

**ANALISA AKAD PEMBIAYAAN TAKE OVER DI  
PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN FATWA DSN-MUI**

**TESIS**




**UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
PROGRAM STUDI TIMUR TENGAH DAN ISLAM  
JAKARTA  
JULI 2009**

**ANALISA AKAD PEMBIAYAAN TAKE OVER DI  
PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN FATWA DSN-MUI**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Sains**

**Nanda Meiliza Puspita  
NPM 0706192584**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
PROGRAM STUDI TIMUR TENGAH DAN ISLAM  
KEKHUSUSAN EKONOMI KEUANGAN SYARIAH  
JAKARTA  
JULI 2009**

## LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Hari, tanggal sidang : Kamis, 9 Juli 2009  
Nama Mahasiswa : Nanda Meiliza Puspita  
NPM : 0706192584  
Judul Tesis : Analisa Akad Pembiayaan Take Over Di  
Perbankan

Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

**Ketua Sidang**

(Dr. Muhammad Muslich, MBA)

**Pembimbing**

(Drs. Agustianto, M. Ag)

**Penguji**

(Kuncoro Hadi, M.Si)

**Pembaca Ahli/Reader**

(Gemala Dewi, SH, L.LM)

## RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Nanda Meiliza Puspita
2. Nama Panggilan : Nanda
3. Tempat Tanggal Lahir : Bekasi 14 Mei 1984
4. Blood Type : AB
5. Alamat : Permata Legenda Dukuh Zamrud Blok K1 No.7  
RT 005 RW 014 Kel. Padurenan Kec. Mustika  
Jaya, Bekasi
6. Email : meiliza\_p@yahoo.com

### PENDIDIKAN FORMAL :

1. 2002 – 2006 : Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen  
Universitas Diponegoro
2. 1999 – 2002 : SMU Negeri 1 Bekasi
3. 1996 – 1999 : SLTP Negeri 1 Bekasi
4. 1993 – 1996 : SDN PATRIOT 1 Bekasi
5. 1990 – 1993 : SDN WALUYA 1 Cikarang

### PEKERJAAN :

1. Juni 2007 – sekarang : Assisten Administrasi Pembiayaan Bank DKI  
Syariah

### PENGALAMAN ORGANISASI :

1. 2002 – 2003 : Anggota Lembaga Penerbitan Mahasiswa  
(LPM) EDENTS Fakultas Ekonomi UNDIP
2. 2002 – 2005 : Anggota KSEI (Kelompok Studi Ekonomi Islam)  
Fakultas Ekonomi UNDIP

### PENDIDIKAN NON FORMAL :

1. Oktober 2002 : Pendidikan Dasar Jurnalistik LPM EDENTS
2. Oktober 2002 : Pendidikan Dasar Ekonomi Islam KSEI

- (Kelompok Studi Ekonomi Islam) FE UNDIP
3. Oktober 2002 : Pendidikan Dasar Pasar Modal KSPM  
(Kelompok Studi Pasar Modal) FE UNDIP
4. Agustus 2007 : Pendidikan Dasar Perbankan Syariah oleh LPPI
5. Agustus 2007 : Pendidikan Dasar Perbankan oleh PT. Bank DKI
6. Agustus 2007 : Hukum Perbankan untuk *Front Liner* oleh Legal  
Business Institute



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat yang tidak terhingga. Nikmat keimanan di dalam diri, hidayah dan petunjukNya. Sholawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang diutus sebagai rahmatan lil ‘aalamin, rahmat bagi seluruh alam.

Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Analisa Akad Pembiayaan *Take Over* di Perbankan Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI”, dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Sains (M.Si) pada Kekhususan Ekonomi dan Keuangan Syariah Program Studi Timur Tengah dan Islam Pasca Sarjana Universitas Indonesia.

Selama proses pembuatan tesis ini hingga selesai penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang sudah banyak membantu dan mendukung dalam berbagai bentuk.

1. Keluarga tercinta, Mama, Bapak, atas segala pengorbanan, didikan, kasih sayang, cinta, dan doa yang tulus. Adikku Puji dan Aditya yang tak henti menyemangati dan menjadi penyemangat. Semoga Allah senantiasa menyayangi kita. Amin.
2. Bapak Mustafa Edwin Nasution, Ph.D selaku Direktur Program Studi Timur Tengah dan Islam Universitas Indonesia.
3. Bapak Drs. Agustianto, M.Ag selaku dosen pembimbing yang telah membimbing penulis hingga penulisan tesis ini selesai.
4. Ibu Gemala Dewi, S.H, L.LM selaku *reader*, terima kasih atas semua masukan yang diberikan pada saat ujian tesis.

5. Bapak Dr. Muhammad Muslich, MBA selaku penguji atas semua masukan dan koreksi sehingga mendorong penulis untuk menulis tesis ini lebih baik.
6. Bapak Kuncoro Hadi, M.Si selaku penguji, atas masukan dan koreksiannya pada saat sidang tesis sehingga tesis ini dapat menjadi lebih baik.
7. Seluruh dosen PSTTI atas segala ilmu yang telah diberikan.
8. Pak Ari Wibowo atas data yang diberikan untuk penulisan tesis ini.
9. Staf Sekretariat PSTTI atas segala bantuannya selama penulis berada di PSTTI : Mba Herlin, Mas Ferry, Pak Erwin, dan Mas Teng.
10. Rekan-rekan angkatan XIII PSTTI atas semangat belajar yang membuat suasana kompetisi sangat terasa dan memacu penulis untuk lebih baik.
11. Ibu Sri Purwani atas waktu-waktu yang diberikan saat harus pulang cepat menyusul data, menemui dosen, dan lain-lain.
12. Rekan-rekan di Bank DKI Syariah atas segala doa dan dukungan : Pak Athouf, Bu Titik, Bu Siti, Bu Mira, Bu Erwin, Bu Eli, Bu Astrid, Mba Sita, Mba Ruri, Mba Tiara, Mba Yulia, Santi, Amel, Dewi, Ayu, Maria, Reno dan Fazy. Tidak lupa juga Ita yang rela mondar-mandir, Ikra dan Syaiful yang rela muter ke Salemba untuk menyerahkan ataupun mengambil berkas yang dibutuhkan saat tugas ekspedisi.
13. Rezanisa, Shoi, Vita, Dhany, Ema, Diaz, Ria, Dian, Fanny, Fandi, dan Luluk sahabat-sahabat yang tak pernah lelah berada di sisiku.
14. Seseorang yang selalu berada di sisiku saat harus bolak-balik ke Ciputat, Salemba, Depok. Memberikan masukan-masukan dan bantuan yang tak ternilai dalam penyelesaian tesis ini. Terima kasih atas semangat dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi perbankan syariah. Hanya doa yang dapat diberikan atas semua kebaikan

Jakarta, Juli 2009

Penulis

Nanda Meiliza Puspita





## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
RIWAYAT HIDUP .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
RINGKASAN EKSEKUTIF .....	ix
ABSTRAKSI .....	xii
DAFTAR ISI .....	xv
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1. 1. Latar Belakang .....	1
1. 2. Masalah Penelitian .....	7
1. 3. Pertanyaan Penelitian .....	7
1. 4. Tujuan Penelitian .....	7
1. 5. Manfaat Penelitian .....	7
1. 6. Pembatasan Masalah .....	8
1. 7. Kerangka Pemikiran .....	8
1. 8. Metode Penelitian .....	11
1. 9. Sistematika Penulisan .....	12
<b>2. TINJAUAN LITERATUR.....</b>	<b>14</b>
2. 1. Hukum Perikatan Berdasarkan Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam .....	14
2. 1. 1. Hukum Perikatan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia .....	14
2. 1. 2. Hukum Perikatan Berdasarkan Hukum Islam .....	15
2. 2. Pengertian Akad Hawalah (Pengalihan Hutang) Berdasarkan Ilmu Fiqih Muamalah .....	26
2. 3. Perjanjian Pembiayaan Take Over Berdasarkan Fatwa DSN- MUI ....	31
2. 4. Perjanjian Pembiayaan Take Over Berdasarkan KUH Perdata ( <i>Burgelijk Wetboek</i> ) dan Kitab Hukum Perdata Islam ( <i>Al-Majallah Al-Ahkam Al-Adliyah</i> ) .....	42
2. 5. Penelitian Yang Sudah Dilaksanakan.....	45
<b>3. METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>48</b>
3. 1. Metode Penelitian Hukum Normatif .....	48
3. 2. Sifat Penelitian .....	50
3. 3. Jenis dan Sumber Data .....	50
3. 4. Metode Pengumpulan Data .....	51
3. 5. Metode Analisis .....	52
3. 6. Sistematika Penelitian .....	54

<b>4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>56</b>
4. 1. Perjanjian Pembiayaan Take Over Yang Diterapkan Perbankan Syariah Saat Ini .....	56
4. 2. Pembiayaan <i>Take Over</i> di Bank Syariah Mandiri .....	66
4. 3. Pembiayaan <i>Take Over</i> di Bank DKI Unit Usaha Syariah .....	77
4. 4. Pembiayaan <i>Take Over</i> di BRI Syariah .....	84
<b>5. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5. 1. Kesimpulan .....	92
5. 2. Saran .....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN	



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Akad Hawalah .....	29
Gambar 2. Hawalah Muthlaqah .....	29
Gambar 3. Hawalah Muqayyadah.....	30
Gambar 4. Hawalah Dayn.....	30
Gambar 5. Hawalah Haqq.....	30
Gambar 6. Alternatif 1 Pengalihan Hutang.....	33
Gambar 7. Alternatif 2 Pengalihan Hutang.....	34
Gambar 8. Alternatif 3 Pengalihan Hutang.....	35
Gambar 9. Alternatif 4 Pengalihan Hutang.....	37
Gambar 10. Pembiayaan <i>Take Over</i> Syariah .....	39
Gambar 11. Skema Musyarakah Mutanaqisah.....	41
Gambar 12. Sistematika Penelitian.....	55
Gambar 13. Skema Pembiayaan <i>Take Over</i> di BSM.....	76
Gambar 14. Skema Pembiayaan <i>Take Over</i> di Bank DKI Unit Usaha Syariah.....	84
Gambar 15. Skema Pembiayaan <i>Take Over</i> di BRI Syariah .....	88

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran 2. Hasil Wawancara Penelitian

Lampiran 3. Akad-akad Pembiayaan *Take Over* Bank Syariah Mandiri

Lampiran 4. Akad-akad Pembiayaan *Take Over* Bank DKI Unit Usaha Syariah

Lampiran 5. Akad-akad Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah

