# ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH iB MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA

SKRIPSI

Oleh:
Lilies Permatasari
NIM C02215033

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2019

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

| | |
|---|---|
| Nama | : Lilies Permatasari |
| NIM | : C02215033 |
| Fakultas/Jurusan/Prodi | : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah |
| Judul Skripsi | : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI NO: 12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB Mmq di Bank Maybank Surabaya |

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 17 Oktober 2019

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
TGL. 20
2F20CAHF015970877
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Lilies Permatasari
NIM. C02215033

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Lilies Permatasari NIM. C02215033 ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqasahkan.

Surabaya, 17 Oktober 2019

Pembimbing,

Dra. Nurhayati, M.Ag
NIP. 196806271992032001

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Lilies Permatasari NIM. C02215033 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu tanggal 27 November 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

**Majelis Munaqasah Skripsi:**

Penguji I,

**Dra. Hj. Nurhayati, M. Ag**
**NIP. 196806271992032001**

Penguji II,

**Dr. Sanun, M. Fil**
**NIP. 197601212007101001**

Penguji III,

**Sri Wigati, MEI**
**NIP. 197302212009122001**

Penguji IV,

**Novi Sopwan, M. Si.**
**NIP. 198411212018011002**

Surabaya, 27 November 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

**Dr. H. Masruhan, M. Ag**
**NIP. 195904041988031003**

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpusuinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Lilies Permatasari
NIM : C02215033
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : liliespermata9@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH iB MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 08 Juli 2019

Penulis

**(Lilies Permatasari)**

# ABSTRAK

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan yang berjudul "Analisis hukum Islam dan Fatwa DSN No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ di bank Maybank Surabaya" penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan, *Pertama,* bagaimana praktik *take over* pada pembiayaan rumah syariah iB MMQ di bank Maybank.*Kedua,* bagaimana analisis hukum Islam dan fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ di bank Maybank.

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) di Bank Maybank Surabaya.Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data yang terkumpul dianalisis menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif dengan pola pikir induktif, yaitu disusun secara sistematis sehingga menjadi data yang konkrit mengenai*take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ dan selanjutnya dianalisis dengan konsep *Ḥiwālah* dalam hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No: 12/DSN-MUI/IV/2000.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: pertama, praktik *take over* di bank Maybank dilakukan dengan cara *Musyārakah Mutanaqiṣah,* Maybank mengambil alih hutang nasabah dari salah satu bank konvensional. Selanjutnya antara Maybank dan nasabah menggunakan akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada pembiayaan rumah syariah iB MMQ. Setelah itu nasabah akan membayar secara sedikit-sedikit kembali kepada pihak Maybank yang telah dipilihkan langsung oleh bank pada pilihan *take over level top up* yang angsurannya lebih tinggi dari sebelumnya. Kedua, berdasarkan ketentuan hukum Islam, operasional akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada pembiayaan rumah syariah iB MMQ sudah menggunakan prinsip syariah yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang *Musyārakah Mutanaqiṣah* karena sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam fatwa tersebut. Menurut hukum Islam diperbolehkan adanya pengalihan hutang terdapat didalam hadis Al-Quran

Sejalan dengan kesimpulan di atas, diharapkan pihak bank Maybank Surabaya dapat menerapkan sistem pembiayaan *Musyārakah Mutanaqiṣah* dengan sebenarnya sesuai ketentuan-ketentuan yang ada seperti penggunaan akad harus jelas agar tercapai visi misi bank Maybank Surabaya.



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## DAFTAR ISI

Halaman


**SAMPUL DALAM** ..... i

**PERNYATAAN KEASLIAN** ..... ii

**PERSETUJUAN PEMBIMBING** ..... iii

**PENGESAHAN SKRIPSI** ..... iv

**MOTTO** ..... v

**ABSTRAK** ..... vi

**KATA PENGANTAR** ..... vii

**DAFTAR ISI** ..... ix

**DAFTAR TABEL** ..... xiii

**DAFTAR GAMBAR** ..... xiv

**DAFTAR TRANSLITERASI** ..... xv

**BAB I PENDAHULUAN** ..... 1

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah ..... 10

C. Rumusan Masalah ..... 11

D. Kajian Pustaka ..... 11

E. Tujuan Penelitian ..... 14

F. Kegunaan Hasil Pnelitian ..... 15

G. Definisi Operasional ..... 16

H. Metode Penelitian ..... 17

I. Sistematika Pembahasan ..... 21

**BAB II KONSEP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH IbMMQ DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000** ..... **24**

A. Konsep *Ḥiwālah* ..... 24

1. Definisi *Ḥiwālah* ..... 24
2. Dasar Hukum *Ḥiwāla* ..... 25
3. Rukun dan Syarat *Ḥiwālah* ..... 26
4. Syarat-syarat *Shighat* ..... 28




digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Macam-macam *Ḥiwālah* .....29
6. Produk-produk *Ḥiwālah* .....30
7. Manfaat *Ḥiwālah* .....31
8. Sifat Akad *Ḥiwālah* .....31
9. Berakhirnya Akad *Ḥiwālah* .....31
B. *Ḥiwālah* menurut Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI NO: 12 Tahun 2000.....33
1. *Ḥiwālah* menurut Hukum Islam .....33
2. *Ḥiwālah* menurut Fatwa DSN MUI NO:12 tahun 2000 .....34
C. *Musyārakah Mutanaqiṣ*ah .....35
1. Definisi *Musyārakah Mutanaqiṣah* .....35
2. *Dasar Hukum Musyārakah Mutanaqiṣah* .....36
3. Rukun dan Syarat *Musyārakah Mutanaqiṣah* .....37
D. Pengalihan Hutang (*Take Over)* dalam Perbankan .....41
1. Pengertian Pengalihan Hutang (*Take Over*) .....41
2. Tujuan Pengalihan Hutang (*Take Over*) .....44
3. Sebab Terjadinya *Take Over*.....44
4. Syarat dan Mekanisme *Take Over* .....46
5. Landasan Hukum *Take Over* .....48
6. Perbedaan *Take Over* Syariah dan *Take Over* Konvensional 49
E. Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah).....50
7. Pengertian pembiayaan KPR Syariah .....50
8. Pengertian pembiayaan KPR Konvensional .....51
**BAB III MEKANISME AKAD *ḤIWĀLAH* PADA *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH Ib MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA ..... 53**
A. Gambaran UmumBank Maybank Surabaya .....53
1. Profil Bank Maybank Surabaya .....53
2. Sejarah Bank Maybank Surabaya .....54
3. Visi, Misi, Tujuan dan Tata Nilai Bank Maybank Surabaya ...57
4. Struktur Organisasi Bank Maybank Syariah Surabaya .....60



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Struktur Kepemilikan Bank Maybank Syariah Surabaya.....61
6. Produk-produk di Bank Maybank Syariah Surabaya .....62
B. Mekanisme Akad *Ḥiwālah* dan *Musyārakah Mutanāqiṣah* Pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya .....67
1. Mekanisme akad *Ḥiwālah* pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah .....67
2. Mekanisme akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah .....68
**BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH Ib MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA ..... 77**
A. Analisis Akad *Ḥiwālah* dan Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* Pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah Ib Mmq di Bank Maybank Surabaya .....77
B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah Ib MMQ di Bank Maybank Surabaya .....78
**BAB V PENUTUP..... 86**
A. Kesimpulan.....87
B. Saran.....88
**DAFTAR PUSTAKA..... 89**
**LAMPIRAN-LAMPIRAN..... 93**



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# DAFTAR TABEL

Tabel

3.1 Alamat Kantor Cabang-Unit Usaha Syariah ..... 56
3.2 Alamat Kantor Cabang Pembantu Syariah ..... 57
3.3 Pembagian Pemegang Saham ..... 62
3.4 Tabungan SimPel iB ..... 63
3.5 Syarat KPR Maybank Syariah (Dokumen Pengaju KPR) ..... 70
3.6 Syarat KPR Maybank Syariah (Dokumen Jaminan KPR) ..... 71



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# DAFTAR GAMBAR

Gambar

3.1 Skema Proses *Ḥiwālah*.....32

3.2 Struktur Organisasi Bank Maybank Surabaya .....60



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang mengatur berbagai aspek kehidupan manusia, aspek-aspek ajaran Islam tersebut tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, karena merupakan suatu hubungan yang terjalin erat sekali. Karena eratnya jalinan tersebut, maka bagian yang satu merupakan bagian dari yang lainnya, sehingga tanpa adanya salah satu bagian tersebut bagian yang lainnya tidak sempurna. Meskipun demikian, aspek-aspek ajaran Islam tersebut masih dapat dibedakan antara satu dengan yang lainnya. Setiap aspek kehidupan yang dihadapi manusia ada hukumnya (wajib, sunnah, haram, mubah), di samping juga ada hikmahnya.[2]

Sejalan dengan pertumbuhan hukum Islam, menunjukkan bahwa pengaruh adat sosial kultural masyarakat terhadap pembentukan hukum Islam sangatlah kuat, hal ini terlihat pada hasil ijtihad para imam madzhab. Pengaruh adat dalam kehidupan hukum adalah sesuatu hal yang tidak perlu dirisaukan. Sebab, hukum yang bersumber dari adat pada prinsipnya mengandung proses dinamis penolakan bagi yang buruk dan penerimaan bagi yang baik sesuai dengan kebutuhan objektif masyarakat. Persoalan menjadi suatu pertumbuhan kebiasaan masyarakat, secara absolut bertentangan dengan hukum. Hukum Islam mengakomodasi adat

[2]Said Agil Husein al-Munawar, MA.,*Hukum Islam dan Pluralitas sosial*(Jakarta: Penamadani, 2004), 41.



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

suatu masyarakat sebagai sumber hukum selama tradisi tersebut tidak bertentangan dengan nash al-Qur'an maupun al-Sunnah.

Seiring dengan berkembangnya zaman ekonomi syariah di Indonesia, saat ini banyak lembaga yang menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan usahanya seperti asuransi syariah, reksadana syariah, 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.[3]

Lembaga keuangan syariah adalah lembaga yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan maupun penyaluran dananya, memberikan imbalan atas dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil. Bahwasanya prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan kegiatan pembiayaan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.[4]Sehingga perkembangan saat ini peran lembaga keuangan syariah, masih menunjukkan dominannya untuk perkembangan perekonomian syariah. Disamping itu lembaga keuangan syariah cenderung disebabkan karena peminat masyarakat untuk melakukan transaksi kegiatan ekonomi secara umum yang sejalan dengan prinsip

[3]M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*(Jakarta: Gema Insane, 2001), 101.
[4] Jeni Susyanti, *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah* (Malang:Empat Dua, 2016), 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

syariah. Akhir-akhir ini lembaga keuangan syariah banyak diminati oleh masyarakat luas karena bunga yang terkandung pada lembaga keuangan syariah berupa margin.

Lembaga keuangan merupakan bagian dari sistem keuangan dalam ekonomi modern yang melayani pemakai jasa keuangan. Sistem lembaga keuangan pada dasarnya merupakan suatu jaringan pasar keuangan (*financial market*), institusi, sektor usaha, dan lembaga pemerintah yang merupakan peserta dan juga sekaligus memiliki wewenang dalam mengatur operasi sistem keuangan tersebut.[5]

Bank syariah yang sedang berkembang untuk saat ini sudah berusaha memberikan pelayanan yang terbaik dan produk yang tidak kalah bersaing dengan bank-bank konvensional yang sudah lebih dahulu ada dan memiliki lebih banyak pengalaman di bidang perbankan nasional. Pengertian bank syariah itu sendiri terdiri atas dua kata, yaitu (a) bank, dan (b) syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.[6] Penggabungan kedua kata tersebut, menjadi "bank syariah".

[5] Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*(Yogyakarta: Graha Ilmu,2012), 33
[6] Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*(Jakarta: Sinar Grafika,2008), 1

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.[7] Agar pengembangan tersebut dapat dilakukan secara efektif dan optimal, maka sumber daya insani terutama para bidang pemasaran yang merupakan tugas paling depan dalam operasional bank syariah, harus memahami dengan benar konsep perbankan syariah.[8]

Pada umumnya bank syariah adalah suatu lembaga keuangan syariah untuk menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dengan menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah. Oleh karena itu, saat ini dan di masa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia bank syariah, jika hendak melakukan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga.

Perbankan dan lembaga keuangan syariah harus bisa memenuhi kebutuhan bisnis modern dengan menyajikan produk-produk inovatif dan lebih variatif serta pelayanan yang memuaskan sesuai dengan tuntutan bisnis modern. Tantangan ini menuntut para praktisi, regulator, konsultan, dewan syariah dan akademisi bidang keuangan syariah untuk

[7] Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008), (Bandung: PT Refika Aditama,2009), 4
[8] Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press,2005), 1

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

senantiasa aktif dan kreatif dalam memberikan respon terhadap loncatan-loncatan dan perkembangan bentuk bisnis tersebut.[9]

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[10]

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung resiko.[11] Salah satunya bank yang membiayai pelaksanaan pembiayaan tersebut adalah Bank Maybank.

Gambaran perbankan syariah saat ini adalah Bank Maybank,produk yang berkembang yaitu *take over* KPR. Adanya persaingan antara bank syariah dalam menarik minat nasabah dan berlomba-lomba dalam memberikan keringanan di dalam pembayaran atau angsurannya, sehingga ada suatu kasus pada produk *take over* KPR

---

[9] Agustianto Mingka, *Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke-Indonesiaan "Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah*" (Jakarta: Iqtishad Publishing, 2014), 98

[10] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*(Jakarta: PT Raja grafindo Persada, 2014), 310

[11] Ahmad Dahlan, *Bank Syariah (*Yogyakarta: Teras, 2012),40

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

iB MMQ yang ditemukan adanya perbedaan suatu akad yang diterapkannya, terkait dengan jumlah angsuran dan beban yang harus diterima oleh nasabah yang kecil, sehingga akhirnya memilih mengajukan *take over* atau dengan sebutan pengalihan hutangguna mendapatkan keringanan dalam pembayaran atau angsurannya.Bank Maybank dalam *take over* pembiayaan rumah syariah iB Mmqberpedoman kepada akad *musyārakah mutanāqiṣah.* Akad *musyārakah mutanāqiṣah* merupakan kerja sama antarapara *syarik* (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut disewakan kembali kepada nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang. Maka dari itu akad ini disebut *musyārakah mutanāqiṣah* karena memperhatikan kepemilikan bank dalam *syirkah* yakni penyusutan barang modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. Sedangkan *mutanāqisah* dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibeli oleh nasabah dengan cara mengangsur.[12]

Sekilas mengenai Bank Maybank ini, didirikan pada tanggal 15 Mei 1959 dengan nama PT Bank Maybank Indonesia. Dan selanjutnya Bank Maybank mendirikan PT Bank Maybank Syariah Indonesia pada tanggal 23 September 2010. Maybank Syariah telah mengembangkan

[12]Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 75

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berbagai layanan dan solusi inovatif untuk memenuhi kebutuhan para nasabah sekaligus meraih peluang di pasar keuangan regional yang terus berkembang. Dalam kegiatan bisnisnya di Bank Maybank memiliki banyak produk dengan berbagai macam akad. Salah satunya produk *take over* pembiayaan kepemilikan rumah iB MMQ.[13]

Namun ada beberapa Bank Umum Konvensional yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah ataupun Bank Perkreditan Rakyat Syariah dilarang melakukan kegiatan yang berupa usaha perbankan secara konvensional. Dengan demikian pada prinsipnya Bank Umum atau Bank Syariah tidak diperbolehkan merangkap kegiatan usahanya yang berdasarkan prinsip syariah dan yang berdasarkan prinsip konvensioanal.[14]

Penulis nantinya juga akan menjelaskan mengenai akad *Ḥiwālah* yang juga harus diterapkan karena *Ḥiwālah* adalah pengalihan utang/piutang dari orang yang berhutang/berpiutang yang wajib menanggungnya atau menerimanya.[15] Dalam fatwa DSN No: 12/DSN-MUI/IV/2000.

Rukun dari akad *Ḥiwālah* yang harus dipenuhi dari transaksi ada beberapa, yaitu :

---

[13] www.maybank.co.id
[14]Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*(Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama,2001), 66
[15] Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 107

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Pelaku akad yaitu *muhāl* adalah pihak yang berhutang, *muhīl*adalah pihak yang mempunyai piutang, dan *muhāl 'alaih* adalah pihak yang mengambil alih utang/piutang;

2) Objek akad, yaitu *muhāl bih* (utang); dan

3) *Shighah,* yaitu *ijab* dan *qabul.*

Sedangkan syarat-syarat dari akad *Ḥiwālah*, yaitu :

1) Persetujuan para pihak terkait; dan

2) Kedudukan dan kewajiban para pihak.[16]

Istilah *take over* dalam ekonomi mempunyai arti pengambil alihan atau akuisisi.[17] Pembiayaan berdasarkan *take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah, dalam hal ini atas dasar permintaan nasabah.

Dalam istilah *take over* (pengalihan hutang), diperbolehkan berdasarkan Al quran, As Sunnah dan *Ijma'.* Adapun dalil Al quran yang memperbolehkan *take over*, terdapat dalam surah Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:

...وَالْعُدْوَانِالْإِثْمِعَلَىتَعَاوَنُواوَلَا ۖ وَالتَّقْوَىٰالْبِرِّعَلَىوَتَعَاوَنُوا ...

[16] Ibid.,108.
[17] Damos Sihombing, *Kamus Lengkap Ekonomi*(Jakarta: Erlangga, 1994), 637

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran".[18]

Sedangkan dalam As Sunnah, dapat dilihat dari hadis riwayat Bukhari yang berbunyi :

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللهِ بْنُ يُوْسُفَ أَخْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنْ الأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرِيْرَةَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمِ قَالَ مَطْلُ الغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتْبَعْ (رواه البخاري)

"Telah menceritakan kepada kami 'Abdullah bin Yusuf telah mengabarkan kepada kami Malik dari Abu Az Zanad dari Al A'raj dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah saw: "Menunda membayar hutang bagi orang kaya adalah kezaliman dan apabila seorang dari kalian hutangnya dialihkan kepada orang kaya , hendaklah dia ikuti. (HR. Bukhari)".[19]

Dasar dari *ijma'* adalah bahwa ulama sepakat diperbolehkannya *Ḥiwālah* secara umum karena manusia membutuhkannya.[20]

Dari pemaparan di atas mengenai Ayat Al Quran dapat menjadi landasan bahwa dalam transaksi pengalihan hutang terdapat nilai sosial yang tinggi yaitu tolong menolong dalam kebaikan. Serta dalam hadis di atas dijelaskan bahwa menunda membayar hutang bagi orang kaya (mampu) adalah kezaliman. Namun jika seseorang yang berhutang tidak mampu membayar hutangnya, maka hutang tersebut dapat dialihkan kepada orang yang mampu membayar. Transaksi pengalihan hutang

[18] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*(Surabaya: UD. Mekar Surabaya, 2000), 157
[19]Al-Bukhari, Shahih Bukhari, hadits nomor 2125.
[20] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 265.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seperti yang dijelaskan di atas terdapat pada bank syariah, yaitu *take over* pembiayaan. Dari penjelasan latar belakang diatas, penulis tertarik dengan mengangkat judul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya".

## B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berikut ini merupakan batasan masalah yang berdasarkan dari latar belakang diatas yang sudah di uraikan untuk membatasi penelitian dari penulis :

1. Penerapan akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank;
2. Pandangan hukum Islam dan fatwa DSN MUI No: 12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *take over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya.

Mengingat terbatasnya waktu penelitian yang diadakan, maka penulis berpendapat untuk membatasi masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Mekanisme *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank;
2. Analisis hukum Islam dan fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang dan identifikasi batasan masalah dapat di uraikan dua rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank?

## D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti, sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Berdasarkan deskripsi tersebut, posisi penelitian yang akan dilakukan harus dijelaskan.[21]

Berdasarkan penelusuran penulis, terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya antara lain :

**Pertama,** Skripsi yang berjudul "Analisis Pembiayaan KPR *Take Over* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015". Oleh Elsi Aprilia pada tahun 2016 (IAIN Salatiga). Dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa apakah pelaksanaan akad

[21] Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariahdan EkonomiIslam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014),8

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan *Take Over* pada Bank Muamalat cabang Salatiga dengan menggunakan akad *al-qardh* dan *musyārakah mutanāqiṣah* sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI atau belum. Respon positif dari masyarakat yang telah berfikir bahwa jasa keuangan syariah telah membawa mereka pada suatu kebutuhan untuk mengalihkan dana yang selama ini mereka simpan di lembaga keuangan konvensional lalu ke lembaga keuangan syariah. Bank Muamalat sebagai salah satu lemabaga keuangan syariah yang paling senior di Indonesia merespon hal tersebut dengan menyediakan produk pembiayaan KPR *take over* syariah bagi nasabah yang telah terlanjur mengajukan pembiayaan KPR-nya di bank konvensional dan ingin memindahkan pembiayaan KPR-nya di Bank Muamalat Indonesia. Pembiayaan yang menggunakan proses *take over* ini dimana sisa tanggungan KPR diambil alih oleh Bank Muamalat, syaratnya juga tidak begitu rumit hanya saja prosesnya agak begitu lama.[22] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis terdapat pada objek penelitian mengenai pembiayaan KPR *Take Over.* Sedangkan perbedaannya terletak pada pembahasan akad yang digunakan serta pisau analisis yang dipakai. Penulis tidak hanya memakai hukum Islam tetapi juga menggunakan fatwa DSN-MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ḥiwālah* sebagai pisau analisis yang dipakai dalam penelitian ini.

[22] Elsi Aprilia, "Analisis Pembiayaan KPR Take Over Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015" (Skripsi─IAIN Salatiga, Salatiga, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

**Kedua,** Skripsi yang berjudul "Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT Di BRI Syariah KCP Purbalingga". Oleh Isna Latifatul Zahro pada tahun 2018 (IAIN Purwokerto). Dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa meneliti tentang mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*). Mekanisme *take over* KPR iB tersebut dengan menggunakan akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga yaitu pengalihan hutang KPR yang dilakukan oleh nasabah yang berasal dari bank konvensional atau bank syariah lain yang bertujuan untuk menutup hutang di bank semula dan berpindah pembiayaan ke bank BRI Syariah KCP Purbalingga dengan melalui beberapa tahapan yang sudah ditentukan oleh pihak bank BRI Syariah KCP Purbalingga.[23] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis terdapat pada objek penelitian mengenai mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT. Sedangkan pada perbedaannya terletak pada pembahasan akad yang digunakan untuk menganalisis *take over* KPR iB.

**Ketiga,** Skripsi yang berjudul "*Implementasi Rescheduling, Resconditioning,* dan *Restructuring* Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya". Oleh Nur Awali

[23] Isna Latifah Zahroh, "Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPRiB Dengan Akad IMBT Di BRI Syariah KCP Purbalingga"(Skripsi─IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2018).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Khoirunnisa pada tahun 2018 (UIN Sunan Ampel Surabaya). Dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa praktik retrukturisasi pembiayaan di Bank Muamalat KC Mas Mansyur telah sesuai dengan teori dan ketentuan yang ada dengan etika jual beli yang baik dan menumbuhkan kepercayaan antara bank dan nasabah, selama nasabah sesuai dengan alur yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan. Pelaksanaan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* di Bank Muamalat KC Mas Mansyur ini dapat menjadi suatu cara yang efektif dikarenakan sifatnya yang tidakmemaksa keadaan nasabah dan pelaksanaannya sesuai dengan permohonannasabah bermasalah itu sendiri tanpa adanya paksaan.[24] Persamaan penelitian tesebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis terdapat pada objek pembiayaan KPR iB yang bertujuan untuk membiayai nasabah dalam hal kepemilikan rumah secara syariah. Sedangkan pada perbedaannya terletak pada pembahasan mengenai pembiayaan bermasalah pada produk KPR Muamalat iB dan akad yang digunakan untuk menganalisis *take over* KPR .

## E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penulis mengidentifikasi tujuan penelitian yang hendak di capai adalah:

[24] Nur Awali Khoirunnisa, "*Implementasi Rescheduling, Resconditioning,* dan *Restructuring* Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya" (Skripsi─ UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2018).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Untuk mengetahui mekanisme *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank;
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam dan fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank.

## F. Kegunaan Penelitian

Dari pokok permasalahan yang ada diatas, penulis mengharapkan penelitian ini mempunyai manfaat bagi penulis dan pembaca, sehingga penulis mengidentifikasi dua aspek yaitu:

1. Secara Teoritis
   a. Diharapkan memperluas dan memberikan ilmu pengetahuan serta informasi terkait dengan *Take Over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ;
   b. Dengan hasil penelitian ini dapat diharapkan memberikan sumbangsih pada ilmu pengetahuan ekonomi Islam dalam berinteraksi di bank syariah.
2. Secara Praktis
   a. Dengan hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi lembaga keuangan syariah dalam memberikan pembiayaan, khususnya mengenai *take over* pada pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi praktisi perbankan syariah untuk melaksanakan praktik *take over* untuk pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ.

## G. Definisi Operasional

Agar penelitian ini lebih fokus dan tidak menimbulkan kesalah fahaman pengertian terhadap judul penelitian "analisis hukum Islam dan dan fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *take over* pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya" , maka perlu dijelaskan istilah-istilah yang dipakai pada judul penelitian diantaranya:

1. Hukum Islam merupakan berbagai pendapat hukum yang tertera dalam berbagai macam kitab dan buku-buku fiqih yang di gunakan sebagai alat untuk menganalisa berbagai hal yang penulis sebutkan dalam rumusan masalah yang berkaitan dengan *Ḥiwālah*.
2. Fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *Ḥiwālah* dan Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 mengenai *Musyārakah Mutanāqiṣah.*
3. *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB adalah bentuk jasa pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah (pembiayaan) yang telah berjalan di bank konvensional menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah atas permintaan nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. MMQ "*Musyārakah Mutanāqiṣah* adalah bentuk akad kerjasama antara kedua belah pihak dalam kepemilikan suatu asset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung asset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.[25]

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Data yang diperoleh dari penelitian dapat digunakan untuk memahami dan menjawab rumusan masalah.[26] Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang mencakup informasi tentang fenomena utama yang dieksplorasi dalam penelitian, partisipan penelitian, dan lokasi penelitian.[27] Penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang menggunakan latar alamiah yang menghasilkan hasil penelitian secara alamiah tanpa adanya campur tangan manusia. Lokasi yang digunakan sebagai objek untuk penelitian adalah di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya.

---

[25]Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*(Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 96
[26] Sumiaji Sarosa, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*(Jakarta: PT Indeks, 2012), 36
[27]John W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*(Yogyakarta: Pustaka Belajar,2013), 167

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.[28] Sumber data penelitian ini pada dasarnya diambil dengan dua cara, yaitu :

a. Sumber Primer

Sumber data primer yaitu sumber penelitian yang diperoleh secara langsung dengan menggunakan *interview* (wawancara). Dalam hal penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung kepada :

1. Andana Ramadani sebagai Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya.
2. Wanda sebagaiMarketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya.
3. Nasabah.

b. Sumber Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data pendukung atau sumber data yang tidak secara langsung berkaitan dengan data utama. Sumber data sekunder ini mencakup dokumen-dokumen, seperti: ketentuan pengajuan *take over* KPR, formulir *take over*, kwitansi tanda bukti telah terjadinya pembayaran, form

[28] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik (*Jakarta: Rineka Cipta,2010), 114

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pendaftaran untuk calon nasabah *take over* KPR dan *website* Bank Maybank Indonesia (www.maybank.co.id).

2. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yaitu cara pengumpulan data yang relevan dengan kajian penelitian, yang diperoleh dengan cara:

a. Wawancara

Wawancara yaitu proses komunikasi atau tanya jawab secara langsung yang dilakukan antara kedua belah pihak, dalam hal ini peneliti dengan cara berbincang-bincang dengan para pihak yang terlibat langsung dalam kajian penelitian. Dan untuk mendapatkan data dari responden, maka penulis mengadakan wawancara dengan salah satu marketing business di Bank Maybank guna mendapatkan informasi mengenai:

1. Praktik *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ di Bank Maybank;
2. Peraturan-peraturan bagi calon nasabah *take over* KPR;
3. Syarat-syarat pengajuan *take over*KPR;
4. Mekanisme *take over* KPR.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data yang relevan dengan topik penelitian melalui barang-barang tertulis seperti dokumen-dokumen, laporan, dan sebagainya.[29] Dokumen inilah

[29]Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*...,117

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mencakup formulir *take over*, kwitansi tanda bukti telah terjadinya pembayaran, form pendaftaran untuk calon nasabah *take over* KPR.

3. Teknik analisis data

Teknik analisis data yaitu teknik analisis data yang secara nyata digunakan dalam penelitian beserta alasannya penggunaannya. Masing-masing teknik analisis data diuraikan pengertiaannya dan dijelaskan penggunaannya untuk menganalisis data yang mana.[30]

Pendekatan utama penelitian ini adalah kualitatif, maka baik untuk jenis data normatif maupun empiris, maka teknik analisa data dilakukan dengan cara menganalisis isi *(content analysis)*. Analisis isi atau yang biasa disebut analisis dokumen adalah analisis data yang berasal dari dokumen untuk memaparkan informasi-informasi yang berguna.[31] Bahan yang dipelajari dalam penelitian dapat berupa bahan yang diucapkan juga bahan yang tertulis.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis yang mendeskriptifkan makna data atau fenomena yang dapat

[30] Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 9

[31] M Subana dan Sudrajat, *Dasar-Dasar Penelitian Ilmiah*, Cet. Kedua (Bandung: Pustaka Setia,2005), 37

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-bukti yang relevan.[32] Tujuan dari metode ini yaitu untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Peneliti merangkum mengenai hal-hal yang pokok dan penting tentang pelaksanaan *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ. Merangkum dari data yang telah diperoleh kemudian diolah dan dianalisis secara mendalam dengan teori-teori yang relevan dan berdasarkan fakta-fakta yang terjadi secara deskriptif dengan pola pikir induktif. Pada dasarnya pola pikir induktif yaitu metode yang digunakan dalam berpikir dengan bertolak dari hal-hal yang bersifat khusus untuk menentukan kesimpulan yang bersifat umum. Dalam penalaran induktif ini, kesimpulan ditarik dari sekumpulan fakta peristiwa atau pernyataan yang bersifat umum.[33] Selanjutnya hasil penelitian disimpulkan sehingga dapat diperoleh pemecahan masalah atau solusi dari permasalahan tersebut.

## I. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran pada pembahasan sistematis dan logis dalam penyusunan penelitian ini yang "Analisis Hukum Islam dan

[32] Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan* (Bandung: Angkasa,1993), 161
[33] Afdhalarman.wordpress.com

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ Di Bank Maybank Surabaya", peneliti menetapkan sistematika pembahasan dalam tiga bagian yaitu, bagian awal, bagian utama (inti), dan bagian akhir.

Pada bagian awal terdiri dari sampul luar, sampul dalam, persetujuan pembimbing, pernyataan keaslian bermaterai, lembar pengesahan, abstrak, kata pengantar, daftar isi, dan daftar table.

Dalam Bab Pertama Pendahuluan,dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua adalah landasan teori. "Dasar Hukum *Ḥiwālah*, *Take Over* Serta FatwaDSN-MUI Terhadap Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya". Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai pengertian akad *ḥiwālah*, dasar hukum *ḥiwālah,* rukun dan syarat *ḥiwālah,* macam-macam*ḥiwālah,*produk-produk *ḥiwālah,* berakhirnya akad *ḥiwālah,* pengertian akad *musyārakah mutanaqiṣah,* dasar hukum *musyārakah mutanaqiṣah,* rukun dan syarat *musyārakah mutanaqiṣah, ḥiwālah* menurut Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI,pengertian *take over*, pengertian KPR.

Bab Ketiga adalah laporan objek. "Pengolahan Data *Take Over* Dalam Akad MMQ Terhadap Pembiayaan Rumah Syariah iB di Bank

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maybank Surabaya". Merupakan gambaran umum mengenai Bank Maybank Kantor Pusat KPR Jl. Pemuda Surabaya. Dalam bab ini diuraikan tentang profil dan sejarah objek penelitian, visi misi organisasi, struktur organisasi, produk-produk pembiayaan yang ada pada Maybank Kantor Pusat KPR, serta menguraikan pelaksanaan mekanisme tentang pembiayaan rumah syariah iB MMQ di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya.

Bab Keempat adalah analisis data. "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUINo:12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap*Take Over* Mengenai Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya". Dalam bab ini membahas serta menganalisa meliputi Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ Di Bank Maybank dan di perbandingkan memakai akad Musyarakah Mutanaqisah yang di terapkan oleh sistem dalam Bank Maybank.

Bab Kelima Penutup merupakan bab terakhir. Dalam bab ini penulis menyajikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan diambil berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan melalui analisis data untuk mengetahui kesesuaian akad pembiayaan *Take Over* KPR Pembiayaan Rumah SyariahiB MMQ di Bank Maybank dengan Fatwa DSN-MUI. Kemudian ditutup dengan daftar pustaka.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# BAB II

# KONSEP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH iB MMQ DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000

## A. *Ḥiwālah*

### 1. Definisi *Ḥiwālah*

*Ḥiwālah* secara etimologi adalah *al-taḥwīl* atau al-naqlu yang berarti memindahkan. Adapun definisi *ḥiwālah* secara terminologi yaitu pengalihan hutang dari tanggungan *muḥīl* kepada pihak lain yang wajib menanggungnya (*muḥtāl atau muḥāl 'alaih*).

Dapat dipahami bahwa ḥiwālah adalah pengalihan untuk pembayaran hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang saling diketahui oleh para pihak dengan sukarela, tanpa adanya keterpaksaan. Maka dalam akad ḥiwālah setidaknya ada tiga pihak yang terlibat, pertama adalah pihak yang mengalihkan utang, kedua adalah pihak yang menjadi penanggung hutang pihak pertama atau pihak yang menerima limpahan hutang, dan yang ketiga adalah pihak yang menerima limpahan hutang.[1]

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwasanya pada ḥiwālah ada dua jenis, yang pertama yaitu ḥiwālah al-haq (pengalihan hak piutang), yaitu pengalihan hak untuk menuntut pembayaran hutang. Dan yang

[1] Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 233-234.



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kedua *ḥiwālah al-dain* (pengalihan hutang), yaitu pengalihan kewajiban untuk memenuhi kewajiban membayar hutang.[2]

2. Dasar Hukum *Ḥiwālah*

*Ḥiwālah* yaitu merupakan suatu akad yang diperbolehkan oleh syara' karena dibutuhkan oleh masyarakat. Hal ini didasarkan kepada hadis Nabi yang diriwayatkan Bukhari dari Abu Hurairah, Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf, Ijma dan Kaidah fikih. Adapun dasar hukum *ḥiwālah*:

1. Hadis Riwayat Bukhari dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدَكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ

"Menunda-nunda pembayaran oleh orang kaya adalah penganiayaan, dan apabila salah seorang diantara kamu diikutkan (dipindahkan) kepada orang yang mampu, maka ikutilah". (HR. Al-Bukhari dan Muslim).

Hadis diatas menjelaskan bahwa Rasulullah SAW memerintahkan kepada pemilik hutang (*ad-dāin*), apabila hutangnya dipindahkan kepada orang lain yang mampu, hendaklah pemindahan tersebut diterima. Dengan demikian, penagihan hutang berpindah dari *al-mudin* kepada *muhal 'alaih*.[3]

2. Hadis Riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِيْنَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُوْنَ عَلَى شُرُوْطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

"Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan

[2] Ibid..,
[3] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 448-449.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram".

3. Ijma. Para ulama sepakat atas kebolehan akad *ḥiwālah.*

4. Kaidah fikih.

اَلأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ اْلإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

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

اَلضَّرَرُ يُزَالُ

"Bahaya (beban berat) harus dihilangkan".[4]

3. Rukun dan Syarat *Ḥiwālah*

Didalam transaksi perbankan, akad *ḥiwālah* dapat di aplikasikan dalam produk bank syariah asal memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditentukan sesuai dengan prinsip syariah.[5] Adapun menurut ulama Hanafiyah, rukun *ḥiwālah* adalah ijab dari pihak *muhīl* (orang yang memindahkan hutang) dan kabul dari pihak *muhāl* (orang yang dipindahkan piutangnya) dan *muhāl 'alaih* (orang yang dipindahi hutang) tentunya dengan lafaz tertentu.[6]

Beberapa rukun Ḥiwālah antara lain:

1. *Muhīl* atau orang yang berhutang dan berpiutang, orang yang meng-*ḥiwalah*-kan hutangnya;

[4] Nurul Huda Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 103
[5] Drs. Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 213
[6] Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 344

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. *Muhāl Bih* atau orang yang berpiutang, yaitu orang yang di*ḥiwālah*-kan atau dipindahkan hutangnya;
3. *Muhāl 'Alaih* atau orang yang berhutang, yaitu orang yang menerima *ḥiwālah*;
4. *Shighat* (Ijab Kabul).[7]

Adapun yang menjadi syarat-syarat pada rukun *ḥiwālah* diatas adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat *Muhīl*

   Yaitu ada dua syarat yang diperlukan untuk *muhīl*, sebagai berikut:

   a) *Muhīl* harus memiliki kecakapan untuk melakukan akad, yaitu ia harus baligh dan berakal. Dengan demikianlah, *ḥiwālah* yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil dibawah umur hukumnya tidak sah;

   b) Persetujuan *muhīl*. apabila dipaksa untuk melakukan *ḥiwālah* maka *ḥiwālah* tidak sah.

2. Syarat-syarat *Muhāl Bih*

   a) *Muhāl Bih* harus berupa hutang, yaitu hutang *muhīl* dan *muhāl.* Apabila jika objeknya bukan hutang, maka akadnya nanti bukan *ḥiwālah* melainkan *wakālah;*

   b) Hutang tersebut adalah hutang yang sudah menetap (*lāzim*). Dengan demikianlah, *ḥiwālah* tidak sah atas hamba *mukatab* dengan penukaran *kitabah* (angsuran pembebasan) karena hutang

[7] Ibid..,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut hutang yang *ghair lāzim* (tidak menetap). Hal ini dikarenakan seseorang *sayid* (pemilik hamba sahaya) tidak ada kewajiban hutang baginya atas hambanya. Demikianlah *ḥiwālah* tidak sah apabila hutang muhīl yang ada dalam tanggungan *muhāl 'alaih ghair lāzim* (tidak menetap), seperti hutang anak dibawah umur dan pemboros (*safih*) tanpa persetujuan walinya. Dalam hal ini, hutang tersebut *ghair lāzim*, karena wali berhak mengugurkan hutang tersebut.[8]

1. Syarat-syarat *Muhāl 'Alaih*
   a) *Muhāl 'Alaih* harus memiliki kecakapan untuk melakukan akad, yaitu harus berakal dan baligh;
   b) *Muhāl 'Alaih* setuju atas pemindahan hutang tersebut;
   c) *Qabul* diucapkan didalam majelis akad.[9]
2. Syarat-syarat *Shighat*

   Akad *ḥiwālah* terbentuk dengan terpenuhinya ijab dan qabul atau sesuatu yang semakna dengan ijab qabul, seperti dengan pembubuhan tanda tangan diatas nota *al-ḥiwālah,* dengan tulisan dan isyarat. Ijab yaitu pihak *al-muhil* berkata, "aku alihkan kamu kepada si Fulan." Qabul yaitu seperti pihak *al-muhal* berkata, "saya terima atau saya setuju." Jadi, ijab dan qabul diisyaratkan harus dilakukan di majlis dan

[8] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 452
[9] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*...,451

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

akad yang disyaratkan harus final, sehingga didalamnya tidak berlaku khiyar majlis ataupun khiyar syarat.[10]

3. Macam-macam *Ḥiwālah*

*Ḥiwālah* terbagi atas beberapa macam, adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

1. *Ḥiwālah Mutlaqah*

Seseorang memindahkan hutangnya agar ditanggung *muhāl 'alaih*, sedangkan ia tidak mengaitkannya dengan hutang piutang mereka, sementara *muhāl 'alaih* menerima *ḥiwālah* tersebut;

2. *Ḥiwālah Muqayyadah*

Orang yang berhutang memindahkan bebanhutangnya pada *muhāl 'alaih* dengan mengaitkan pada piutang yang menjadikan haknya pada *muhāl 'alaih*;

3. *Ḥiwālah Al-Haq*

Pemindahan hak atau piutang dari seorang pemilik piutang lainnya.Biasanya dilakukan apabila pihak pertama mempunyai hutang kepada pihak kedua. Ia membayar hutangnya dengan piutang kepada pihak lain. Jika pembayaran barang, maka perbuatan tersebut dinamakan sebagai *ḥiwālah al-haq*. Pemilik piutang dalam hal ini adalah *muhīl* karena dia yang memindahkan kepada orang lain untuk memindahkan kepada orang lain untuk memindahkan haknya;

4. *Ḥiwālah Ad-dain*

[10] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi' 2,* Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani(Jakarta: Almahira, 2010), 150-151

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*Ḥiwālah ad-dain* yaitu pengalihan hutang dari seorang penghutang kepada penghutang lainnya. Ini dapat dilakukan karena penghutang pertama yang masih mempunyai piutang pada penghutang kedua.

*Muhīl* dalam *ḥiwālah* adalah orang yang berhutang karena dia memindahkan kepada orang lain untuk membayar hutangnya.[11]

4. Produk-produk *Ḥiwālah*

Beberapa produk jasa bank syariah yang menggunakan akad *ḥiwālah* antara lain sebagai berikut:

1. *Factoring* atau anjak piutang, dimana para nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada bank, bank lalu membayar piutang tersebut dan bank menagihnya dari pihak ketiga;
2. *Post dated check*, dimana bank bertindak sebagai juru tagih, tanpa membayarkan dahulu piutang tersebut;
3. *Bill discounting* pada dasarnya sama dengan *ḥiwālah*, namun dalam *bill discounting* nasabah harus membayar *fee*.[12]

Salah satu contoh dari aplikasi modern *ḥiwālah* atau *take over*(pengalihan hutang) dalam perbankan yaitu adanya,sistem Anjungan Tunai Mandiri yang biasa kita kenal dengan sebutan. ATM dan sistem lainnya.

---

[11] Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*(Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 346-347
[12] Drs. Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 215

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Manfaat *Ḥiwālah*

Ada beberapa manfaat dari Akad *ḥiwālah,* diantaranya adalah:

1. Memungkinkan penyelesaian hutang dan piutang dengan cepat dan simultan;
2. Tersedianya talangan dana untuk hibah bagi yang membutuhkan;
3. Dapat menjadi salah satu *fee-based income*/sumber pendapatan non-pembiayaan bagi bank syariah.[13]

6. Sifat Akad *Ḥiwālah*

Para ulama sepakat, bahwasanya *ḥiwālah* terhadap akad yang mengikat bagi kedua belah pihak (*lāzim*). Akan tetapi para ulama berbeda pendapat mengenai hak *khiyār*. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, bahwasanya *ḥiwālah* tidak menerima hak *khiyār*, kecuali *khiyār* majlis. Karena akad *ḥiwālah* merupakan akad pembebasan hutang. Namun pendapat yang paling *shahīh* adalah tidak menerimanya. Adapun ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa akad *ḥiwālah* bersifat *lāzim* (mengikat) selama tidak ada *khiyār syarat*.[14]

7. Berakhirnya Akad *Ḥiwālah*

Akad *ḥiwālah* dapat berakhir atau batal karena disebabkan beberapa hal sebagai berikut:

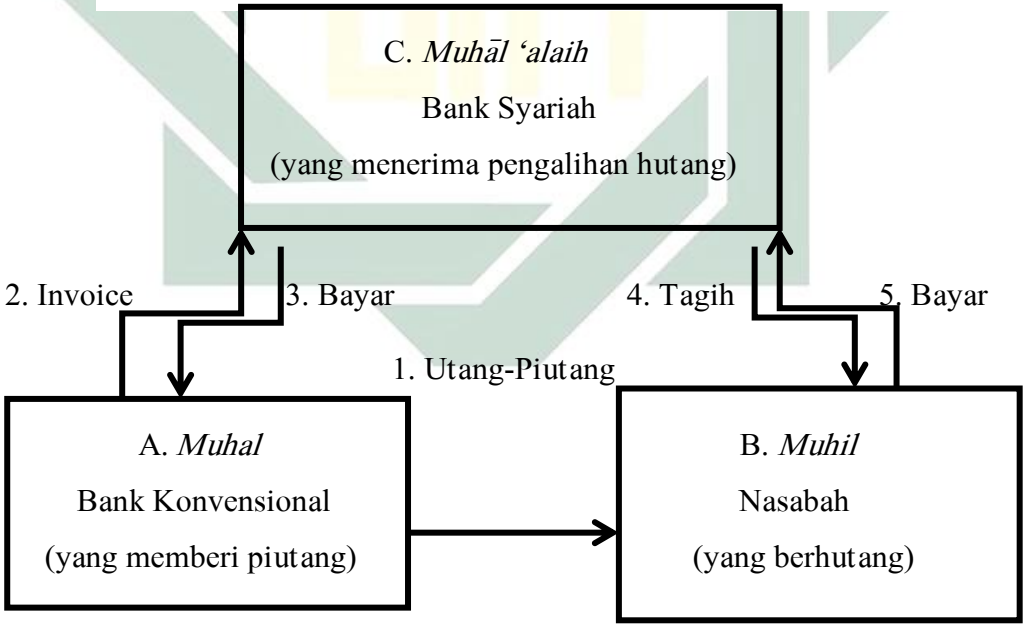
---

[13] Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 349

[14]Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah...,* 346

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Apabila dibatalkan sebelum akad terjadi maka hak *muhāl* kembali menagih kepada *muhīl*. Begitu juga hak *muhīl* menagih kepada *muhāl 'alaih*;
2. *Muhāl* meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya *muhāl 'alaih*. Oleh karena itu, dia mewarisi harta *ḥiwālah* tersebut;
3. *Muhāl 'alaih* pailit. *Muhāl* diperbolehkan membatalkan akad;
4. *Muhāl 'alaih* melunasi hutang yang dialihkan kepada *muhāl*;
5. *Muhāl* membebaskan hutang yang dialihkan kepada *muhāl 'alaih*;
6. *Muhāl* menghibahkan atau menyerahkan harta yang menjadi hutang kepada *muhāl 'alaih*.[15]




Gambar 3.1 Skema Proses *Ḥiwālah*[16]

[15] Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah...,* 348-349
[16] Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 108

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Skema *ḥiwālah* diatas dapat dijelaskan bahwa A (*muhal*) sebagai pihak pertama yang memberi utang kepada B (*muhil*), sedangkan pihak kedua B (*Muhil)* yang berhutang kepada A (*muhal*) dan mengajukan pengalihan hutang, kemudia pihak ketiga yaitu C (*muhāl 'alaih)* yang menerima pengalihan hutang. Dan hutang itu sendiri disebut *al-Muhal bih.*

B. **Ḥiwālah Menurut Hukum Islam Dan Fatwa DSN-MUI NO: 12 Tahun**

Dalam pengertian istilah *Ḥiwālah* menurut hukum Islam, para ulama memberikan definisi sebagai berikut :

1. Wahbah al-Zuhaili berpendapat yaitu, *ḥiwālah* adalah pengalihan kewajiban membayar hutang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai;
2. Imam Taqiyyudin berpendapat, *ḥiwālah* adalah pemindahan hutang dari beban seseorang menjadi beban orang lain;
3. Syihabudin al-Qalyubi berpendapat bahwa yang dimaksud *ḥiwālah* adalah akad atau transaksi yang menetapkan pemindahan beban hutang dari seseorang kepada yang lainnya;[17]
4. Sayyid Sabiq memberikan definisi *ḥiwālah* sebagai berikut:

اَلْحِوَالَةُ نَقْلُ الدِّيْنِ مِنْ ذِمَّةِ الْمُحِيْلِ إِلَى ذِمَّةِ الْمُحَالِ عَلَيْهِ

[17] H. Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*(Jakarta: Prenadamedia, 2010), 254

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*"Ḥiwālah adalah memindahkan hutang dari tanggungan orang yang memindahkan (al-muhil) kepada tanggungan orang yang dipindahi hutang* (muhal 'alaih)*";*

5. Syafi'iyah dan Hanabilah memberikan definisi *ḥiwālah* yang pada dasarnya hampir sama dengan definisi diatas yaitu sebagai berikut:

اَلْحِوَالَةُ نَقْلُ الحَقِّ مِنْ ذِمَّةِ الْمُحِيْلِ إِلَى ذِمَّةِ الْمُحَالِ عَلَيْهِ

"*Ḥiwālah adalah memindahkan hak dari tanggungan muhil kepada tanggungan muhal 'alaih.*[18]

Sedangkan ketentuan tentang *Ḥiwālah* dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 12 tahun 2000, yaitu sebagai berikut ini :

Pertama : Ketentuan Umum dalam *Ḥiwālah* :

1. Rukun *ḥiwālah* adalah muhil, yaitu orang yang berhutang dan sekaligus berpiutang, *muhal* atau *muhtal*, yaitu orang yang berpiutang kepada *muhil*, *muhal 'alaih*, yaitu orang yang berutang kepada muhil dan wajib membayar hutang kepada *muhtal*, *muhal bih*, yakni hutang *muhil* kepada *muhtal*, dan *shighat* (ijab-qabul);
2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad);
3. Akad dituangkan secara tertulis yaitu melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern;
4. *Ḥiwālah* harus dilakukan dengan persetujuan *muhil*, *muhal/muhtal*, dan *muhal 'alaih*;

[18] H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...*,448

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas;
6. Jika transaksi *ḥiwālah* telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhtal* dan *muhal 'alaih* dan hak penagihan *muhtal* berpindah kepada *muhal 'alaih.*[19]

Kedua : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.[20]

## C. *Musyārakah Mutanaqiṣah*

1. Definisi *Musyārakah Mutanaqiṣah*

*Musyārakah mutanaqiṣhah* merupakan produk turunan dari akad*musyārakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyārakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah),* yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyārakah* atau *syirkah* adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan.[21]Sementara *mutanaqiṣhah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.Sedangkan yang dimaksud *musyārakah mutanaqiṣah* adalah

[19] Jurnal: Destri Budi Nugraheni, Media Hukum, diakses pada 20 Juni 2019, 131
[20] DR. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 272
[21]Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi) (*Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 119

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*musyārakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.[22]

2. Dasar Hukum *Musyārakah Mutanaqiṣah*

1. QS. Shad [38]: 24:

... وَإِنَّ كَثِيْرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِيْ بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِيْنَ آمَنُوْا وَعَمِلُوْا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيْلٌ مَا هُمْ...

"…Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yangbersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepadasebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini…."

2. QS. al-Ma"idah [5]: 1:

يَاأَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…."

3. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللهَ تَعَالَى يَقُوْلُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيْكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

"Allah swt. berfirman: „Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka."

4. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf al-Muzani, Nabi Saw bersabda:

[22] DR. A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*(Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 249

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِيْنَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُوْنَ عَلَى شُرُوْطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh 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."[23]

3. Rukun dan Syarat *Musyārakah Mutanaqiṣah*

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhiuntuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan(peraturan/petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.Dalam syari'ah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.[24] Karena *musyārakah mutanaqiṣah* merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan.

Menurut T.M. Hasbi Ash-Shaddiqy ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-'aqidain,mahall al-'aqd, maudhu' al-'aqd* dan *shighat al-'aqd*, keempat hal tersebut merupakan unsur-unsur penegak akad atau *muqawimat 'aqd.*[25]

a. Subjek perikatan (*al-'aqidain*)

*Al-'aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad

[23]Ibnu Qudamah, *Al- Mughni*, Juz VI, Penerjemah: Misbah (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), 289-290
[24]Gemala Dewi, *HukumPerikatan Islam di Indonesia*(Jakarta: Prenada Media, 2005), 49-50
[25]Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas HukumMuamalat (HukumPerdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, Edisi Revisi, 2000), 99-100

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

b. Objek perikatan (*mahall al-'aqd*)

*Mahall al-'aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam mahall al-.aqd adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal, misalnya menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. *Ketiga*, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus jelas dan diketahui oleh *„aqid*, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. *Keempat*, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserakan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Disarankan objek perikatan berada dalam kekuasaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak pertama agar mudah untuk menyerahkan pada pihak kedua.

c. Tujuan perikatan (*maudhu' al-'aqd*)

*Maudhu' al-'aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam buku *Asas-Asas HukumMuamalat (Hukum Perdata Islam)*, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.

2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.

3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.

d. Ijab dan Qabul (*shighat al-'aqd*)

*Shighat al-'aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) *Jala' al-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akadyang dikehendaki.

2) *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.

3) *Jazm al-iradataini* yaitu antara ijab dan kabul menunjukkankehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

a) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentukperkataan secara jelas.

b) Tulisan, adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang digunakansebagai alat bukti tertulis terhadap orang-orang yang bergabung dalam suatu badan hukum tersebut.

c) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orangorang normal , orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah tunawicara maka akad dapat dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.

d) Perbuatan, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat dilakukan dengan cara perbuatan saja, hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dengan segala konsekuensinya (akibat hukumnya).

## D. Pengalihan Hutang (*Take Over*) dalam Perbankan

1. Pengertian Pengalihan Hutan (*Take Over*)

Pengalihan Hutang dalam perbankan disebut dengan *Take Over*. Pengertian *Take Over* adalah pengambil alihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan.

Pengalihan hutang (*take over*) yaitu merupakan salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah.[26] Dalam hal ini, bank syariah mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan pilihan beberapa jasa yang akan digunakan untuk

[26] Ahmad Antoni K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Gitamedia press, 2003), 331

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.

Didalam proses *take over* ini, bank syariah bertindak sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional. Bertindak sebagai wakil dari calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi, sehingga barang (yang di kreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh.[27]

Istilah *take over* menunjukkan bahwa semula ada keberatan baik dari pemilik maupun pengurus perseroan. Penawar mungkin adalah perseorangan maupun perseroan yang umumnya lebih besar dari yang ditawar.[28]

Ada 3 katagori utama take over, yaitu:

a) *Take over* horizontal, yaitu *take over* yang melibatkan perusahaan-perusahaan yang merupakan pesaing langsung dalam pasar yang sama;
b) *Take over* vertikal, yaitu take over yang melibatkan perusahaan-perusahaan yang berada dalam hubungan pemasok dan langganan;
c) *Take over* konglomerat, yaitu *take over* yang melibatkan perusahaan-perusahaan yang beroperasi dalam pasar-pasar yang tidak

[27]Adi Warman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2006), 248
[28] T. Guritno, *Kamus Perbankan dan Bisnis* (Yogyakarta: UGM Press,1996), 298

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ada hubungannya satu sama lain dan dilakukan dalam rangka diversifikasi atas aktivitas perusahaan.

Dari beberapa pendapat umum diatas, di dapatkan sedikit gambaran yaitu mengenai take over yang dilakukan dalam suatu lingkup usaha (bisnis) bahwa take over adalah suatu cara pengambil alihan kendali atas suatu usaha (bisnis). Take over dari sudut pandang perusahaan mempunyai manfaat, yaitu:

a) Memungkinkan perusahaan yang bersangkutan biaya produksi dan distribusi;
b) Memperoleh *brand* (merk dagang);
c) Memperluas aktivitas usaha yang ada atau pindah ke bidang usaha yang baru;
d) Untuk perusahaan induk (besar), *take over* dapat mengurangi atau bahkan dapat menghilangkan pesaing usaha dan meningkatkan kekuatan pasar;
e) Dari sisi penggunaan sumber daya yang ada memungkinkan untuk meningkatkan efisiensi penggunaannya, tetapi dapat juga menjadi tidak efisiensi karena persaingannya yang menurun.[29]

Sedangkan *take over.* yang dimaksud dalam pembahasan skripsi ini adalah *take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000, yang disebut juga dengan pengalihan hutang (*ḥiwālah*).

[29] Ibid..,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengalihan utang yang dimaksud disini adalah pengalihan non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

Dalam proses *take over* ini, banyak bank syariah sebagai pihak yang akan melakukan *take over* terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, perizinan, polis asuransi, sehingga barang (dalam hal ini rumah) menjadi milik nasabah secara utuh. Kemudian, untuk melunasi utang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut akan mengangsur perbulannya dengan nominal yang sudah sesuai perjanjian akad diawal dari kedua belah pihak yaitu nasabah dan pihak bank syariah.

2. Tujuan Pengalihan Hutang (*Take Over*)

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat yaitu *take over*. Disini bank berusaha untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin memindahkan transaksi hutangnya yang telah berjalan beralih ke transaksi hutang yang sesuai syariah. *Take over* ini bertujuan untuk membantu mengalihkan transaksi non syariah menjadi transaksi sesuai syariah.

3. Sebab terjadinya *Take Over*

*Take Over* (pengambil alihan) kredit pemilikan rumah (KPR) nasabah disuatu bank dapat terjadi karena hal-hal berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran KPR nasabah menjadi tidak menentu.[30] Ada dua jenis bunga penawaran KPR di bank konvensional yang ditetapkan biasanya yaitu, bunga kredit baru dan bunga kredit berjalan. Bunga kredit baru biasanya ditetapkan lebih rendah untuk jangka waktu tertentu, misalnya seperti *fixed* 1 tahun pertama atau *fixed* 5 tahun pertama, setelah lewat masa *fixed*, maka bunga akan disesuaikan dengan kondisi pasar, dikenal dengan sebutan bunga berjalan.[31] Pada umumnya bunga ini direview setiap bulan dan jika bank manganggap perlu, maka akan direvisi juga setiap bulan. Maka hal inilah yang menyebabkan angsuran nasabah menjadi tidak menentu. Kondisi seperti inilah sangat terasa apabila terjadi krisis ekonomi. Tetapi akan terasa, menguntungkan bagi nasabah bank syariah karena yang dipakai yaitu sistem dimana keuntungan bank telah ditetapkan diawal perjanjian.

b) Kekecewaan nasabah terkait dengan laporan pembayaran angsuran yang diberikan bank konvensional yang ternyata setiap membayar angsuran KPR pada awal-awal tahun perjanjian KPR sebagian besar hanya untuk membayar bunganya saja dan untuk pembayaran pokonya hanya sedikit sekali sehingga *outstanding* pokok KPR turunnya tidak signifikan.[32] Sedangkan di bank syariah setiap pembayaran angsuran antara

---

[30] Jurnal M. Koni Rumani Aziz*, Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah*, diakses pada 11 Juni 2019, 6

[31] Ibid..,

[32] Alihozi, *Ayo Kita Beralih ke KPR Syariah,* artikel diakses pada 11 Juni 2019 dari http://alihozi77.blogspot.com/2010/04/ayo-beralih-kpr-syariah.html.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembayaran pokok dengan pembayaran margin hampir berimbang, sehingga penurunan *outstanding* pokok KPR signifikan.

c) Kesadaran nasabah bahwa sistem bunga bank tidak halal.[33] Bunga bank merupakan istilah baru dalam dunia perbankan yang merupakan terjemahan dari interest yang mermakna riba. Pada dasarnya orang yang meminjami sesuatu tidak boleh mengambil imbalan atas pinjaman yang diberikan baik itu sedikit maupun banyak. Cara bank konvensional memutar uangnya yaitu meminjamkannya pada pihak lain dan mengambil keuntungan berupa bunga.[34]

d) Apabila *take over* terjadi dari bank syariah satu ke bank syariah lain dapat disebabkan oleh tingkat margin antar bank. Dalam menetapkan margin KPR, antara bank syariah terjadi perbedaan. Bisa saja bank syariah A marginnya lebih tinggi dibandingkan dengan margin yang ditetapkan oleh bank syariah B, atau sebalik nya.

4. Syarat dan Mekanisme *Take Over*

Seperti halnya transaksi yang terjadi di bank, *take over* pun memiliki syarat-syarat tertentu. Persyaratan umum yang biasanya diajukan oleh bank syariah kepada calon nasabahnya yang ingin melakukan *take over* pada kreditnya di bank konvensional sama dengan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan baru di bank syariah, contohnya seperti batas usia minimum pengajuan pembiayaan, batas usia

[33] *Pindah KPR ke Bank Syariah Mudah,* artikel diakses pada 11 Juni 2019 dari http://estate.co.id/index.php?option=content&task=view&id=262&itemin=52

[34] Muh. Zuhri, *Riba dalam Al-Quran dan Masalah Perbankan: Sebuah Tilikan Antisipatif,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), 167

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maksimal pelunasan pembiayaan, batas minimal masa kerja pada saat pembiayaan diajukan, dan memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Sedangkan kriteria tertentu yang biasanya diajukan oleh bank syariah terkait dengan *take over* yaitu dengan dilakukannya terhadap kredit calon nasabahnya yang masih berjalan di bank konvensional tersebut biasanya meliputi jangka waktu kredit yang telah berjalan, kolektibilitas calon nasabah, mutasi rekening nasabah, informasi dari BI terkait dengan riwayat kredit maupun pembiayaan yang diambil oleh nasabah, jenis pembiayaan ini yang di terapkan setelah kredit take over, maupun kondisi fisik dan lingkungan rumah tersebut.

Hal-hal tersebut lalu akan dianalisa sebaik mungkin oleh bank syariah sebelum permohonan *take over* pembiayaan disetujui dan dicairkan. Penilaian tersebut diberikan berdasarkan prinsip-prinsip pemberian kredit 5C (*character, collateral, capacity, capital and conditional of economic*).[35]

Setelah permohonan *take over* pembiayaan calon nasabah disetujui oleh pihak bank syariah, maka selanjutnya bank syariah akan merealisasi permohonan *take over* yang dilengkapai dengan persyaratan yang dibutuhkan. Kemudian permohonan itu dianalisis oleh pihak bank syariah. Dan setelahnya itu, pihak bank pun akan melakukan tinjauan langsung ke

[35] H. Rahmat Firdaus dan Maya Arianti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan, dan Aplikasi Lengkap denganAnalisis Kredit* (Bandung: Alvabeta, 2004), 83-86

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lapangan untuk melihat kondisi objek pembiayaan sebenarnya. Apabila telah disetujui, perwakilan bank syariah dan calon nasabah yang akan di *take over* kreditnya bertemu dengan perwakilan bank asal di tempat yang telah disepakati. Kemudian bank syariah akan melunasi sisa kredit calon nasabah di bank asal baik dengan cara cash ataupun transfer bank. Setelah sisa kredit sudah dilunasi oleh bank syariah, maka bank asal akan melepas hak tanggungan atas barang yang di *take over* (dalam hal ini rumah. Setelah proses pelunasan selesai dilakukan, maka selanjutnya akan dilakukan akad pengalihan hutang yang akan mengikat nasabah dengan bank syariah. Akad yang diberlakukan oleh bank syariah ini terkait dengan hal ini adalah *Musyārakah Mutanāqiṣah*(Mmq).

5. Landasan Hukum *Take Over*

Landasan hukum *take over* (pengalihan hutang)

a) Al-Quran

وَلَا تَقْرَبُوْا مَالَ الْيَتِيْمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّى يَبْلُغَ أَشُدَّهُ، وَأَوْفُوْا بِالْعَهْدِ إِنَّ العَهْدَ كَانَ مَسْئُوْلًا

Artinya:

"Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) samapai ia dewasa dan pemulihan janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya" (QS. Al-Isra: 34).

يَأَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحِلُّواْ شَعَائِرَ اللهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْىَ وَلَا ٱلْقَلَائِدَ وَلَا ءَامِّيْنَ الْبَيْتَ الْحَرَامَ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِنْ رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانَا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُواْ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَئَانُ

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

قَوْمٍ أَنْ صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُواْ وَتَعَاوَنُوا عَلَى البِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُواْ

عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللهَ إِنَّ اللهَ شَدِيْدُ العِقَابِ

Artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syiar-syiar Allah dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan mengannggu binatang-binatang had-nya dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan menganggu orang-orang yang mengunjungi baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu dan janganlah sekali-sekali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari masjidil haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebaikan dan takwa, dan janganlah tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah sangat berat siksa-Nya"(QS. Al-Maidah: 2).

b) Al-Hadis

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلمَ قَالَ: مَطَّلُ الغَنِيُّ ظَلَمٌ فَإِذَا

اتَّبعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ (رواه البخاري)

Artinya:

"Dari Abu Hurairah bahwa rasulullah SAW bersabda: menunda-nunda pembayaran hutang oleh orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Maka jika seseorang diantara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya di (hiwalahkan) kepada pihak yang mampu terimalah" (HR. Bukhari).[36]

c) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah.*

6. Perbedaan *Take Over* Syariah dan *Take Over* Konvensional

[36] Jurnal M. Koni Rumani Aziz, Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah, diakses pada 11 Juni 2019, 23

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jasa pengambil alihan hutang nasabah di bank konvensional dapat dibedakan menjadi dua, yaitu jasa *ḥiwālah* apabila yang diambil alih hanya hutang pokoknya saja dan jasa *qardh* apabila yang diambil alih hutang pokok plus bunga.[37]

Hutang yang di *take over* oleh bank syariah dari bank konvensional adalah sisa angsuran nasabah di bank konvensional. Hal ini berarti dari bank syariah melakukan *take over* atas hutang pokok nasabah ditambah dengan keuntungan bank konvensional (bunga).

## E. Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kredit pemilikan rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Didalam KPR ini memiliki fungsi yang sangat penting dalam proses kepemilikan tempat tinggal, karena menurut data Bank Indonesia mayoritas masyarakat mengandalkan KPR sebagai fasilitas pembiayaan dalam memiliki rumah.[38]

Terdapat dua jenis pembiayaan KPR, adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Pengertian pembiayaan KPR Syariah

[37] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 248
[38] https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah diakses pada 14 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan ini didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana menaruh kepercayaan kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.[39]

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Didalam KPR Syariah ini memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR Konvensional.sistem yang digunakan oleh syariah jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba dan tidak ada pihak yang dirugikan. Hanya saja perbedaan pokok antara KPR Syariah dengan KPR Konvensional terletak pada akadnya.

2. Pengertian Pembiayaan KPR konvensional

Sedangkan KPR Konvensional adalah prinsip simpan meminjam dengan bunga sebagai variabelnya. Didalam transaksi ini terdapat unsur riba, karena menggunakan sistem bunga yang fluktuatif dan meningkat seiring lamanya pelunasan hutang tersebut. Dalam bunga KPR, pihak Bank Konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau

[39] Jurnal, *Tinjauan Umum Akad Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah dan KPR Pembiayaan Syariah,* diakses pada 14 Mei 2019,62-63

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya. Berbeda dengan KPR Syariah yang diberikan oleh Bank Syariah dapat menghindari resiko naik turunnya bunga. KPR Syariah tidak mengenal bunga namun memakai harga yang telah disepakati, ditambah dengan keuntungan bagi bank berkisar 15-20% pertahun. Secara hitungan matematis, KPR Syariah sebenarnya tidak berbeda jauh dalam jumlah cicilan bulanan KPR Konvensional, walaupun umunya sedikit mahal.

Namun keuntungan menggunakan KPR Syariah itu sendiri adalah jika suku bunga naik secara drastis, karena sudah sepakat dari awal perjanjian akadnya mengenai harga jual dan keuntungan pertahun diawal perjanjian, nasabah selamanya akan mencicil sejumlah yang disepakati dari awal hingga berakhirnya masa jangka waktu kredit.[40]

[40]http://www.lamudi.co.id/jounal/perbedaan-kpr-konvensional-dengan-kpr-syariah/ diakses pada 14 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# BAB III

# PELAKSANAAN PENGALIHAN HUTANG *(TAKE OVER)* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH iB MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA

## A. Gambaran Umum Bank Maybank Surabaya

1. Profil Bank Maybank Surabaya

PT Bank Maybank ini adalah salah satu bank swasta terkemuka di Indonesia yang merupakan bagian dari grup Malayan Banking Berhad (Maybank), salah satu grup penyedia layanan keuangan terbesar di ASEAN. Didirikan pada 15 Mei 1959, dan sudah mendapatkan ijin sebagai bank devisa pada tahun 1988 dan mencatatkan sahamnya sebagai perusahaan terbuka di bursa efek Jakarta dan Surabaya. Bank Maybank ini, merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia maupun internasional Grup Maybank. Per 31 Desember 2015 Maybank mengelola simpanan nasabah sebesar Rp 115,5 trilliun dan memiliki aset senilai Rp 157,6 trilliun.[74]

Maybank menyediakan serangkaian produk dan jasa komprehensif bagi nasabah individu maupun korporasi melalui layanan Perbankan Ritel, Perbankan Bisnis, dan Perbankan Global, serta pembiayaan otomotif melalui entitas anak yaitu WOM Finance untuk kendaraan roda dua dan Maybank Finance untuk kendaraan roda empat. 17 Mobil Kas Keliling dan 1.605 ATM termasuk CDM (Cash Deposit Machine) yang terkoneksi dengan lebih dari 20.000 ATM tergabung dalam jaringan ATM Prima,

[74]BukuDokumen Profil Bank Maybank Surabaya



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ATM Bersama, ALTO, CIRRUS, dan terhubung dengan 3.500 ATM Maybank di Singapura dan Malaysia melalui jaringan MEPS.

2. Sejarah Bank Maybank Surabaya

Sejarah berdirinya PT Bank Maybank Syariah Indonesia ("Maybank Syariah" atau "Bank") berawal pada tahun 1994 saat terjadi joint venture dua bank konvensional dari dua negara, yakni Malayan Banking (Maybank) Berhad dengan Bank Nusa Nasional dengan nama PT Maybank Nusa International pada tanggal 16 September 1994. Selanjutnya pada 14 November 2000, PT Maybank Nusa International berganti nama menjadi PT Bank Maybank Indocorp dengan beralihnya kepemilikan saham Bank Nusa Nasional kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia qq PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero).[75]

Sebagai bank konvensional, PT Bank Maybank Indocorp menghadirkan beragam jasa perbankan, termasuk pembiayaan skala besar untuk nasabah korporasi serta komersial, sebelum menjadi PT Bank Maybank Syariah Indonesia (Maybank Syariah) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 12/60/ KEP. GBI/DpG/2010 tanggal 23 September 2010 tentang Pemberian izin Perubahan Kegiatan Usaha dari Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah PT Bank Maybank Syariah Indonesia.

Sebagai bank syariah yang memulai kegiatannya sejakOktober 2010, Maybank Syariah telah mengembangkanberbagai layanan dan solusi

[75]www.maybanksyariah.co.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

inovatif untuk memenuhikebutuhan para nasabah sekaligus meraih peluangdi pasar keuangan regional yang terus berkembang.Dengan visi menjadi perusahaan terkemuka dan terpilihdi khasanah keuangan syariah di Indonesia dan regional,strategi Maybank Syariah fokus pada corporate bankingserta jasa konsultasi keuangan.

Dalam pembiayaan, Maybank Syariah memprioritaskan pembiayaan billateral, sindikasi dan club deal untuk perusahaan lokal dan multinasional, khususnya dari Indonesia dan Malaysia.Sementara pada sektor treasuri, Maybank Syariah menitikberatkan pada kegiatan pasar uang, mulai dari layanan transaksi di front office hingga penyelesaian transaksi (backroom settlement) dan layanan pendukungnya. Selanjutnya komposisi kepemilikan Maybank Syariah berubah dengan dijualnya 30.000 lembar saham milik Menteri Keuangan Republik Indonesia qq PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) oleh pemegang saham kepada Malayan Banking Berhad dan Maybank telah melakukan penjualan 9.451 saham Bank kepada PT Prosperindo, berdasarkan akta Notaris Aliya S. Azhar S.H., M.H., M.Kn., No. 27 tanggal 19 Desember 2011.[76]

Didukung oleh sistem IT yang tangguh Maybank Syariah terus mengembangkan produk dan layanan yang lebih inovatif.Selain memantapkan sinergi dengan grup perusahaan untuk meraih pencapaian yang lebih baik.

[76]Ibid...,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Seiring dengan berkembangnya Bank Maybank Syariah ini, hadir dan melayani masyarakat di seluruh Indonesia. Dan memiliki beberapa kantor cabang yang tersebar di seluruh Indonesia. Berikut ini alamat kantor pusat serta kantor cabang dari Bank Maybank Syariah:[77]

Tabel 3.1
Alamat Kantor Cabang –Unit Usaha Syariah

| NO | Kantor | Alamat |
|---|---|---|
| 1. | Kantor Pusat | Sentral Senayan 3 Lantai 21<br>Jl. Asia Afrika No. 8 Gelora Bung Karno, Jakarta Pusat 10270 |
| 2. | KC Syariah Surabaya | Jl. Juwono No. 05, Surabaya 13310 |
| 3. | KC Syariah Jatinegara | Gedung Maybank Lantai<br>Jl. Jatinegara Timur No. 59, Jakarta 13420 |
| 4. | KC Syariah Semarang | Ruko Maja Mas Blok D-E Lantai 1<br>Jl. Brigjend Sudiarto No. 198, Semarang 50161 |
| 5. | KC Syariah Medan | Gedung Sinar Mas Land Plaza<br>Jl. Diponegoro No. 8, Medan Sumatera Utara |
| 6. | KC Syariah Makassar | Gedung Maybank KC Makassar<br>Jl. Kajaolalido No. 6, Makassar, Sulawesi Selatan |
| 7. | KC Palembang | Jl. Kapten Rivai No. 1293, Palembang 30129 |
| 8. | KC Syariah Bandung | Gedung Maybank Asia Afrika Lantai Dasar<br>Jl. Asia Afrika No. 133, Bandung 40112 |
| 9. | KC Syariah Banda Aceh | Maybank KCP KH Ahmad Dahlan<br>Jl. TP. Polem No 50-52, Banda Aceh 23242 |
| 10. | KC Syariah Denpasar | Jl. Teuku Umar No. 228 A Denpasar 81151 |

[77]Ibid...,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.2
Alamat Kantor Cabang Pembantu Syariah

| NO | Kantor | Alamat |
|---|---|---|
| 1. | KCPS Pasar Jatinegara | Pasar Jatinegara Balimester<br>Jl. Pasar Jatinegara Selatan No. 9 Jakarta Timur |
| 2. | KCPS Bekasi | Pertokoan Grand Center Bekasi Blok A No. 12A<br>Jl. Cut Meutia, Bekasi Timur |

3. Visi, Misi, Tujuan dan Tata Nilai Bank Maybank Surabaya

Agar menjadi sebuah bank yang dapat dipercaya masyarakat, Maybank Syariah Indonesia memiliki Visi, Misi, Tujuan dan Tata Nilai sebagai berikut ini:[78]

a. Visi :

Menjadi lembaga keuangan syariah yang terpercayadi Indonesia.

b. Misi :

1) Membangun Hubungan Berkesinambungan melalui Penciptaan Nilai bagi Seluruh Pemangku Kepentingan.

2) Menjadi bank yang kuat dalam mendukung transaksi lintas Negara di Asia Tenggara.

3) Menjadi partner keuangan yang strategis bagi pengembangan industri di Indonesia.

c. Tujuan

Sebagai bank yang berlandaskan syariah Islam, maka maksud dan tujuan Maybank Syariah adalah menyelenggarakan kegiatan Bank

[78]Ibid...,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan Pasal 3 ayat 1 Anggaran Dasar Bank. Kegiatan usaha Bank Syariah yang meliputi :

1) Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan atau bentuk lainnya dengan prinsip syariah;
2) Menyalurkan pembiayaan berdasarkanakad *mudhārabah*, akad *salam, akad murabahāh,* akad *musyārakah* atau akadlain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
3) Melakukan pengambil alihan utang berdasarkan akad *hiwālah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
4) Membeli, menjual, atau menjamin atas risikosendiri surat berharga pihak ketiga yangditerbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah antara lain, seperti akad *musyārakah*, *mudhārabah*, *murabahāh*, *kafālah*, atau *hiwālah*;
5) Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/ atau Bank Indonesia;
6) Menerima pembayaran dari tagihan atas suratberharga, dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah;
7) Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan prinsip syariah;
8) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9)Menyelenggarakan kegiatan atau produkbank yang berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan sarana elektronik;

10) Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank syariah lainnya yang berdasarkan prinsip syariah.

d. Tata Nilai

1) *Teamwork,* Kami bekerja sama sebagai satu tim yang didasari nilai saling menghargai dan rasa kebanggaan.

2) *Integrity,* Kami jujur, professional dan berlandaskan moral dalam semua kegiatan usaha kami.

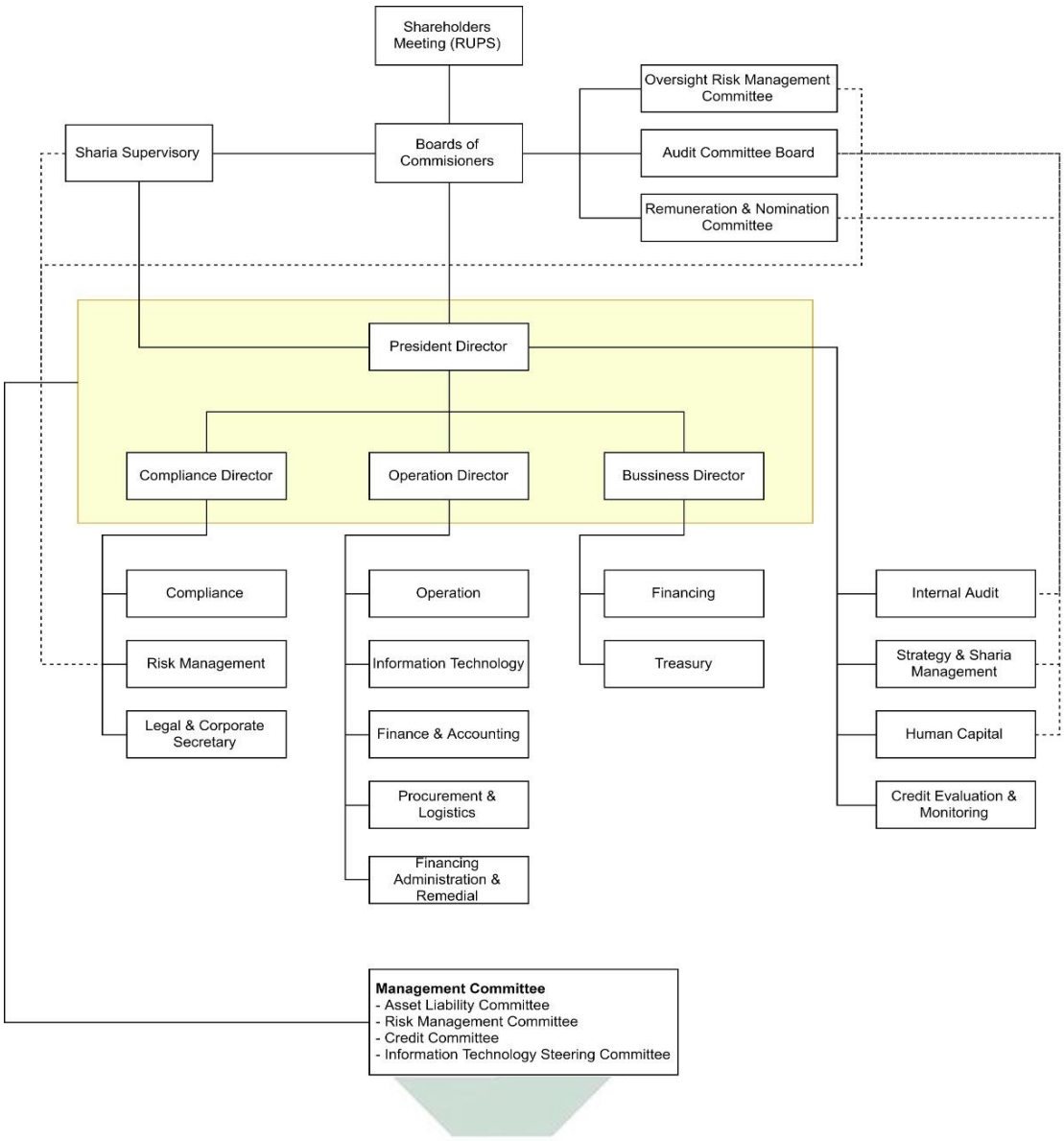
3) *Growth,* Kami memiliki keinginan yang kuat untuk melakukan peningkatan dan pembaharuan secara konsisten.

4) *Excellence & Effeciency,* Kami berkomitmen untuk menghasilkan kinerja yang sempurna dan layanan prima.

5) *Relationship Building,* Kami secara berkesinambungan membangun hubungan kerjasama jangka panjang yang saling menguntungkan.

4. Struktur Organisasi Bank Maybank Syariah Surabaya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id




Gambar 3.2
Struktur Organisasi Bank Maybank Surabaya

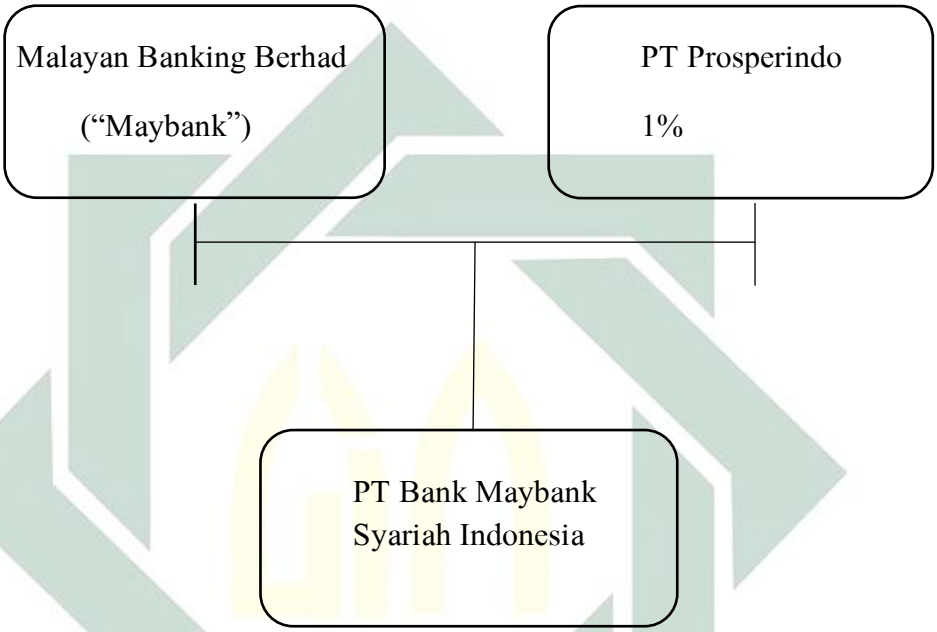
Ket: ———— Garis Perintah
..... Garis Koordinasi

Penyusunan struktur organisasi dalam suatu instansi atau lembaga merupakan keharusan demi terwujudnya cita-cita yang diharapkan, dengan adanya struktur inilah akan memberikan ruang gerak yang jelas tentang peran dan tanggung jawab yang harus dilaksanakan. Hal demikian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapat mempermudah dalam dilakukannya sebuah pengawasan dan pengarahan ketika terjadi hal yang tidak diinginkan.Berikut ini merupakan struktur organisasi dalam Bank Maybank Syariah Surabaya.[79]

5. Struktur Kepemilikan Bank Maybank Syariah Surabaya




Total saham atas PT Bank Maybank Syariah yaitu berdasarkan Akta Notaris Nomor 27 tanggal 19 desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Aliya Sriwendayani Azhar, SH, MH, M.Kn dan telahdilaporkan kepada Kementerian Hukum dan Hak AsasiManusia Republik Indonesia melalui Surat PenerimaanPemberitahuan Data Perseroan Nomer AHU-AH. 42542 tanggal 28 Desember 2011 yaitu sebesar IDR 819.307.255.056,88 atau 945.069 lembar saham yang terbagi atas sebagai berikut:[80]

[79] Bank Maybank Syariah Indonesia "Profil Struktur Organisasi", dalam https://www.maybanksyariah.co.id, diakses pada 28 Juni 2019
[80]Ibid...,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.3
Pembagian Pemegang Saham

| **Pemegang Saham** ***Shareholders*** | **Modal Disetor** ***Paid-up Capital*** | **Saham** **Shares** | **Persentase** **Percentage** |
|---|---|---|---|
| 1. Malayan Banking Berhad | IDR 811,113,913,758.47 | 935.618 | 99% |
| 2. PT Prosperindo | IDR 8,193,341,298.41 | 9,451 | 1% |
| **Total** | IDR 819,307,255,056.88 | 945,069 | 100% |

6. Produk-produk di Bank Maybank Syariah Surabaya

Maybank Syariah menawarkan produk simpanan dan investasi yang karakteristiknya telah disesuaikan dengan kebutuhan nasabah berupa:[81]

a. Produk simpanan

1) Giro iB

2) Tabungan iB

3) Deposito iB

4) SimPel iB (Simpanan Pelajar).

Untuk lebih jelas mengenai Tabungan SimPel iB, seorang pelajar dan orang tuanya dapat melihat tabel berikut ini:

Tabel 3.4
Tabungan SimPel iB

| **Fitur** | **SimPel iB** |
|---|---|

[81] Dokumen laporan tahunan 2018 Profil Maybank Syariah, penjelasan lengkap lihat dilampiran

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

| Akad | *Mudharabah Mutlaqah* |
|---|---|
| Setoran awal | Rp 1.000.00 |
| Setoran selanjutnya | Rp 1.000.00 |
| Biaya administrasi | Bebas |
| Saldo minimum | Rp 5.000.00 |
| Biaya penutupan rekening | Rp 1.000.00 |

5) Investasi Terikat iB

6) *Restricted Profit Sharing Invesment Account* iB(RPSIA iB)

Penanaman dana oleh pemilik dana (*shahibul maal)* kepada bank sebagai pengelola dana *(mudharib)* untuk kegiatan usaha berupa pembiayaan syariah yang dibatasi cakupannya oleh pemilik dana dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan bagi nisbah yang telah disepakati.[82]

Ilustrasi RPSIA (*Restricted Profit Sharing Investment Account*) akad Mudharabah Muqayadah.

[82]Bank Maybank Indonesia "Produk dan Layanan", dalam https://www.maybank.co.id, diakses pada 1 Juli 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Nasabah menempatkan dananya melalui Maybank untuk disalurkan kepada badan usaha tertentu yang disepakati oleh Bank dan Nasabah sebagai Penerima Fasilitas Pembiayaan.
2. Nasabah penerima pembiayaan atau penyaluran dana harus memenuhi kriteria pemberian pembiayaan Maybank.

b. Produk pembiayaan

Terdapat produk pembiayaan yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, antara lain:[83]

1) Term Financing iB
2) Revolving Financing iB
3) Pembiayaan Rekening Koran iB
4) Pembiayaan Sindikasi iB
5) Leasing iB

[83]Dokumen laporan tahunan 2018 profil maybank syariah, penjelasan lengkap lihat dilampiran

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Solusi pembiayaan barang investasi yang penuh keunggulan. Pembangunan infrastruktur perkotaan, pengembangan kawasan industri baru dan ekspansi bisnis syarat dengan pembelian barang investasi. Investasi yang dilakukan dalam bentuk mesin dan peralatan tersebut kini dapat dibiayai oleh bank dengan fitur-fitur yang memberikan banyak manfaat bagi nasabah. Investasi yang dilakukan juga dapat berbentuk bangunan (*Property*).

Maybank memberikan solusi pembiayaan dengan skema *leasing* Syariah kepada nasabah melalui produk Maybank *Leasing* iBberdasarkan akad Syariah *Al Ijarah Al Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT).

6) Maybank Properti iB

Maybank Properti iB akan mewujudkan impian nasabah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkannya. Dengan prinsip Syariah berdasarkan akad *Murabahah* atau *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), akan dapat memilih jenis angsuran tetap atau tidak tetap yang menyesuaikan dengan kondisi pasar, semuanya tersedia untuk memberikan rasa nyaman dan tenang.

Fleksibel untuk Berbagai Keperluan :

2. Fasilitas pembiayaan dapat digunakan untuk pembelian rumah/apartemen/ruko/rukan (*ready stock / inden*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Angsuran tetap atau tidak tetap sampai dengan akhir masa pembiayaan dapat dipilih sesuai kebutuhan Anda.
4. Jangka waktu pembiayaan 1 sampai 20 tahun dapat dipilih sesuai kebutuhan Anda.
5. Fleksibel dalam pelunasan sebagian atau keseluruhan.

Persyaratan umum :

1. WNI cakap hukum.
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun (untuk karyawan) dan 65 tahun (untuk pengusaha/profesional) saat pembiayaan berakhir.
3. Memiliki penghasilan rutin per bulan.
4. Lama kerja atau usaha minimal 2 tahun (untuk karyawan) dan 3 tahun (untuk pengusaha/ profesional).
5. Lokasi tempat tinggal, tempat bekerja dan obyek jaminan harus berada di wilayah operasional Maybank.
6. Bersedia membuka rekening Maybank Tabungan iB.

7) Maybank Property iB Multiguna

Maybank Properti iB Multiguna adalah fasilitas pembiayaan yang dapat digunakan untuk beragam kebutuhan konsumsi dengan agunan rumah / apartemen/ ruko.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berawal dari rumah impian, mewujudkan berbagai impian lainnya. Produk pembiayaan ini membantu mewujudkan impian dan kebutuhan nasabah seperti, biaya sekolah, biaya pernikahan, pembelian furniture, renovasi rumah, perbaikan kendaraan bermotor dan beragam kebutuhan konsumsi lainnya.[84]

## B. Mekanisme Akad *Ḥiwālah* dan *Musyārakah Mutanāqiṣah* Pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya

1. Mekanisme akad *Ḥiwālah* pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah

Secara umum dapat dikemukakan bahwa setiap produk bank syariah, termasuk produk pelayanan jasa perbankan syariah tidak terlepas dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang mengeluarkan fatwa terkait produk perbankan syariah, agar suatu produk yang dikeluarkannya berlandaskan prinsip syariah. Salah satunya adalah produk pelayanan jasa perbankan syariah dengan akad *ḥiwālah*. Dikeluarkannya produk pelayanan jasa dengan akad *ḥiwālah* didasarkan pada pertimbangan bahwa terkadang seseorang tidak mampu untuk membayar hutang kepada orang lain secara tunai, oleh karena itu, agar pihak yang memberi hutang tidak merasa dirugikan, maka pihak yang berhutang mengalihkan hutangnya kepada pihak lain atau kepada bank syariah.[85]

---

[84] Bank Maybank Indonesia "Produk Pembiayaan", dalam https://www.maybank.co.id, 2 Juli 2019

[85] Jurnal: Rizki M Naufal, diakses pada 13 Oktober 2019, 89

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Atas dasar itulah, maka DSN-MUI mengeluarkan fatwa terkait dengan akad *ḥiwālah* antara lain yaitu Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSNMUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah*. Landasan Hukum yang menjadi dasar dikeluarkannya fatwa *ḥiwālah* yaitu hadist riwayat Bukhari dari Abu Hurairah yang artinya "*Menunda pembayaran bagi yang mampu adalah kezaliman.Dan jika seorang dari kamu diikutkan (diḥiwālahkan).* Jadi menurut penjelasan hadist tersebut menunjukkan bahwa produk pelayanan jasa dengan akad *ḥiwālah* dalam perbankan syariah diperbolehkan sesuai prinsip syariah.

Jadi bisa disimpulkan bahwa akad *ḥiwālah* yang membahas permasalahan *take over* pada pembiayaan syariah bahwasanya sudah sangat jelas didalam fatwa DSN MUI, apabila permasalahan *take over* (pengalihan hutang) akan menggunakan akad *ḥiwālah*. Karena didalam kedua belah pihak yang sudah mempunyai kesepakatan pada akhirnya keuntungan yang diperoleh akan dibagi sama hasil. Ataupun tidak memakai akad *ḥiwālah* kita juga bisa memakai akad pengalihan hutang, karena dua hal tersebut sudah diterapkan didalam fatwa DSN MUI dengan keuntungan saling menguntungkan kedua belah pihak apabila terjadi proses transaksi.

2. Mekanisme akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah

Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah yaitu untuk membantu mengalihkan transaksi non syariah menjadi transaksi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang sesuai syariah. Salah satu layanan dari Bank Maybank yang dapat membantu pelayanan nasabah dalam pembiayaan yang awalnya di bank non syariah lalu dialihkan ke tansaksi syariah yaitu menggunakan layanan *take over*KPR.

Jika di bank konvensional suku bunga bank konvensional yang fluktuatif membuat angsuran pembiayaan nasabah menjadi tidak menentu.Penawaran pembiayaan di bank konvensional biasanya menetapkan dua jenis bunga, yaitu bunga kredit baru dan bunga kredit berjalan. Bunga kredit baru biasanya ditetapkan lebih rendah untuk jangka waktu tertentu, misalnya *fixed* satu tahun pertama atau *fixed* lima tahun pertama, setelah lewat masa *fixed*, maka bunga akan disesuaikan dengan kondisi pasar, dikenal dengan sebutan bunga kredit berjalan.Hal inilah yang menyebabkan angsurannasabah menjadi tidak menentu.Kondisi ini sangat terasa apabila terjadi krisis ekonomi.[86]

Seperti halnya di bank Maybank ini ada porsi yang harus dibeli (pihak bank) dan nasabah. Secara bertahap porsinya akan pindah ke pembeli, yang dinamakan porsi modal, sehingga bunganya diganti dengan margin. Bunga *fixed* 75% pertiga tahun minimal delapan tahun dan ada keuntungan internalnya dari Maybank.[87]

Bank Maybank Surabaya menangkap baik akan adanya layanan jasa pembiayaan *take over.* Selain digunakan untuk *take over* pembiayaan

[86]Wawancara dengan Mbak Wanda selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 07 November 2018, pukul 10.18 WIB
[87]Ibid...,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KPR, Kredit Apartement, Kredit Ruko.Pelayanan pengalihan hutang (*take over*) ini, nasabah dapat melakukan pada produk pembiayaan juga digunakan *take over* untuk pembiayaan kendaraan.

Dalam pengajuan *take over* di Bank Maybank Syariah terdapat dokumen syarat-syarat dan jaminan pengajuan KPR iB MMQ.[88] Beberapa persyaratan umum seperti, warganegara indonesia cakap hukum, usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun (untuk karyawan) dan 65 tahun (untuk pengusaha / profesional) saat kredit berakhir, memiliki penghasilan rutin, lama kerja atau usaha minimal 2 tahun (untuk karyawan) atau 3 tahun (untuk pengusaha / profesional),lokasi tempat tinggal, tempat bekerja dan obyek jaminan harus berada di wilayah operasional Maybank.

Tabel 3.5

1. Syarat KPR Maybank Syariah (Dokumen Pengaju KPR)

| Dokumen | Karyawan | Pengusaha | Profesional |
|---|---|---|---|
| Fotokopi KTP & Kartu Keluarga (suami + istri, jika ada) | YA | YA | YA |
| Fotokopi Akta Nikah/Cerai/ Kematian/Perjanjian Pranikah (pilih 1 jika ada) | YA | YA | YA |
| Fotokopi NPWP Pribadi/ Perusahaan/SPT Pribadi (pilih 1) | YA | YA | YA |
| Fotokopi rekening tabungan/ giro minimal 3 bulan terakhir | YA | YA | YA |
| Asli Surat Keterangan Kerja & Slip Gaji | YA | - | - |
| Fotokopi Surat Ijin Praktek | - | - | YA |
| Fotokopi Akta Pendirian & Perubahannya, SIUP, TDP, NPWP | - | YA | - |

[88]Bank Maybank Syariah "Dokumen Syarat dan Jaminan Pengajuan KPR"https://www.sikatabis.com/kpr/bank/maybank_syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.6

2. Syarat KPR Maybank Syariah (Dokumen Jaminan KPR)

| Dokumen Yang Diperlukan | Primary | Secondary | Konstruksi/Renovasi |
|---|---|---|---|
| Fotokopi Surat Pemesanan | YA | - | - |
| Asli PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) | YA | - | - |
| Asli Kwitansi uang muka | YA | YA | - |
| Asli Sertifikat (SHGB/SHM/ SHMSRS) | YA | YA | YA |
| Asli IMB dan Denah Bangunan | YA | YA | YA |
| Asli AJB (Akta Jual Beli) terakhir | - | YA | YA |
| Asli PBB dan SPP Tahun terakhir | YA | YA | YA |
| Fotokopi RAB (Rencana Anggaran Biaya) | - | - | YA |

*Take over* KPR di Bank Maybank yang terletak di kantor Jl. Pemuda Surabaya, KPR di Mybank berdiri jadi satu dengan konvensional dan syariah, tidak seperti bank lainnya mengenai KPR mereka berdiri masing-masing. Mengenai sistem*take over*KPR di Maybank, syariah maupun konvensional sama saja, yang membedakan hanya porsi didalamnya. Yaitu penamaannya yang dibedakan konvensional berupa perjanjian kredit sedangkan syariah akad pembiayaan. Jika syariah dinamakan bagi hasil ada modal semacam pembeli bersama, dan konvensional dinamakan bunga dan pokok.[89] Disini menurut penulis menemukan kejanggalan didalam pendanaan KPR syariah dan KPR konvensional karena dalam Bank Maybank Syariah masih menerima kegiatan *Take over* KPR konvensional, padahal didalam Peraturan

[89]Wawancara dengan Bapak Andana selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 30 November 2018, pukul 09.10 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Otoritas Jasa Keuangan No 64/POJK.03/2016 pasal 17 ayat 5 yang berbunyi "Bank konvensional yang telah mendapatkan izin perubahan kegiatan usaha menjadi bank syariah dilarang melakukan kegiatan usaha secara konvensional, kecuali dalam rangka penyelesaian hak dan kewajiban dari kegiatan usaha secara konvensional" dan pada pasal 18 ayat 1 yang berbunyi " Bank konvensional yang telah mendapatkan izin perubahan kegiatan usaha menjadi bank syariah wajib menyelesaikan hak dan kewajiban dari kegiatan usaha secara konvensional paling lambat 1 tahum terhitung sejak tanggal izin perubahan kegiatan usaha diberikan".

*Take over* KPR yang ada di Bank Maybank pada dasarnya menggunakan akad *murabāhah* lalu sekarang diubah menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah.* Akad*murabāhah* antara bank dan debitur perjanjiannya sudah clear didepan.Jadi, sudah didepan untuk porsi bagi hasilnya, tetapi untuk angsurannya porsi bagi hasilnya lebih tinggi.Karena sistem bagi hasilnya 13% dari awal hingga akhir. Sedangkan dari BI lebih irit hanya 5-6%, berarti bank Maybank syariah sudah mengambil banyak keuntungan didepan dengan bagi hasil yang lebih tinggi[90]. Jadi porsi bagi hasil antara bank dengan debitur sudah didepan dan angsurannya tidak akan berubah. Tetapi ada kelemahannya untuk selisih angsurannya lebih mahal debitur.

Maka dari itu pihak bank Maybank Syariah sekarang ini mengubah akad *musyārakah mutanāqiṣah* untuk pembiayaan *take over*

[90]Wawancara dengan Bapak Andana selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 30 November 2018, pukul 09.10 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rumah dengan alasan diterapkannya di bank Maybank yaitu lebih meringankan dan membantu proses nasabah untuk *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ dari bank konvensional ke bank Maybank Syariah.

Jika ada nasabah yang ingin melakukan *take over* KPR, dari pihak bank Maybank ini selalu menawarkan 2 pilihan mengenai *take over,*yaitu :

1. Jika memakai *take over* murni : sudah sesuai dengan sisa pokok bank di awal. Yaitu hanya memindahkan sisa hutang dari bank konvensional ke bank syariah dan hanya mencari angsuran yang lebih ringan.
2. Jika memakai *take over* top up : ada tambahan dari bank syariah. Maybank ini memberikan tambahan. Dari bank ini memberikan tambahan nominal untuk kebutuhannya si nasabah. Dasar penambahannya itu dari nilai asetnya (nilai jaminannya) dari bank konvensional posisinya. Misalkan dahulu nilainya600.000.000, seiring berjalannya waktu yang berlangsung 5 tahun menjadi 1.000.000.000 otomatis.

Di bank Maybank ini selalu menawarkan langsung ke nasabah untuk pilihan level yang*top up.* Jadi keuntungan yang didapatkan dari bank ini otomatis lebih tinggi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Seperti halnya yang akan dijelaskan oleh penulis berdasarkan kasus yang ada di bank Maybank Syariah tentang *take over* pembiayaan rumah syariah iB MMQ yang dilakukan oleh seorang nasabah:

1. Seorang nasabah yang bernama ibu Virda mengajukan pembiayaan rumah di bank konvensional dengan pembiayaan KPR, tetapi sebelumnya ibu Virda harus mengetahui dahulu berapa sisa pokok pinjaman KPR di bank konvensional dan sisa pinjamannya itu yang harus dilunasi oleh bank Syariah;
2. Berselang beberapa tahun kemudian ibu Virda merasa tidak mampu dengan angsuran pembiyaan KPR di bank konvensional karena ternyata setiap tahun bunganya selalu naik;
3. Setelah itu lalu ibu Virda mengajukan pembiayaan KPR di bank konvensional total pembiayaan sejumlah 1.050.000.000 beserta bunganya yang diangsur selama 15 tahun. Dengan angsurannya perbulan 5.833.000 dan sudah berjalan selama 10 tahun dengan total pembiayaan 700.000.000. Selama 10 tahun nasabah masih bisa membayar;
4. Akan tetapi ditahun ke 11 ibu Virda mengalami kendala dalam membayar angsuran dikarenakan bunga di bank konvensional pertahun semakin meningkat, maka dari itu;
5. Ibu Virda melakukan *take over* rumah syariah iB MMQ di bank Maybank syariah dengan menggunakan akad *musyārakah mutanaqiṣah* dengan cara mengalihkan sisa nasabah meminta

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bantuan terhadap Maybank syariah untuk mengalihkan sisa hutang angsurannya 5 tahun dengan jumlah sebesar 350,000.000 yang harus dibayarkan Maybank Syariah terhadap bank konvensional.

6. Bank konvensional sebelumnya harus mengevaluasi dahulu kemampuan bayar ibu Virda, apakah kondisi beliau sanggup mencicil setiap bulannya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu ibu Virda dengan bank Maybank Syariah;
7. Setelah proses *take over* KPR telah disetujui dan dana dicairkan, maka bank Maybank Syariah bisa melunasi sisa hutang sebesar 350,000.000.

Alasan Maybank syariah bersedia membayarkan sisa hutang angsuran nasabah kepada bank konvensional dikarenakan dari awal pembiayaan KPR nasabah rutin dan selalu tepat waktu dalam pembayaran ke bank konvensional, dan karena sudah sesuai dengan syarat-syarat yang telah di tetapkan oleh pihak Maybank syariah

Jika memakai akad MMQ (*musyarākah mutanāqisạh*) dilihat dari sisi nasabahnyalebih meringankan beban nasabah yang ingin *take over* rumah iB MMQ di bank Maybank syariah.

Dari penjelasan wawancara dengan pihak Maybank tersebut, dapat disimpulkan bahwa suatu kasus dimana seorang nasabah mengajukan pembiayaan KPR di bank konvensional, setelah beberapa tahun kemudian mengajukan pengalihan ke bank Maybank syariah, dengan alasan nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

merasa keberatan dengan angsuran perbulannya. Bank Maybank syariah menyediakan pembiayaan rumah syariah iBMMQ hal ini guna untuk membantu nasabah untuk meringankan biaya angsuran dari pihak bank pertama.

Dengan adanya menggunakan akad *musyarākah mutanāqisah*perjanjian diawal akad lebih meringankan sehingga menarik minat calon nasabah yang berkeinginan untuk memilih *take over* KPR di bank Maybank Syariah. Akan tetapi pada praktik di lapangannya tidak sesuai harapan dengan akad yang telah disetujui. Meskipun seperti itu tetap banyak yang memilih *take over* rumah syariah iB MMQ di bank Maybank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# BAB IV

# ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NO:12/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP *TAKE OVER* PEMBIAYAAN RUMAH SYARIAH iB MMQ DI BANK MAYBANK SURABAYA

## A. Analisis Akad *Ḥiwālah* dan Akad *Musyārakah Mutanāqiṣah* Pada *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB Mmq di Bank Maybank Surabaya

Pada peralihan pembiayaan *take over* menggunakan akad *ḥiwālah* diperbolehkan untuk penyelesaian hutang nasabah di bank konvensional dengan meminjamkan dana, selanjutnya antara bank syariah dan nasabah memakai akad yang sudah diterapkan untuk proses selanjutnya. Pelaksanaan transaksi pengalihan hak dan kewajiban *(ḥiwālah)* secara sekilas hampir serupa dengan transaksi pengalihan hutang *(take over)* yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi.Akan tetapi fasilitas *take over* yang diberikan bank Maybank Syariah cabangSurabaya disini menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah.*

Pada akad *musyārakah mutanāqiṣah* di bank Maybank Syariah lebih memudahkan nasabah bila ingin mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) karena lebih meringankan nasabah dalam mengangsur angsuran KPR.

Dalam pengalihan hutang sistem ini pihak nasabah telah mengalihkan hutangnya yang sebelumnya dari bank konvensional, dan kini dialihkan ke bank syariah. Hutang telah terselesaikan oleh pihak bank



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

syariah, yang nantinya pihak nasabah akan mengangsur ke pihak bank syariah dengan ketentuan yang telah disepakati baik oleh bank maupun oleh nasabah.

**B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No:12/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap *Take Over* Pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ di Bank Maybank Surabaya**

Take over yang terjadi pada penelitian ini yaitu pengalihan hutang dari bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya ke bank Maybank Surabaya, yang mana nasabah mempunyai hutang ke bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya kemudian dialihkan ke bank Maybank Surabaya dengan cara pengalihan hutang pembiayaan rumah syariah iB memakai akad MMQ kepada nasabah, sehingga nasabah bisa melunasi hutangnya kepada bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya. Setelah nasabah melunasi hutang yang ada di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya maka nasabah pun terbebas dan tidak mempunyai tanggungan lagi di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya, akan tetapi nasabah mempunyai tanggungan untuk melunasi pengalihan hutangnya yang telah dikeluarkan oleh bank Maybank Surabaya.

Jika menurut hukum Islam pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua untuk memberikan pinjaman hutang atau membayar hutang dari kepada pihak ketiga, karena kepada pihak ketiga akan mengansur hutangnya kepada pihak kedua dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak pertama akan dilunasi oleh pihak kedua, disebabkan pihak ketiga telah berhutang kepada pihak pertama. Perpindahan itu dimaksudkan sebagai ganti pembayaran yang ditegaskan dalam akad ataupun tidak didasarkan kesepakatan bersama.

Dari penjelasan tentang pengertian pembiayaan *take over* dalam Islam diatas penulis menyimpulkan bahwa *ḥiwālah* adalah pengalihan hutang, baik berupa hak untuk mengalihkan pembayaran atau kewajiban untuk mendapatkan pembayaran hutang dari orang lain berdasarkan atas kepercayaan dan kesepakatan bersama.

Dan disini mengenai akad *musyārakah mutanāqiṣah*merupakan akad yang diterapkan dalam *take over* pembiayaan rumah syariah iB Mmq di bank Maybank Surabaya. Dalam praktik yang digunakan penulis akan menjelaskan rukun dan syarat dalam akad *musyārakah mutanāqiṣah.*

Rukun *Musyārakah Mutanāqiṣah*yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Pelaku akad dalam *musyārakah mutanāqiṣah* harus cakap hukum dan baligh, yaitu para mitra usaha;
2. Modal *musyārakah mutanāqiṣah* harus diberikan secara tunai;
3. Objek akad, yaitu modal (mal), kerja (dharabah), dan keuntungan (riba);
4. Shighah, yaitu Ijab dan Qabul.

Sebagaimana yang tercantum didalam Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārakah Mutanaqiṣah* yang para

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mitranya memiliki hak dan kewajiban yaitu memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat awal akad. Dan memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.

Mekanisme akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada pembiayaan Rumah Syariah iB MMQ yang diterapkan oleh Bank Maybank Surabaya dijalankan memakai akad *musyārakah mutanaqiṣah* tujuannya untuk lebih meringankan beban nasabah yang sebelumnya telah mengalihkan hutangnya dari bank konvensional ke bank syariah yaitu bank Maybank. Dan dikatakan itu adalah alasannya Maybank lebih memilih memakai akad *musyārakah mutanaqiṣah* dibandingkan dengan akad yang lainnya. Jika alasan yang diterapkan seperti itu, mengapa ada tambahan setelah dibantu oleh Maybank ini yang awalnya membantu dengan melunasi semua sisa hutang si nasabah di bank konvensional, dan nantinya nasabah ini mengangsur kembali kepada pihak Maybank yang diarahkan langsung pada pilihan *take over top up* yang angsurannya tinggi. Jadi pihak bank Maybank akan mendapatkan keuntungan lebih yaitu dari tambahan angsuran dan mendapatkan nasabah baru. Hal ini tidak sesuai dengan akad yang diterapkannya. Jika kejadiannya seperti itu bisa merujuk pada pemakaian akad *Ḥiwālah* atau bisa memakai akad Pengalihan Hutang yang sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI jika ingin pengalihan hutang (*take over*).

Dan jika memakai akad *Ḥiwālah* yang sudah jelas didalam Fatwa DSN MUI jika ingin *take over,* karena artiannya itu adalah pengalihan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hutang. Jika ada nasabah yang awalnya ingin KPR (Kredit Pemilikan Rumah) ke bank konvensional, lalu waktu demi waktu nasabah merasa keberatan untuk membayar cicilan kepada pihak bank konvensional karena bunganya semakin melambung tinggi, akhirnya nasabah men*take over* kan KPR ini ke pihak bank syariah untuk membayarkan sisa kreditnya kepada pihak bank konvensional. Karena bank syariah ini sebagai pihak ketiga memiliki kewajiban untuk membantu melunasi sisa cicilan hutang dari pihak bank konvensional dengan ketentuan yang ada. Setelah semua urusan telah selesai, nantinya nasabah akan menyicil kepada pihak bank syariah sesuai ketentuan yang sudah ditetapkan. Yaitu menyicil dalam artian sesuai dengan jumlah yang telah dibantu oleh pihak bank syariah untuk melunasi hutang pada pihak bank konven. Dan didalamnya tidak ada bunga lebih akan tetapi margin namanya untuk bank syariah hanya saja sebagai timbal baliknya digantikan dengan modal semacam pembelian bersama dan sama-sama mendapatkan porsi yang pas. Dalam hal seperti ini, jika memakai akad *ḥiwālah* pihak bank syariah sudah mendapatkan keuntungan yang sangat tinggi yaitu mendapatkan nasabah baru.

Secara umum dapat dikemukakan bahwa setiap produk bank syariah,termasuk produk pelayanan jasa perbankan syariah tidak terlepas dari DewanSyariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang mengeluarkan fatwa terkait produk perbankan syariah, agar suatu produk yang dikeluarkannya berlandaskan prinsip syariah. Salah satunya adalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

produkpelayanan jasa perbankan syariah dengan akad *ḥiwālah*. Dikeluarkannyaproduk pelayanan jasa dengan akad *ḥiwālah*didasarkan pada pertimbanganbahwa terkadang seseorang tidak mampu untuk membayar hutang kepadaorang lain secara tunai, oleh karena itu, agar pihak yang memberi hutang tidakmerasa dirugikan, maka pihak yang berhutang mengalihkan hutangnya kepadapihak lain atau kepada bank syariah.

Atas dasar itulah, maka DSN-MUI mengeluarkan fatwa terkait dengan akad *ḥiwālah* antara lain yaitu Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSNMUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah*. Landasan hukum yang menjadi dasar dikeluarkannya fatwa *ḥiwālah* yaitu hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah yang artinya "*Menunda pembayaran bagi yang mampu adalah kezaliman.Dan jika seorang dari kamu diikutkan (diḥiwālahkan) kepada orang yang mampu, terimalah ḥiwālah itu".* Hadis ini merujuk pada keabsahan akad *ḥiwālah*. Pada hadis tersebut Rasulullah memberitahukan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang meng-*ḥiwālah*kan kepada orang yang kaya/mampu, hendaklah ia menerima *ḥiwālah* tersebut dan hendaklah ia menagih kepada orang yang berhutang (muhal ) sehingga haknya dapat terpenuhi.

Perintah menerima pengalihan penagihan hutang menurut sebagian ulama adalah wajib, namun *jumhur* ulama berpendapat bahwa hukumnya sunnah. Imam Daud dan Ahmad berpendapat bahwa perintah dalam hadist itu menunjukan wajib, jadi wajib untuk menerima *ḥiwālah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut. Hadis ini menunjukan bahwa akad *ḥiwālah* adalah sah dan diperbolehkan oleh syariah.

Jika dianalisa sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah* pada ketentuan umum poin a, yaitu "Bahwa terkadang seseorang tidak dapat membayar hutang-hutangnya secara langsung, karena itu ia boleh memindahkan penagihannya kepada pihak lain, yang dalam hukum Islam disebut dengan *ḥiwālah*, yaitu akad pengalihan hutang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung (membayar)-nya". Maksud dari kalimat tersebut adalah, nasabah yang awalnya memiliki program KPR di bank konvensional lalu kesulitan untuk membayar cicilannya, pada akhirnya memilih untuk men-*take over* kan ke bank syariah dengan tidak adanya bunga atau tambahan lainnya, sudah sesuai ketentuan yang diterapkan. Sedangkan yang terjadi pada praktiknya di Bank Maybank tidak demikian, dalam praktiknya menggunakan akad *Musyārakah Mutanaqiṣah*membantu untuk pengalihan hutang secara meringankan beban nasabah pada bank konvensional akan tetapi ada tambahan lain atau biasanya langsung disarankan ke dalam program *take over top up*.

Dari segi kekuatan hukum, fatwa adalah sebagai jawaban hukum yang memang tidak bersifat mengikat.Pada umumnya fatwa dikeluarkan sebagai jawaban atas pertanyaan yang merupakan peristiwa atau kasus yang telah terjadi atau nyata.Orang yang meminta fatwa, baik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perorangan, lembaga maupun masyarakat luas tidak harus mengikuti isi atau hukum yang diberikan kepadanya.Hal ini disebabkan bahwa fatwa tidaklah mengikat sebagaimana putusan Pengadilan. Namun demikian, apabila fatwa diadopsi menjadi keputusan Pengadilan, maka barulah ia memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dalam menyikapi hal tersebut, meskipun Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor :12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah* itu juga merupakan fatwa dan kekuatan hukumnya masih belum mengikat, dan untuk kesimpulan hasil penelitian ini, penulis tetap sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ḥiwālah,* karena dalam hal ini ketentuan yang ada pada Fatwa DewanSyariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:12/DSN-MUI/IV/2000tentang *Ḥiwālah* bisa dikuatkan dengan pendapat dari para pakar fikihkontemporer dalam kitab-kitabnya.

Dan begitupun menurut hukum Islam pun diperbolehkan dengan adanya *Take Over* sudah ditetapkan dalam hadis dan ayat Al-Quran. Dikarenakan memiliki fungsi yaitu saling tolong-menolong sesama umat manusia.Dan harus saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dilihat dari pemaparan diatas, kasus tersebut seharusnya diterapkan dengan akad*ḥiwālah.* Dari fenomena pengalihan hutang, terdapat berbagaiakad yang ada dalam fatwa DSN MUI, semua itu harus

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disesuaikan dengan permasalahan yang ada.Bank Maybank menganut skema yang paling mudah dan realistis untuk diterapkan.Artinya sesuai dengan prinsip ekonomi bank dan demi keberlangsungan hidup bank itu sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# BAB V

# PENUTUP

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka pada bab penutup ini dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran,yaitu sebagai berikut :

## A. Kesimpulan

1. Prosedur pelaksanaan akad *take over* di bank Maybank Surabaya yaitu sebagai berikut: nasabah yang akan melakukan pengalihan hutang (*take over*) hal yang pertama dilakukan adalah melakukan pengajuan pengalihan hutang pada bank konvensional, dimana nasabah melakukan pembiayaan untuk KPR pembiayaan rumah syariah iB MMQ. *Kedua*, setelah nasabah mengajukan permohonan dan bank Maybank Surabaya melakukan pengecekan keaslian dokumen untuk mengetahui informasi atas pinjaman yang diberikan oleh bank konvensional. *Ketiga*, jika hasil verifikasi yang dilakukan bank Maybank Surabaya tersebut layak, maka bank Maybank Surabaya menyetujui pemberian pembiayaan *take over* pada nasabah tersebut. *Keempat*, bank Maybank Surabaya mengeluarkan dana sebesar sisa hutang nasabah di bank konvensional. *Kelima* nasabah melunasi hutangnya di bank konvensional dengan dana yang dikeluarkan oleh bank Maybank Surabaya. *Keenam*, setelah hutang nasabah terhadap bank konvensional telah terselesaian lalu setiap bulannya nasabah mengangsur ke Bank Maybank Surabaya *Ketujuh*, nasabah



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menandatangani akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* serta melakukan pembayaran angsuran secara cicilan kepada bank Maybank Surabaya.

2. Dalam praktiknya pada akad pembiayaan (*take over)* rumah syariah iB MMQ yang diterapkan di bank Maybank Surabaya yang menggunakan akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* menurut hukum Islam bahwa cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan KPR. Dengan mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para *syarik* (bank dan nasabah). Akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada produk pembiayaan KPR rumah syariah iB MMQ sudah sesuai dengan fiqh dan fatwa. Dilihat dari segi fiqh penggunaan akad *Musyārakah Mutanaqiṣah* pada produk pembiayaan KPR iB MMQ secara rukun sudah terpenuhi, akan tetapi secara praktik di lapangannya belum terpenuhi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## B. Saran

Berdasarkan pada kesimpulan yang telah dipaparkan di atas, maka penulis ingin memberikan saran yang mungkin dapat membawa manfaat dan dampat positif kedepannya untuk kemajuan Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya:

1. Diharapkan kedepannya dari pihak Bank Maybank dapat menerapkansistem pembiayaan rumah syariah iB MMQ yang menggunakan akad *musyārakah mutanaqiṣah* dengan sebenarnya sesuaiketentuan-ketentuan yang ada seperti penggunaan akad harus jelas kegunaannya dan di praktik lapangannya harus sesuai dengan akad yang diterapkannya agartercapai visi misi yang telah dicantumkan.
2. Fatwa DSN MUI yang diterapkan pihak Bank Maybank harus lebih mempertegas mengenai akadnya dalam pembiayaan rumah syariah iB MMQ, supaya bank lebih memperhatikan dan menjalankan sesuai prosedurnya dengan baik serta konsepnya maupun kesesuaian dalam Fatwa DSN MUI.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

# DAFTAR PUSTAKA


Adam Panji. *Fikih Muāmalah Māliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi*).Bandung PT Refika Aditama. 2017.

Ali Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung:Angkasa. 1993.

Al-Bukhari. Shahih Bukhari. al-Kutub al-Tis'ah.hadits nomor2125.

Antoni Ahmad Muda. Kamus Lengkap Ekonomi. Jakarta: Gitamedia press. 2003.

Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik,* Jakarta: Rineka Cipta,2010.

Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Azhar Ahmad Basyir. *Asas-Asas Hukum Muamalat (HukumPerdata Islam*).Yogyakarta: UII Press. Edisi Revisi. 2000.

Azwar Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007.

Az-Zuhaili Wahbah, *Fiqih Imam Syafi' 2, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani,* Jakarta: Almahira, 2010.

Creswell W, John, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 2013.

Dahlan Ahmad. *Bank Syariah.*Yogyakarta: Teras. 2012.

Dewi Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media. 2005.

Ghofur Anshori Abdul. Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008). Bandung: PT Refika Aditama. 2009.

Guritno T. Kamus Perbankan dan Bisnis. Yogyakarta: UGM Press. 1996.

Huda Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*: Tinjauan Teoretis dan Praktis, Jakarta: Kencana, 2010.

Ibnu Qudamah. Al- Mughni, Juz VI. Penerjemah: Misbah. Jakarta: Pustaka Azzam. 2009.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana. 2011.

Karim Adiwarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2007.

Mardani.*Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group. 2012.




digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mingka Agustianto. *Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke-Indonesiaan "Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah*". Jakarta: Iqtishad Publishing. 2014.

Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Mustofa Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*.Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.

Rahmat H Firdaus dan Maya Arianti. Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan, dan Aplikasi Lengkap dengan Analisis Kredit. Bandung: Alvabeta. 2004.

Rahman Abdul Ghazaly.*Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenadamedia. 2010.

Salma Yeni Barlinti. *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia* (Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI). 2010.

Sarosa Sumiaji, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*, Jakarta: PT Indeks, 2012.

Susyanti Jeni. *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah*. Malang: Empat Dua. 2016.

Sumar'in. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012.

Sihombing Damos. Kamus Lengkap Ekonomi. Jakarta: Erlangga. 1994.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.

Usman Rachmadi. Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia : Implementasi dan Aspek Hukum. Bandung : Citra Aditya. 2009.

Wardi Ahmad Muslich, *Fiqih Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

Wangsawidjaja A. *Pembiayaan Bank Syariah*.Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.

Wiroso.*Jual Beli Murabahah.* Yogyakarta: UII Press. 2005.

Warman Adi Karim.Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2006.

Zuhri Muh. *Riba dalam Al-Quran dan Masalah Perbankan: Sebuah Tilikan Antisipatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1996.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Awali Nur, Khoirunnisa, *Implementasi Rescheduling, Resconditioning,* dan *Restructuring* Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya Skripsi─ UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2018.

Alihozi.Ayo Kita Beralih ke KPR Syariah, artikel 2019 dari http://alihozi77.blogspot.com/2010/04/ayo-beralih-kpr-syariah.html.

Aprilia Elsi.Analisis Pembiayaan KPR Take Over Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015, Skripsi─IAIN Salatiga.Salatiga. 2016.

Buku Dokumen Profil Bank Maybank Surabaya

Bank Maybank Syariah Indonesia "Profil Struktur Organisasi".dalamhttps://www.maybanksyariah.co.id, diakses pada 28 Juni 2019.

Bank Maybank Indonesia "Produk dan Layanan".dalamhttps://www.maybank.co.id. diakses pada 1 Juli 2019.

Bank Maybank Indonesia "Produk Pembiayaan".dalam https://www.maybank.co.id.2 Juli 2019.

Bank Maybank Syariah "Dokumen Syarat dan Jaminan Pengajuan KPR"https://www.sikatabis.com/kpr/bank/maybank_syariah.

Dokumen laporan tahunan 2018 Profil Maybank Syariah, penjelasan lengkap lihat dilampiran

Https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah. 2019.

Http://www.lamudi.co.id/jounal/perbedaan-kpr-konvensional-dengan-kpr-syariah/. 2019.

Jurnal: Destri Budi Nugraheni. Media Hukum. 2019.

Jurnal M. Koni Rumani Aziz. *Analisa Perjanjian Take Over di Bank DKI Syariah*. 2019.

Jurnal.*Tinjauan Umum Akad Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah dan KPR Pembiayaan Syariah*. 2019.

Jurnal: Rizki M Naufal. 2019.

Pindah KPR ke Bank Syariah Mudah, artikel 2019 dari http://estate.co.id/index.php?option=content&task=view&id=262&itemin=52.

RI Agama, Departemen Al-Qur'an dan Terjemahnya, Surabaya: UD. Mekar Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.

Wawancara dengan Bapak Andana selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 30 November 2018, pukul 09.10 WIB

Wawancara dengan Bapak Andana selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 06 Desember 2018, pukul 08.30 WIB

Wawancara dengan Mbak Wanda selaku Marketing Business KPR di Bank Maybank Jl. Pemuda Surabaya, pada 07 November 2018, pukul 10.18 WIB

Www.maybanksyariah.co.id

Zahroh Latifah, Isna, Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT Di BRI Syariah KCP Purbalingga, Skripsi─IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id