilah transaksi *take over*.

Adapun pelaksanaan pembiayaan *take over* dari akad *qardh* ke *murabahah* dilaksanakan dalam jangka waktu dua hari. Menurut Islam aplikasi pembiayaan *take over* menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* ini tidak bertentangan dengan hukum Islam karena aplikasi ini dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan secara tertulis dan sesuai dengan pelaksanaannya yang dalam Islam sangat dianjurkan, dan pelaksanaan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah dijelaskan fatwa DSN no 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang.

6. Aa Dede yang selalu memotivasiku untuk pantang menyerah, terimakasih atas do'a dan kasih sayangnya.
7. Sahabat-sahabatku semua yang ada di Pondok al-Hikmah maupun diluar sana yang selalu memberi doa, dukungan, dan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. "semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari apa yang mereka berikan kepada penulis" amin.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sudah berusaha semaksimal mungkin namun dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya amin.

Semarang, 14 Mei 2013

Penulis

Dzakirotul Umah
Nim 072311032

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metodologi Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG <i>HIWALAH, QARDH, MURABAHAH</i>	
A. <i>Hiwalah</i>	18
1. Pengertian <i>hiwalah</i>	18
2. Rukun dan syarat <i>hiwalah</i>	20

3. Macam-macam <i>hiwalah</i>	24
4. Dasar hukum <i>hiwalah</i>	25
B. <i>Qardh</i>	26
1. Pengertian <i>qardh</i>	26
2. Dasar hukum <i>qardh</i>	30
3. Rukun dan syarat <i>qardh</i>	32
C. <i>Murabahah</i>	33
1. Pengertian <i>murabahah</i>	33
2. Syarat dan rukun <i>murabahah</i>	34
3. Dasar hukum <i>murabahah</i>	35

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*)

A. Profil BRI syariah	38
B. Aplikasi Akad Dalam Perbankan Syariah	41
C. Pelaksanaan <i>Take Over</i> Pada Pembiayaan KPR dengan Akad <i>Qardh</i> dan <i>Murabahah</i> di BRI Syariah Cabang Serang	47

BAB IV: ANALISIS PELAKSANAAN TAKE OVER PADA PERBANKAN

SYARIAH (Studi Kasus *Take Over* KPR Dari dari BMI Ke BRI Syariah Cabang Serang Menggunakan akad *Qardh* dan *Murabahah*)

A. Analisis pelaksanaan <i>take over</i> pada pembiayaan KPR dari akad <i>qardh</i> ke <i>murabahah</i> di bri syariah cabang serang.....	56
--	----

B. Analisis pelaksanaan <i>take over</i> pada pembiayaan KPR dari akad <i>qardh</i> ke <i>murabahah</i> di BRI syariah Cabang Serang) relevansinya dengan fatwa DSN No: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang.....	65
C. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan KPR Pada Perbankan Syariah (Pembiayaan KPR Di BMI Dan BRI Syariah Cabang Serang Di Lihat Dari Margin.....	69

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
C. Penutup.....	75

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN