

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengalihan Utang (*Take Over*)

2.1.1.1 Bank Syariah

A. Pengertian bank syariah

Bank Syariah dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang memiliki fungsi sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana berdasarkan pada hukum islam. Menurut Ali (2008: 22) Bank syariah sering disebut juga sebagai *Islamic Banking* atau *Interest-Free Banking*, yaitu suatu sistem perbankan yang dalam pelaksanaan operasionalnya tidak memakai sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*).

Pendapat lain mengemukakan bahwa Perbankan Syariah merupakan bank yang menjalankan usahanya berdasar prinsip-prinsip syariah yang didasarkan pada alquran dan hadist (Andrianto dan Firmansyah, 2019: 25). Sedangkan menurut Kasmir (2019: 37) Bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya. Ini berarti operasional perbankan syariah mengikuti dan berpedoman pada Al-Quran dan sunnah Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wa Sallam*.

Perbankan Syariah berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 21 tahun 2008 tentang 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. Sedangkan menurut pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008, selain berasaskan pada prinsip syariah, perbankan syariah juga berasaskan kepada demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan definisi tersebut dapat dipahami bahwa bank syariah adalah selayaknya lembaga keuangan perbankan yang diatur dalam perundang-undangan, tetapi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam dalam kegiatan operasionalnya. Prinsip tersebut yang paling mendasar (Muslich, 2015: 510) antara lain dalam cara ber-*muamalah*, dijauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur *riba* dan diganti dengan kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.

B. Prinsip-prinsip bank syariah

Dengan landasan falsafah dasar sistem ekonomi Islam dan juga dengan visi misi perbankan syariah, maka setiap kelembagaan keuangan syariah akan menerapkan ketentuan-ketentuan (Naf'an, 2014: 23-25) sebagai berikut.

1. Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsur *riba*

- a. Menghindari penggunaan sistem yang hasil usaha di tetapkan di muka, seperti penetapan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional.
 - b. Menghindari sistem persentasi biaya terhadap utang atas imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipat gandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu.
 - c. Menghindari penggunaan sistem perdagangan/penyewaan barang *ribawi* dengan imbalan barang *ribawi* lainnya (barang yang sama dan sejenis, seperti uang rupiah yang masih berlaku) dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas.
 - d. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan dimuka tambahan atas uang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai utang secara sukarela, seperti penetapan bunga pada bank konvensional.
2. Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jual beli
Dalam operasionalnya, pada sisi penyaluran dana masyarakat lembaga ekonomi Islam menyediakan fasilitas pembiayaan investasi dengan sistem bagi hasil.
 3. Prinsip keadilan
Prinsip keadilan berkaitan dengan prinsip bagi hasil dimana prinsip ini tercermin dari penerapan sistem bagi hasil dan pengambilan keuntungan berdasarkan hasil kesepakatan dua belah pihak.

4. Prinsip kesamaan

Prinsip ini tercermin dengan menetapkan posisi nasabah dan bank pada posisi yang sederajat, artinya kesamaan ini terwujud dalam hak, penyimpanan dana, nasabah pengguna dana maupun bank.

2.1.1.2 Pembiayaan

A. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisa unit (Andrianto dan Firmansyah, 2019: 305). Sedangkan menurut Muhammad (2016: 41) pembiayaan atau *financing*, merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.

Jenis Pembiayaan berdasarkan tujuannya (Rivai, 2010: 715-716) dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pembiayaan produktif, yaitu bentuk pembiayaan yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.
2. Pembiayaan konsumtif, mempunyai tujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.

Secara garis besar, produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya (Zamora, 2021: 57) yaitu:

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli.
- 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa.
- 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap.

Pembiayaan yang menggunakan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang. Sedangkan pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk memperoleh jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang bertujuan untuk mendapatkan barang dan jasa sekaligus.

Murabahah, salam, dan istishna termasuk kedalam produk yang menggunakan prinsip jual beli sedangkan produk yang menggunakan prinsip sewa, contohnya *ijarah* dan *IMBT*. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan produk perbankan yang termasuk kedalam produk pembiayaan bagi hasil dimana keuntungannya di dapat dari nisbah bagi hasil yang disepakati di muka. Sementara pembiayaan akad pelengkap diperuntukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip di atas (Zamora, 2021: 59).

B. Prinsip-prinsip pembiayaan

Prinsip pembiayaan lazim disebut dengan prinsip 6C yang memiliki fungsi untuk menganalisis aspek-aspek yang ada dalam kegiatan usaha konsumen seperti aspek manajemen, marketing, teknis dan keuangan

(Andrianto dan Firmansyah, 2019: 317-325). Prinsip pembiayaan yang dimaksud adalah sebagai berikut.

1. *Character*

Penilaian pada karakter calon *mudharib* sangat penting karena bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kemauan calon *mudharib* untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Dalam memberikan pembiayaan harus atas dasar kepercayaan dimana pihak bank harus mempunyai keyakinan terhadap peminjam bahwa peminjam memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif sehingga dikemudian hari bank tidak akan mendapatkan kesulitan.

2. *Capital*

Yang dimaksud dengan *Capital* yaitu jumlah dana/modal yang dimiliki calon *mudharib*. Penting adanya terkait penilaian terhadap modal, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk pembiayaan seluruh modal yang diperlukan. Modal sendiri akan menjadi bahan pertimbangan bank, hal tersebut dianggap sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab *mudharib* dalam menjalankan usahanya karena menanggung risiko kegagalan.

3. *Capacity*

Kapasitas atau kemampuan calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya menjadi poin dalam penilaian untuk mengetahui/mengukur sejauh mana calon *mudharib* mampu mengembalikan atau melunasi

utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu dari perolehan hasil usahanya.

4. *Collateral*

Penilaian terhadap barang yang dijadikan sebagai agunan oleh *mudharib* bertujuan untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban *financial mudharib* kepada bank. Penilaian ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Pada dasarnya bentuk *collateral* bisa juga dengan *collateral* tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan *avails*.

5. *Condition of Economy*

Condition of economy merupakan situasi dan kondisi politik sosial, ekonomi dan budaya yang dapat mempengaruhi perekonomian yang berkemungkinan dapat memengaruhi kelancaran usaha *mudharib*.

6. *Constraints*

Constraints yaitu suatu batasan hambatan yang membuat suatu bisnis tidak bisa dilakukan pada tempat dan kondisi tertentu.

2.1.1.3 Pengalihan Utang (*Take Over*)/*Hawalah*

A. Pengertian pengalihan utang (*take over*)

Take over dalam kamus bahasa Inggris – Indonesia berarti mengambil alih. Sedangkan dalam Fatwa Dewan Syariah menyatakan bahwa yang dimaksud pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.

Sehingga secara sederhana *take over* kredit merupakan mengambil alih kredit, atau pengambil-alihan fasilitas kredit dari suatu bank (kreditur lama) oleh bank lainnya (yang menjadi kreditur baru). Jika melihat dari sisi debitur, maka *take over* kredit berarti debitur memindahkan fasilitas kreditnya dari bank satu ke bank lainnya (Naja, 2019: 1).

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipahami bahwa *take over* merupakan pengambil-alihan piutang dari satu lembaga pembiayaan lama ke lembaga pembiayaan baru oleh debitur.

B. Dasar hukum pengalihan utang (*take over*)/*hiwalah*

Landasan syariah pada hukum *hiwalah* adalah sunah dan ijma. Berdasarkan Hadist Nabi yang diriwayatkan oleh Ahmad Ibnu Hambal menjelaskan bahwa: “*Barangsiapa yang dialihkan (utangnya) kepada orang yang mampu, maka hendaklah ia menerima (pelimpahan itu).*”

Berdasarkan hadist tersebut maka dapat dipahami bahwa Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wa Sallam* memerintahkan kepada orang yang memiliki piutang, apabila orang yang berutang hendak mengalihkankan utangnya kepada orang yang lebih mampu, maka orang tersebut harus menerima pengalihan tersebut dan mengikuti (menagih) kepada orang yang dialihkankan, dengan begitu haknya dapat terpenuhi (dibayar). Adapun berdasarkan ijma ulama bersepakat jika transaksi *hawalah* adalah hukumnya *mubah* (boleh). Namun dibolehkannya *hawalah* itu dalam utang bukan pada barang (Muslich, 2015: 449).

Hawalah merupakan salah satu produk perbankan syariah bidang jasa yang berdasarkan UU No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah sudah mendapatkan dasar hukum yang kuat. Dalam tatanan teknis *hawalah* diatur berdasarkan ketentuan pasal 36 huruf c point ke 2 PBI No.6/24/PBI/2004 mengenai bank umum yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, yang pada intinya menyatakan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *hawalah*.

C. Pengertian *hawalah*

Hawalah/hiwalah secara bahasa berasal dari kata *tahwil* memiliki persamaan dengan *intiqaal* (pemindahan) atau dari kata *ha'aul* (perubahan) (Muljono, 2015: 289). Secara istilah *hawalah* merupakan pemindahan kewajiban membayar utang dari orang yang berutang kepada orang yang bertanggung jawab membayar atau menanggungnya (Djamil, 2013: 204).

Sedangkan Abdurrahman al-jaziri menyatakan bahwa *hiwalah* menurut istilah (Rozalinda, 2017: 284) yaitu “Memindahkan utang dari tanggungan seseorang menjadi tanggungan orang lain dengan utang yang sama maka bebaslah tanggungan orang yang pertama karena tanggungannya tersebut”. Dalam mausu'ah *Fatawa al-muamalat al-Maliyah* menyebutkan bahwa *hiwalah* merupakan Pemindahan kewajiban utang dari tanggungan orang yang berutang menjadi tanggungan orang yang dikenai beban. Secara sederhana, pada Fatwa Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa *hawalah* adalah pengalihan utang dari satu pihak ke

pihak lain. *Hiwalah/Al-Hawalah* merupakan pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam dunia keuangan atau perbankan dikenal dengan kegiatan anjak piutang atau *factoring* (Kasmir, 2019: 174).

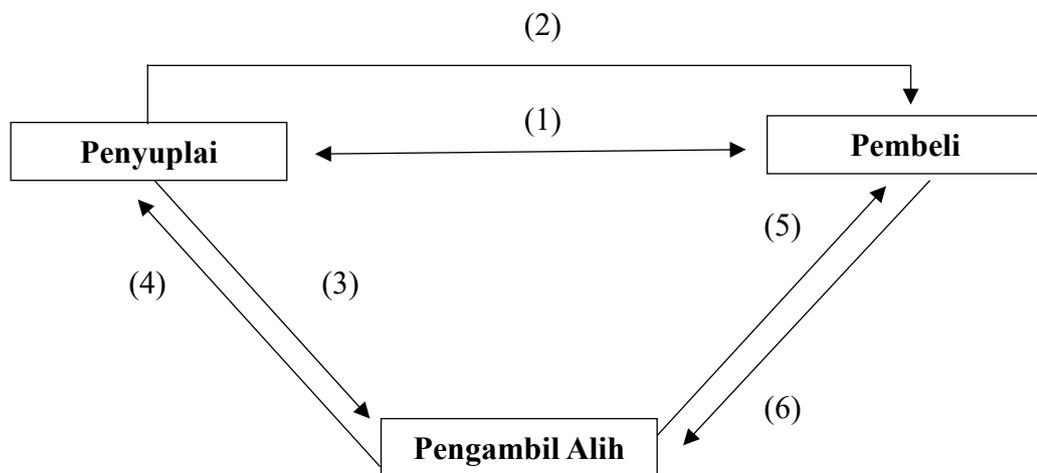
Maka dari itu, dapat dipahami bahwa *hiwalah* merupakan perpindahan utang dari orang yang memiliki utang kepada orang lain yang dibebankan tanggungan membayar utang tersebut beriringan dengan peralihan hak untuk menagih.

D. Implementasi akad *hawalah* dalam praktek perbankan syariah

Dalam implementasinya, menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa akad *hawalah* harus memenuhi rukunnya terlebih dahulu. Adapun rukun *hawalah* adalah *muhil*, yaitu orang yang berutang dan sekaligus berpiutang; *muhal* atau *muhtal*, yaitu orang yang berpiutang pada *muhil*; *muhal 'alaih*, yaitu orang yang berutang kepada *muhil* dan wajib membayar utang kepada *muhtal*; *muhal bih*, yaitu utang *muhil* kepada *muhtal*; dan *sighat* atau ijab-qabul. Jika transaksi *hawalah* telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhtal* dan *muhal 'alaih*; dan hak penagihan *muhal* berpindah kepada *muhal 'alaih*.

Implementasi akad *hiwalah* dalam praktek di bank syariah secara teknis yaitu pihak nasabah (*muhil*) meminta bank syariah (*muhal'alaih*) untuk membayarkan terlebih dahulu utangnya pada bank konvensional (*muhal*). Setelah akad *hawalah* dilakukan, pihak nasabah (*muhil*) akan membayar kepada pihak yang telah menanggung utangnya (*muhal'alaih*)

atau hak penagihan berpindah menjadi hak bank syariah. Dalam hal ini, bank syariah yang mengambil alih utang harus yakin nasabah yang diambil alih utangnya dapat memenuhi kewajibannya di kemudian hari. Secara sederhana *hiwalah* dapat disajikan dalam skema (Nurhayati dan Wasilah, 2022: 216) sebagai berikut.



Sumber: Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, 2022: 216

Gambar 2.1
Skema *Hiwalah* (Anjak Piutang)

Keterangan:

- (1) Pembeli dan penjual melakukan transaksi jual beli.
- (2) Penjual menyerahkan barang dan berhak menerima uang/mengakui piutang.
- (3) Penjual mengalihkan hak tagih kepada pihak pengambil alih.
- (4) Pengambil alih membayar kepada penjual.
- (5) Pengambil alih menagih kepada pembeli.
- (6) Pembeli membayar kepada pengambil alih.

Bank syariah menggunakan akad *hawalah* pada beberapa produk jasa (Mufid, 2021: 159) diantaranya:

- 1) *Factoring* atau anjak piutang, ketika para nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada bank, lalu pihak bank membayar piutang tersebut serta bank akan menagihnya ke pihak ketiga.
- 2) *Post date check*, yaitu bank bertindak sebagai juru tagih, tanpa membayar dulu piutangnya.
- 3) *Bill discounting*, pada dasarnya sama dengan *hiwalah* tetapi dalam *bill discounting* nasabah harus membayar *fee*.

2.1.2 Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

2.1.2.1 Akad

A. Pengertian akad

Akad (*al-'aqdu*) merupakan bentuk masdar dari '*aqada, ya'qibu, 'aqdan*. Ada juga ahli bahasa yang melafalkannya '*aqida, ya'qadu, 'aqadatan*. Dari kata tersebut terjadilah perkembangan dan perluasan arti sesuai dengan konteks pemakaiannya. Misalnya, '*aqada* dengan arti “menyimpul, mem-*buhul* dan mengikat, atau dengan arti mengikat janji” (Djamil, 2013: 4). Sedangkan akad menurut *syara'* yaitu ketika adanya *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat (Darmawan dan Fasa, 2020: 31).

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqy dalam Anggraeni (2021: 21) menyarakan bahwa “*akad adalah perikatan antara ijab dengan qabul secara yang dibenarkan syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak*”. Sedangkan pada pasal 1 angka (13) UU. No. 21 Tahun 2008 tentang

Perbankan Syariah menyebutkan bahwa akad merupakan sesuatu yang tertulis antara bank syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang menimbulkan sebuah ikatan yang terjadi antara dua pihak, dimana salah satu menyatakan *ijab* dan yang lain menyatakan *qabul* kemudian timbul hak dan kewajiban antara keduanya yang harus terpenuhi dengan penuh keridhaan.

B. Rukun akad

Rukun akad merupakan segala sesuatu yang biasa digunakan sebagai pengungkapan kesepakatan atas dua kehendak atau sesuatu yang biasa disamakan dengan hal itu dari tindakan syariat, atau korespondensi (Abidin, 2020: 18). Rukun menjadi hal yang wajib dalam melakukan akad atau transaksi karena apabila rukun tidak terpenuhi maka akad tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.

Terbentuknya akad ditentukan oleh unsur-unsur rukun akad (Wahid, 2019: 4-5) menurut para ulama sebagai berikut.

1. *Aqid* yaitu orang yang berakad, masing-masing pihak terdiri dari satu orang ataupun beberapa orang.
2. *Ma'qud 'alaih*, merupakan benda atau barang yang diakadkan, seperti barang yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hibah* (pemberian), gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.

3. *Maudu' al-'aqd*, adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Seperti dalam akad hibah tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa pengganti (*'iwad*).
4. *Sigat al-'aqd* yaitu *ijab qabul*. *Ijab* ialah awalan penjelasan dari salah seorang yang berakad sebagai keinginan kehendaknya dalam mengadakan akad. *Qabul* ialah perkataan dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya *ijab*.

C. Syarat akad

Para *fuqaha* menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (*Syuruth al-in'iqad*), syarat sah (*syuruth al-shihah*), syarat pelaksanaan (*syuruth an-nafadz*), dan syarat keharusan (*syuruth al-luzum*). Tujuan dari adanya syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan (*al-munaza'at*) dan terciptanya kemaslahatan bagi pihak yang melakukan akad (Djamil, 2013: 40).

1. Syarat terjadinya akad (*Syuruth al-in'iqad*)

Syarat terjadinya akad terbagi kedalam syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, dan lainnya. Sedangkan syarat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada lainnya, seperti syarat adanya saksi pada akad nikah (*aqd al-jawaz*) dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada *al-uqud al-anniyah*.

2. Syarat sah (*syuruth al-shihah*)

Menurut ulama Hanafiyah, syarat sahnya akad apabila terhindar dari hal berikut.

- a. *jahalah* (ketidakjelasan harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggung jawab);
- b. *Al-ikrah* (keterpaksaan);
- c. *Attauqit* (pembatasan waktu);
- d. *Al-gharar* (ada unsur ketidakjelasan atau fiktif);
- e. *Al-dharar* (ada unsur kemudharatan); dan
- f. *Al-syarthul fasid* (syarat-syarat rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

3. Syarat pelaksanaan (*syuruth an-nafadz*)

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu (1) adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*al-wilayah*) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan. (2) Pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang lain.

4. Syarat keharusan (*syuruth al-luzum*)

Dasar dalam akad yaitu kepastian. Diantara syarat kepastian (*luzum*) adalah terhindar dari beberapa opsi (*khiyar*), seperti *khiyar*

syarat, khiyar aib, dan lainnya. Jika masih terdapat syarat opsi ini di dalam transaksi, maka akad tersebut belum memiliki kepastian (luzum) dan karenanya transaksi itu dapat menjadi batal (Mardani, 2013: 41-54).

D. Berakhirnya akad

Beberapa alasan atau hal yang menyebabkan berakhirnya akad (Rozalinda, 2017: 61-62) sebagai berikut.

1. Berakhirnya akad karena *fasakh pada* beberapa kondisi, antara lain sebagai berikut.

a) *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak)

Apabila terjadi akad *fasid*, seperti *bai majhul* (jual beli yang objeknya tidak jelas), atau jual beli untuk waktu tertentu, maka jual beli itu wajib *difasakhkan* oleh kedua belah pihak atau oleh hakim, seperti barang yang dibeli telah dijual atau dihibahkan.

b) *Fasakh* dengan sebab *khiyar*

Orang yang mempunyai hak *khiyar* boleh *menfasakhkan* akad. Tetapi pada *khiyar aibi* jika sudah serah terima, menurut Hanafiyah tidak boleh *menfasakhkan* akad, tetapi atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.

c) *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali)

Ketika salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari, maka ia boleh menarik kembali akad yang dilakukan berdasarkan keridaan pihak terkait.

d) *Fasakh* karena tidak ada *tanfiz* (penyerahan barang /harga)

Contohnya, pada akad jual beli barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

e) *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad.

Akad *fasakh* akan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu akad atau telah terwujudnya tujuan akad, misalnya akad *ijarah* berakhir dengan habisnya waktu sewa.

2. Berakhirnya akad karena kematian

Kematian menjadi salah satu penyebab berakhirnya suatu akad. Menurut Hanafiyah *ijarah* berakhir dengan sebab meninggalnya salah seorang yang berakad karena akad ini merupakan akad *lazim* (mengikat kedua belah pihak). Begitu juga dengan akad *rahn*, *kafalah*, *syirkah*, *wakalah*, *muzaraah* dan *musaqah*.

2.1.2.2 *Musyarakah Mutanaqishah*

A. Pengertian *musyarakah mutanaqishah*

Berdasarkan fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang

kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.

Musyarakah mutanaqishah berdasarkan PSAK-106 merupakan *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. Maka dari itu berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa *musyarakah mutanaqishah* merupakan akad kerjasama dimana kepemilikan barang secara bertahap akan bertambah di satu pihak dan berkurang di pihak lainnya.

B. Karakteristik *musyarakah mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah memiliki karakteristik tersendiri dibandingkan dengan model pembiayaan-pembiayaan lain pada bank syariah (Alimusa, 2020: 135-136), yaitu.

- 1) Modal usaha dari pihak bank syariah/lembaga keuangan syariah (LKS) dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*, dimana modal usaha tersebut dicatat sebagai *hishshah* yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*.
- 2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif atau disebut juga dengan *konstan*.
- 3) Adanya *wa'd* (janji), bank syariah/lembaga keuangan syariah berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah secara bertahap.

- 4) Terdapat pengalihan unit *hishshah*, dimana setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah/lembaga keuangan syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah* bank syariah/LKS secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah/lembaga keuangan syariah.

C. Regulasi akad *musyarakah mutanaqishah* dalam Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015

Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah, penggunaan akad *musyarakah mutanaqishah* pada kegiatan penyaluran dana digolongkan pada pembiayaan yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil. Selain itu, status kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

2.1.3 Fatwa DSN-MUI

2.1.3.1 Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002

Berdasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI.VI/2002 menjelaskan empat alternatif yang dapat dilakukan oleh Lembaga Keuangan syariah dalam memilih akad yang akan digunakan untuk pengalihan utang, yaitu sebagai berikut.

Alternatif I :

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya dan asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* asset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN No: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Alternatif II :

- 1) LKS membeli sebagian asset nasabah, dengan seizin LKK, sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap asset tersebut.
- 2) Bagian asset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

Alternatif III:

- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas asset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 9/DSN-MUI/IV/2002.
- 2) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI No: 19/DSN-MUI/IV/2001.
- 3) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV :

- 1) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut, nasabah melunasi kredit (utang)-nya, dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*
- 4) Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

2.1.3.2 Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008

Berdasarkan DSN MUI No 73 Tahun 2008 menetapkan Fatwa *Musyarakah Mutanaqisah* yang mana di dalamnya terdapat beberapa ketentuan yaitu sebagai berikut.

1. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*);
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*;
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

2. Ketentuan Hukum

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh.

3. Ketentuan Akad

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual-beli).

- b. Dalam *musyarakah mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
 - c. Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
 - d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 - e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS – sebagai *syarik*- beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).
4. Ketentuan Khusus
- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
 - b. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
 - c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
- e. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

2.1.4 Kajian Empiris

Dalam penelitian ini, selain berdasarkan pada kajian pustaka yang berisi teori-teori dari berbagai sumber referensi, penulis menggunakan kajian empiris yang berisi hasil penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, diantaranya sebagai berikut.

1. Sopa Rahmawati (2023) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Implementasi Akad Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Cikurubuk” Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad yang dilakukan pada kegiatan *Take Over* sudah mengikuti atau sesuai dengan yang difatwakan oleh MUI.
2. Muhammad Rafi Ashsiddiqy, Hilda Monoarfa, dan Aneu Cakhyaneu (2018) melakukan penelitian dengan judul “*Implementation of Aqad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Akad *Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* terimplementasi dengan baik pada produk *Take Over* untuk KPR.

3. Ikin Rojikin (2022) melakukan penelitian dengan judul “*Musyarakah Mutanaqishah Contract Concept: Review of Product Refinancing and Take Over*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Musyarakah mutanaqishah* yang diimplementasikan di Lembaga Keuangan Syariah telah sesuai dengan prinsip syariah, hal itu didukung oleh fatwa DSN MUI yang ada dan produk *refinancing* serta *take over* pun menjadi salah satu kemudahan dalam mengaplikasikan akad *musyarakah mutanaqishah*.
4. Harfi Dwi Zulita (2018) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (*Take Over*) menurut Fatwa DSN-MUI (Studi pada Bank BRI Syariah KCP Pringsewu)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses akad pembiayaan *take over* menggunakan alternatif I yang terdapat pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002, yang dilaksanakan dengan pemberian dana *qardh* kepada nasabah yang digunakan untuk melunasi sisa hutang di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya.
5. Aang Kunaifi, Puji Handayanti, dan Mat Bahri (2022) melakukan penelitian dengan judul “*Accounting of Refinancing and Take over for Murabahah Contract*” Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa alasan rasional atas pengakuan dan perlakuan akuntansi berbasis PSAK yang mengatur transaksi *refinancing* dan *take over* dengan kewajiban mengakui adanya margin dalam kedua transaksi tersebut. Namun, secara fikih sebenarnya terdapat penyimpangan dari kepatuhan terhadap syariah.

6. Yunita Maulida, Ahmad Sobari, dan Hilman Hakiem (2021) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Implementasi *Take Over* pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus pada Bank BJB Syariah Cabang Cibinong”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa syarat dan tata cara pengalihan utang didasarkan pada prinsip syariah dan sesuai dengan akad yang diberikan oleh pihak bank dengan melengkapi persyaratan administrasi dan dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan.
7. Bunga Hati Sari, Wahyu Hidayati (2015) melakukan penelitian dengan judul “Peralihan Hutang (*Take Over*) pada PT. Bank BRI Syariah KC Yogyakarta Jalan Yos Sudarso No. 1 Kota Baru Yogyakarta”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pengalihan hutang (*take over*) menggunakan alternatif 1 (pertama) menurut ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI).
8. Muhammad Kharazi, Saparuddin, dan Sugianto (2022) melakukan penelitian dengan judul “*Analysis of Take Over Financing with Reference To DSN-MUI Fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 Concerning Hiwalah and DSNMUI Fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 Concerning Debt Transfer (Case Study at BSI KCP Sigli Madjid Ibrahim)*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Implementasi pembiayaan *Take Over* sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI.
9. Luthfi Humam, H. Mudofir, Fairus Sabiq, dan Muh Nashirudin (2023) melakukan penelitian dengan judul “Penerapan Fatwa DSN-MUI NO. 31/DSN-MUI/VI Tahun 2002 Tentang Pembiayaan *Take Over* Atau Peralihan Utang (Studi di Bank Syariah Surakarta)”. Hasil penelitian ini menunjukkan

bahwa tidak semua alternatif pada fatwa DSN-MUI tentang pengalihan utang digunakan dalam transaksi pengalihan utang yang dilakukan nasabah dan lembaga keuangan syariah. Kurang mendalamnya fatwa yang dikeluarkan DSN-MUI mengakibatkan simpang siur pemikiran dan pendapat oleh para praktisi, sehingga munculnya akad baru yang mana tidak sesuai dengan syariah terjadi di lapangan.

10. Mia Aprilianita (2019) melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) pada Bank Konvensional oleh PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Kalianda”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa syarat dan prosedur pengalihan hutang (*take over*) dilakukan berdasarkan prinsip syariah dan sesuai dengan akad yang disediakan oleh pihak bank dengan melengkapi syarat administratif dan dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan.
11. Yona Fitri, dan Wahyu Akbar (2021) melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Fatwa DSN-MUI dalam Pembiayaan Pengalihan Hutang di Bank Riau Kepri Syariah Capem Duri”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari 4 alternatif dalam Fatwa DSN No 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang hanya satu yang melakukan pengalihan hutang yaitu Alternatif I yaitu Lembaga Keuangan Syariah memberikan Qardh kepada nasabah untuk melunasi hutang/kreditnya di lembaga keuangan konvensional sehingga kepemilikan aset bisa didapatkan oleh nasabah secara penuh.
12. Rani Ritonga (2022) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengalihan Hutang (*Take Over*) pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCP Kisaran”.

Hasil penelitian ini menunjukkan terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya nasabah melakukan pengalihan hutang (*take over*) yaitu: faktor keinginan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan dalam bentuk syariah, faktor kebutuhan, faktor dana segar (*fresh money*), faktor perbedaan margin dan faktor plafon. Mekanisme pengalihan utang yaitu nasabah mengajukan permohonan, melengkapi kelengkapan dokumen, bank melakukan verifikasi data, adanya persetujuan pembiayaan pengalihan utang, selanjutnya pengikatan, terakhir pencairan.

13. Andi Putri Indah Sari Abdullah (2021) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Transaksi Pengalihan Hutang (*Take Over*) dengan Akad *Murabahah* pada PT Bank Muamalat Cabang Pembantu Bone”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap syariah atas praktik transaksi pengalihan hutang (*take over*) dengan akad *murabahah* di Bank Muamalat Cabang Pembantu Bone telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUI/2002 tentang Pengalihan Utang.
14. Dhea Vivi Anti, Tuti Anggraini, dan Nur Ahmadi Bi Rahmani (2023) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Transaksi Pengalihan Hutang (*Take Over*) pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Medan)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan *Take Over* menggunakan akad *Qardh* dan *murabahah*. Akad pembiayaan hutang (*take over*) yang dilaksanakan telah sesuai dan mengacu pada fatwa DSN-MUI No: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.

15. Nadia Permatasari (2020) melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Multi Akad Pengalihan Hutang (*Take Over*) Perspektif Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 (Studi pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Metro)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Penerapan multi akad yang ada di Bank Syariah Mandiri KC Metro dalam hal penerapan akad sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Alternatif III yaitu dengan penggunaan akad *qardh* dan akad *ijarah*. Tetapi di dalam pelaksanaan akad-akad tersebut Bank Syariah Mandiri KC Metro dalam hal penandatanganan akad masih belum terpisah dan dalam penentuan biaya *ujrah* masih berdasarkan jumlah pinjaman bukan berdasarkan nilai taksiran.
16. Fifi Wulandari (2019) melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang Terhadap Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah Kantor Cabang Madiun”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari 4 (empat) kriteria pembiayaan *take over* dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, ada 2 (dua) kriteria yang sudah diimplementasikan 100% oleh pihak BRIS yaitu kriteria *al-qard* dan kriteria aset. Sedangkan, kriteria pengalihan utang dan kriteria nasabah baru terimplementasi 75% karena pihak BRIS KC Madiun juga menerima pengalihan utang dari nasabah lembaga keuangan syariah. Pada pemilihan akad, akad pertama berupa akad *qard* untuk tujuan penggunaan pembiayaan *take over* sudah terimplementasi 100%. Sedangkan akad kedua berupa akad *murabahah* baru terimplementasi 50% karena semua akad *murabahah* lanjutan untuk

pembiayaan take over di BRIS KC Madiun harus dibarengkan dengan pembiayaan *murabahah* lainnya.

17. Muhammad Izazi Nurjaman, Dena Ayu, Doli Witro, Helmi Muti Sofie, dan Istianah. (2022) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Perbandingan Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Pengalihan Utang di Lembaga Keuangan Syariah”. Hasil penelitian ini mengungkapkan fakta bahwa perlu adanya perubahan Fatwa Nomor 31 Tahun 2002 dalam rangka menambah keberagaman akad yang sesuai dengan kebutuhan pelaku LKS dengan memperhatikan prinsip akad yang digunakan. Pembaharuan tersebut yaitu menambahkan akad *hiwalah bi al-ujrah* dan akad MMQ dalam skema alternatif akad produk pengalihan utang nasabah di LKK kepada LKS. Sehingga memberikan kepastian hukum mengenai penggunaan skema akad pengalihan utang yang sesuai dengan prinsip ekonomi syariah.
18. Ria Anwar Sanusi (2021) melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam perspektif Fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Akan tetapi, terkait dengan penetapan *ujrah* di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang harus dikaji ulang karena nasabah harus menyepakati besaran *ujrah* tanpa adanya kemudahan negosiasi.

19. Syahrudin Kadir, Mukhtar Lutfi, Nasrullah Bin Sapa, dan Abd. Hafid. (2022) melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Lembaga Keuangan Islam”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terlaksananya akad MMQ pada pembiayaan rumah dan kendaraan di Bank Muamalat dan BMT telah selaras dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), dikarenakan terpenuhinya ketentuan dan syarat bahwa adanya kontribusi modal kedua belah pihak diantara lembaga keuangan syariah dan nasabah.
20. Putri kamilatur Rohmi (2015) melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Akad *Musyarakah mutanaqishah* dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad *musyarakah mutanaqishah* bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.

Tabel 2.1
Perbandingan Penelitian Tedahulu dengan Penelitian Penulis

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Sopa Rahmawati. (2023). Bank BJB Syariah KCP Cikurubuk	- pengalihan hutang (<i>Take Over</i>) - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Narasumber Nasabah	akad yang dilakukan pada kegiatan <i>Take Over</i> sudah mengikuti atau sesuai dengan yang difatwakan oleh MUI	repositori.unsi l.ac.id Tahun 2023. Skripsi Universitas Siliwangi.
2	Muhammad Rafi Ashsiddiqy,	- Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	- Lokasi Penelitian	Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)</i> terimplementasi dengan	Review of Islamic Economics

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Hilda Monoarfa, Aneu Cakhyaneu. (2018). Bank Syariah	- <i>Take Over</i>	- Metode kuantitatif deskriptif - Produk KPR	baik pada produk <i>Take Over</i> untuk KPR	and Finance (RIEF). Vol. 1, No. 1. Page: 32 – 42.
3	Ikin Rojikin. (2022). Lembaga Keuangan Syariah	- Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> - <i>Take Over</i> - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Pendekatan yuridis normatif	Musyarakah mutanaqishah yang diimplementasikan di Lembaga Keuangan Syariah telah sesuai dengan prinsip syariah, hal itu didukung oleh fatwa DSN MUI yang ada dan produk refinancing serta take over pun menjadi salah satu kemudahan dalam mengaplikasikan akad musyarakah mutanaqishah.	Jurnal MEDIASAS: Media Ilmu Syari'ah dan Ahwal Al-Syakhsiyah. Vol. 5, No. 2. ISSN: 2655-1497 e-ISSN: 2808-2303. Page: 188-200.
4	Harfi Dwi Zulita. (2018). Bank BRI Syariah KCP Pringsewu.	- Pembiayaan <i>take over</i> - Metode kualitatif deskriptif - Jenis penelitian lapangan	- Lokasi Penelitian	proses akad pembiayaan take over menggunakan alternatif I yang terdapat pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002, yang dilaksanakan dengan pemberian dana qardh kepada nasabah yang digunakan untuk melunasi sisa hutang di bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman sebelumnya.	repositori.radenintan.ac.id (2018). Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
5	Aang Kunaifi, Puji Handayati, Mat Bahri. (2022). Bank Islam Komesial dan institusi keuangan non-islam di OJK.	- Pedoman kepatuhan syariah yang telah diatur dalam fatwa DSN MUI pada <i>Take Over</i> .	- Objek penelitian - Membandingkan antara perlakuan PSAK dengan perlakuan secara fikih	Pengakuan dan perlakuan akuntansi berbasis PSAK yang mengatur transaksi refinancing dan take over dengan kewajiban mengakui adanya margin memiliki alasan yang rasional, namun secara fikih sebenarnya terdapat penyimpangan dari kepatuhan syariah	Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE). Vol. 5. No. 1. e-ISSN: 2621-606X. Page: 108-120.
6	Yunita Maulida, Ahmad Sobari, Hilman Hakiem. (2021). Bank BJB	- Penerapan pengalihan hutang berdasar	- Lokasi penelitian - Pengambilalihan KPR	Syarat dan tata cara pengalihan hutang didasarkan pada prinsip syariah dan sesuai dengan akad yang	AL-INFAQ: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 12. No. 1. ISSN:

