

Az Zarqa'

Jurnal Hukum Bisnis Islam

ISSN: 2087-8117

Vol. 12, No. 1, Juli 2020

Pemimpin Redaksi

Saifuddin

Redaktur Pelaksana

Ratnasari Fajariya Abidin

Tim Redaksi

Abdul Mujib

Abdul Mughits

Fakhri Husein

Widyarini

Zusiana Elly Triantini

Afif Muhammad

A. Hashfi Luthfi

Wardatul Fitri

Redaktur Ahli

Syamsul Anwar

Hamim Ilyas

Moch. Sodik

Kholid Zulfa

Syafaul Mudawam

Tata Usaha/Distributor

Trisnawati

Diterbitkan oleh:

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN

Sunan Kalijaga Yogyakarta

Alamat Redaksi

Prodi HES Lt. 3

Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telp. (0274) 512840

Fax. (0274) 545614

website: <http://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa>

Jurnal Az Zarqa'

merupakan jurnal ilmiah yang diterbitkan oleh Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang dibentuk pada tanggal 1 Desember 2010. Jurnal ini dimaksudkan sebagai wadah untuk menuangkan, menshare dan mempublikasikan hasil kajian-kajian hukum Islam khususnya hukum bisnis Islam. Jurnal ini sudah Open Journal System (OJS).

Daftar Isi

| | |
|---|---------|
| Akad Mudarabah dalam Transaksi Asuransi <i>Syamsul Alam</i> | 1-18 |
| Griya <i>Take Over</i> dalam Perbankan Syari'ah (Studi Kasus PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta) <i>Dhaifina Fitriani</i> | 19-41 |
| Sistem Penjaminan Pembiayaan Modal Usaha Mikro Di BMT <i>Khairul Ambiya</i> | 43-64 |
| Signifikansi <i>Screening System</i> pada Pasar Modal Syariah di Indonesia <i>Sugiono</i> | 65-85 |
| Tanah Terlantar Perspektif Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam <i>Surur Roiqoh</i> | 87-104 |
| Peran Dewan Pengawas Syari'ah dalam <i>Shariah Governance</i> di Lembaga Keuangan Syariah <i>Muhammad Munir</i> | 105-117 |
| Keuangan Syariah & Realitas Masyarakat: Babak Baru Sistem Perbankan Syariah di Indonesia <i>Fitri Raya</i> | 119-140 |
| Margin pada Pembiayaan <i>My Ihram</i> di BFI Finance Syariah Yogyakarta <i>Ali Ummar Ritonga</i> | 141-158 |
| Eksistensi Bank Non Syari'ah di Aceh Pasca Pengundangan Qanun Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syari'ah <i>Redha Maulana</i> | 159-179 |

Praktik Investasi Emas Secara Angsuran
di PT. Pegadaian

Ariful Mufti

181-206

Pemasaran Wisata Halal di Indonesia Pasca Covid-19

Widyarini

207-235

Griya *Take Over* Dalam Perbankan Syari'ah (Studi Kasus PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta)

Dhaifina Fitriani

Magister UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Program Studi Magister Ilmu Syari'ah Konsentrasi Hukum Ekonomi Syariah

Email: dhaifinaafitriani@gmail.com

Abstrak

Tulisan ini membahas tentang Praktik pengalihan hutang (take over) di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta yang menggunakan akad murabahah karena pihak bank (sebagai penanggung hutang/kreditur kedua) membeli jaminan nasabah pada bank sebelumnya sesuai dengan sisa hutangnya. Dalam hal ini bank sebagai kreditur kedua yang memiliki tanggung jawab untuk melunaskan sisa hutang nasabah pada bank sebelumnya dengan cara mentransfer sejumlah sisa hutang nasabah ke rekening nasabah pada bank sebelumnya dan memberikan konfirmasi langsung kepada pihak bank bagian pembiayaannya.

Kata Kunci: *Take over, Murabahah, Bank Syari'ah*

A. Pendahuluan

Lembaga keuangan adalah badan usaha yang kekayaannya berbentuk asset keuangan (*financial asset*) atau tagihan (*claims*) dengan kegiatan utamanya melakukan kegiatan ekonomi *financial*.¹ Lembaga keuangan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Lembaga Keuangan Bank (LKB) dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB).² LKB terdiri dari Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dan Lembaga Keuangan Konvensional (LKK). LKS mengalami peningkatan yang signifikan dalam dunia perbankan guna

¹ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 33.

² M. Fuad, Chistin H, et.al, *Pengantar Bisnis* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), hlm. 72.

menghindari praktik ribawi dalam aktifitas ekonomi³ baik berupa unit usaha syari'ah dan bank umum syari'ah.