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Syariah Cabang Cibinong	prinsip syariah - Pengumpulan data lapangan		diberikan oleh pihak bank dengan melengkapi persyaratan administrasi dan dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan	2087-2178, e- ISSN: 2579- 6453. Page: 99-120.
7	Bunga Hati Sari, Wahyu Hidayati. (2015). PT. Bank BRI Syariah KC Yogyakarta Jalan Yos Sudarso No. 1 Kota Baru Yogyakarta	- Pengalihan hutang (<i>take over</i>) - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian	Pelaksanaan akad pengalihan hutang (<i>take over</i>) menggunakan alternatif 1 (pertama) menurut ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)	etd.repository. ugm.ac.id (2015). Universitas Gajah Mada.
8	Muhammad Kharazi, Saparuddin, Sugianto. (2022). KCP Sigli Majid Ibrahim	- Pembiayaan <i>Take Over</i> - Metode <i>kualitatif deskriptif</i>	- Lokasi penelitian - <i>Debt Transfer</i>	Implementasi pembiayaan <i>Take Over</i> sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI	Budapest International Research and Critics Institute- Journal (BIRCI- Journal). Vol. 5, No 1. ISSN: 2615-1715 e- ISSN: 2615- 3076. Page: 2213-2220.
9	Luthfi Humam, H. Mudofir, Fairus Sabiq, Muh Nashirudin. (2023). Bank Syariah Surakarta	- Pembiayaan <i>Take Over</i> atau Pengalihan Utang	- Lokasi penelitian - Pendekatan yuridis normatif	Tidak semua alternatif pada fatwa DSN-MUI tentang pengalihan utang digunakan dalam transaksi pengalihan utang yang dilakukan nasabah dan lembaga keuangan syariah.	Jurnal Pendidikan Tambusai. Vol. 7, No.1. ISSN: 2614-6754 e- ISSN: 2614- 3097 Page: 4741-4747.
10	Mia Aprilianita. (2019). PT Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Kalianda	- Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>)	- Lokasi penelitian - Penelitian hukum normatif empiris	syarat dan prosedur pengalihan hutang (<i>take over</i>) dilakukan berdasarkan prinsip syariah dan sesuai dengan akad yang disediakan oleh pihak bank dengan melengkapi syarat administratif dan dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan	digilib.unila.ac .id (2019). Skripsi Universitas Lampung.

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
11	Yona Fitri, Wahyu Akbar. (2021). Riau Kepri Syariah Capem Duri	- Pembiayaan pengalihan hutang - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian	dari 4 alternatif dalam Fatwa DSN No 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang hanya satu yang melakukan pengalihan hutang yaitu Alternatif I yaitu Lembaga Keuangan Syariah memberikan Qardh kepada nasabah untuk melunasi hutang/kreditnya di lembaga keuangan konvensional sehingga kepemilikan aset bisa didapatkan oleh nasabah secara penuh	FINEST: Jurnal Riset dan Pengembang an Ekonomi Islam. Vol. 5, No. 2. ISSN: 2685-0117 e- ISSN 2775- 5908. Page: 167-179.
12	Rani Ritonga. (2022). Bank Muamalat Indonesia, Tbk KCP Kisaran	- Pengalihan hutang (<i>Take Over</i>) dalam perbankan syariah - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Faktor penyebab terjadinya transaksi pengalihan hutang (<i>Take Over</i>) -	Terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya nasabah melakukan pengalihan hutang (take over) yaitu: faktor keinginan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan dalam bentuk syariah, faktor kebutuhan, faktor dana segar (fresh money), faktor perbedaan margin dan faktor plafon.	etd.uinsyahada .ac.id (2022) Skripsi Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangdisimp uan.
13	Andi Putri Indah Sari Abdullah. (2021). Bank Muamalat Cabang Pembantu Bone.	- Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>) - Metode kualitatif - Penelitian lapangan	- Lokasi Penelitian. - Akad <i>Murabahah</i>	Kepatuhan terhadap syariah atas praktik transaksi pengalihan hutang (take over) dengan akad <i>Murabahah</i> di Bank Muamalat Cabang Pembantu Bone telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN- MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang	repositori.iain- bone.ac.id (2021). Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bone.
14	Dhea Vivi Anti, Tuti Anggraini, Nur Ahmadi Bi Rahmani. (2023). Syariah	- Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>) - Metode kualitatif	- Lokasi penelitian - Faktor penyebab terjadinya transaksi	Implementasi <i>Take Over</i> menggunakan akad <i>Qardh</i> dan <i>Murabahah</i> sesuai dengan dengan Fatwa Dewan Syariah	Edunimika – Vol. 07, No. 02, 2023. Page: 1-12.

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Medan.		pengalihan hutang (<i>Take Over</i>)	Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang	
15	Nadia Permatasari. (2020). Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Metro	- Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>) - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Gadai emas	Penerapan multi akad sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Alternatif III yaitu dengan penggunaan akad qardh dan akad ijarah. Tetapi pelaksanaan akad-akad tersebut dalam hal penandatanganan akad masih belum terpisah dan dalam penentuan biaya ujarah masih berdasarkan jumlah pinjaman bukan berdasarkan nilai taksiran	repositori.metr ouniv.ac.id (2020). Skripsi Unstitut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
16	Fifi Wulandari. (2019). BRI Syariah Kantor Cabang Madiun	- Pembiayaan <i>Take Over</i> - Metode kualitatif - Jenis penelitian lapangan	- Lokasi penelitian - Akad <i>qard</i> dan <i>murabahah</i>	kriteria pembiayaan take over dalam Fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002, ada 2 (dua) kriteria yang sudah diimplementasikan 100% oleh pihak BRIS yaitu kriteria <i>al-qard</i> dan kriteria aset	etheses.iainponorogo.ac.id (2019). Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo.
17	Muhamad Izazi Nurjaman, Dena Ayu, Doli Witro, Helmi Muti Sofie, Istianah. (2022). Lembaga Keuangan Syariah	- Fatwa DSN-MUI - Pengalihan Utang - Metode kualitatif	- Lokasi penelitian - Analisis perbandingan	Perlu ada pembaharuan Fatwa No.31 Tahun 2002 dengan menambah keberagaman akad yang sesuai dengan kebutuhan pelaku LKS dan sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Yaitu penambahan akad <i>hiwalah bi al-ujrah</i> dan akad MMQ dalam skema alternatif akad produk pengalihan utang nasabah di LKK kepada LKS.	Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking. Vol. 4, No. 1, 2022, E-ISSN: 2580-3816. Page: 50-67.
18	Ria Anwar Sanusi. (2021) Bank BNI Syariah Kantor	- Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	- Lokasi Penelitian - Sistem <i>ijarah</i>	Implementasi akad musyarakah mutanaqishah di Bank BNI Syariah Kantor	repositori.metr ouniv.ac.id (2021). Skripsi Unstitut

No	Peneliti, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Cabang Tanjung Karang.	- Metode kualitatif deskriptif		Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No.73/DSN- MUI/XI/2008. Akan tetapi, terkait dengan penetapan ujarah di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang harus dikaji ulang karena nasabah harus menyepakati besaran ujrah tanpa adanya kemudahan negosiasi	Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
19	Syahrudin Kadir, Mukhtar Lutfi, Nasrullah Bin Sapa, Abd. Hafid. (2022). Lembaga Keuangan Islam (Bank Muamalat dan BMT)	- Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i> - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Pembiayaan Rumah dan kendaraan bermotor	terlaksananya akad MMQ pada pembiayaan rumah dan kendaraan di Bank Muamalat dan BMT telah selaras dengan Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musarakah Mutanaqishah (MMQ), dikarenakan terpenuhinya ketentuan dan syarat bahwa adanya kontribusi modal kedua belah pihak diantara lembaga keuangan syariah dan nasabah	IEB JOURNAL, Islamic Economics and Business Journal, Vol. 4, No. 2. ISSN: 2715- 8853 e-ISSN: 2963-1025. Page: 1-19.
20	Putri Kamilatur Rohmi. (2015). Bank Muamalat Lumajang	- Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i> - Metode kualitatif deskriptif	- Lokasi penelitian - Pembiayaan kepemilikan rumah	Akad Musarakah mutanaqisah dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musarakah mutanaqisah bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.	Iqtishoduna Vol. 5 No. 1. Page: 17-37.
Dani Hamdani (2024)					
Analisis Implementasi Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i> pada Pembiayaan Pengalihan Utang (<i>Take Over</i>) Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi pada Bank BJB Syariah KCP Singapura Periode 2021-2023)					

2.2 Kerangka Pemikiran

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam dan tidak membebankan atau membayar bunga kepada nasabah (Andrianto dan Firmansyah, 2019: 26). Bank syariah yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan, melaksanakan kegiatan operasionalnya dengan menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui pembiayaan. Faruk (2018: 23) mengemukakan bahwa hampir semua literatur dan artikel mengenai lembaga keuangan menyatakan pentingnya peranan lembaga keuangan dalam menyalurkan dana dari unit *surplus* sebagai penabung kepada unit *deficit* dalam bentuk pinjaman, peranan penting lembaga keuangan ini disebut sebagai fungsi intermediasi (*financial intermediary function*).

penyaluran dana yang pada bank syariah dalam bentuk pembiayaan memiliki empat pola penyaluran yaitu prinsip jual beli, prinsip bagi hasil, prinsip ujroh dan akad pelengkap. Bank syariah memiliki beberapa produk pembiayaan, termasuk pembiayaan pengalihan utang (*take over*). *Take over* menjadi salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam memfasilitasi masyarakat mengalihkan transaksi non-syariah yang telah dilakukan menjadi transaksi syariah. Sederhananya, bank syariah mengambil alih hak menagih dari bank konvensional dengan memberikan jasa *hiwalah* berupa pengalihan utang.

Take over merupakan salah-satu produk pembiayaan yang menjadi persaingan antar bank untuk memikat masyarakat. Terlebih setelah perkembangan bank syariah yang cukup pesat, bank syariah menawarkan kelebihanannya pada masyarakat dengan label syariah. Hal tersebut menjadi kekuatan bank syariah untuk

menawarkan *take over* kepada nasabah-nasabah yang sudah melakukan kredit di Bank Konvensional.

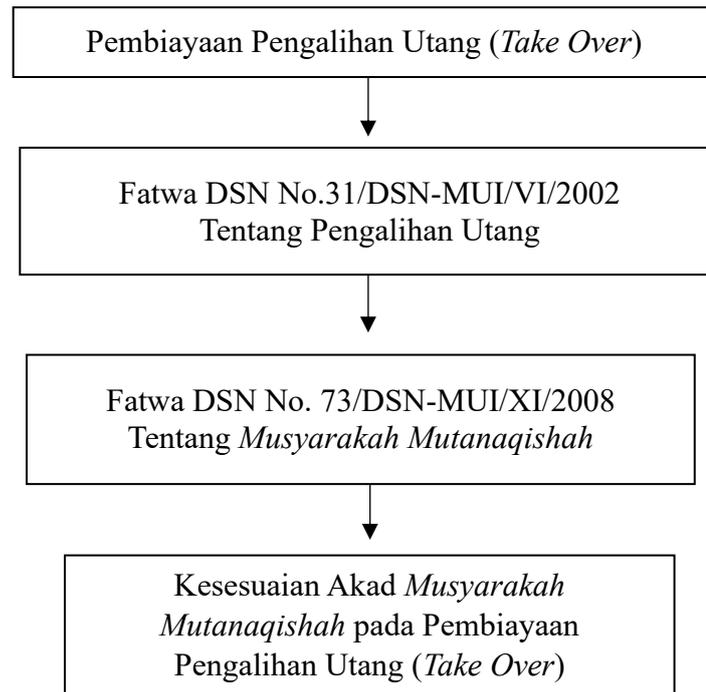
Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.31 Tahun 2002 tentang pengalihan utang terdapat empat alternatif dalam pelaksanaan *take over* kepada nasabah. Fatwa DSN tersebut menyatakan bahwa dalam transaksi pembiayaan pengalihan utang terdapat beberapa alternatif akad yang dapat dipilih dan digunakan. Beberapa akad yang dikombinasikan yaitu:

- 1) *Qardh* dan *Murabahah*
- 2) *Syirkah al-milk* dan *Murabahah*
- 3) *Ijarah* dan *Qardh*
- 4) *Qardh* dan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*.

Dari keempat alternatif akad tersebut, Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Singapura memilih *musyarakah mutanaqishah (MMQ)* dibanding menggunakan empat alternatif akad yang diberikan MUI dalam Fatwa. Sehingga perlu diketahui bagaimana kesesuaian akad yang diterapkan pada pembiayaan pengalihan utang (*take over*) tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu penulis melakukan pengambilan data secara langsung di lapangan untuk kemudian data tersebut bisa diolah dan disajikan dalam bentuk narasi deskriptif yang menunjukkan hasil atau temuan dari penelitian.

Berdasarkan uraian pemikiran diatas, kerangka pemikiran yang disajikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.



Sumber: Diolah Penulis

Gambar 2.2
Kerangka Pemikiran

2.3 Hipotesis

Hipotesis adalah dugaan sementara terhadap rumusan masalah dalam penelitian, dimana rumusan masalah dalam penelitian dinyatakan dalam bentuk pertanyaan. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru berdasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris. Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah diduga implementasi pembiayaan pengalihan utang (*take over*) dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Singaparna sesuai dengan yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN-MUI.