Upaya pengembangan perbankan syari'ah membutuhkan aturan seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah. Dalam pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa "Perbankan syari'ah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syari'ah dan Unit Syari'ah yang mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dalam melaksanakan kegiatan usahanya." Selain itu terdapat juga Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) sebagai dasar hukum yang mengikat sistem perbankan syari'ah.⁴

Seiring perkembangannya bank syari'ah terus melakukan inovasi produk berdasarkan apa yang dibutuhkan masyarakat, terutama dalam hal pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah berupa pembiayaan konsumtif, modal kerja, maupun kerjasama pembiayaan yang diimplementasikan dalam kerjasama modal kerja. Salah satu produk yang ditawarkan bank syari'ah adalah pengalihan hutang pembiayaan (*take over*).⁵ *Take over* merupakan proses pengalihan hutang pembiayaan dari bank yang satu ke bank yang lainnya, baik dalam perbankan konvensional, perbankan syari'ah maupun antara keduanya. Sedangkan dalam ekonomi, istilah *take over* memiliki arti pengambilalihan. Pembiayaan *take over* yang di tawarkan oleh perbankan syari'ah bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan hutang pembiayaannya dari non syari'ah ke syari'ah. Pembiayaan ini diberikan bank syari'ah kepada nasabah dimana nasabah tersebut masih terikat dengan fasilitas pinjaman di bank sebelumnya.

Take over terdiri dari dua suku kata yang berasal dari bahasa Inggris yaitu *take* dan *over*. *Take* bermakna mengambil dan *over* bermakna mengoper. Secara bahasa, *take over* dapat diartikan pengambilalihan.⁶ Menurut Ahmad Antoni K. Muda,

³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 28-29.

⁴ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Press, 2011), hlm. 248.

⁵ Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair. "Komparasi Pelaksanaan *Take Over* Pada Bank Negara Indonesia Syari'ah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare." *Jurnal Banco*. Volume 1, 1 Mei 2019.

⁶ Harfi Dwi Zulita, "Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang

take over adalah pengambilalihan atau perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.⁷ Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, selain pengertian *take over* sebagai perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan juga berarti pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain.⁸

Pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta, produk pengalihan hutang ini disebut dengan istilah *Griya Take Over*. *Griya* merupakan nama awalan setiap produk pembiayaan yang ada pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta termasuk diantaranya *take over* ini. Nasabah yang mengajukan pembiayaan *take over* di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta berdasarkan inisiatif sendiri dan tidak hanya nasabah yang memiliki *track record* pembiayaan di bank konvensional namun juga dari bank syari'ah lainnya. Mereka memiliki alasan yang kuat untuk mengajukan *take over* tersebut yakni, ingin beralih dari konvensional (sistem bunga) ke syari'ah (sistem margin keuntungan) jika nasabah tersebut berasal dari perbankan konvensional, adanya keterbukaan (*transparansi*) antara nasabah dan pihak bank dalam berakad, nasabah merasa lebih ringan dalam pelunasan pembiayaan dikarenakan angsuran bulannya bersifat tetap (*flat*) dan pasti, serta tidak ada denda jika terlambat dalam pelunasan.⁹

Griya Take Over di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta menggunakan akad *Murabahah*, dimana pihak bank sebagai kreditur kedua (dalam hal ini PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta) membeli jaminan nasabah pada pihak bank sebagai kreditur pertama untuk menjadi hak milik senilai sisa hutang nasabah pada kreditur pertama. Permohonan pembiayaan kepada pihak kreditur kedua senilai atau kurang dari nominal pembiayaan atau kredit pada pihak kreditur pertama. Sisa hutang pembiayaan nasabah pada bank sebelumnya (bank

(*Take Over*) Menurut Fatwa DSN-MUI (*Studi Pada Bank BRI Syariah KCP Pringsewu*)” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2018.

⁷ Ahmad Antonio K. Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Gitamedia Predd, 2003), hlm. 331.

⁸ Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 331.

⁹ Wawancara dengan Bayu, Karyawan PT. Bank Negara Indonesia Syari'ah Bagian *Financing*, Hari Jumat, Tanggal 4 Oktober 2019.

konvensional) selanjutnya akan dilunaskan oleh bank syari'ah kepada bank konvensional sehingga kewajiban nasabah terhadap bank konvensional telah hilang dan timbulnya kewajiban yang baru bagi nasabah dalam melakukan pelunasan terhadap pembiayaannya di bank syari'ah tersebut. Bank sebagai kreditur kedua memiliki tanggung jawab untuk melunaskan sisa hutang nasabah pada bank sebelumnya dengan cara mentransfer sejumlah sisa hutang nasabah ke rekening nasabah pada bank sebelumnya dan memberikan konfirmasi langsung kepada pihak bank bagian pembiayaannya. Dengan demikian jaminan nasabah pada bank sebelumnya bisa segera dialihkan dan nasabah sudah memiliki kewajiban baru untuk melunaskan pembiayaannya pada kreditur kedua.

PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta memiliki nominal batasan pembiayaan yang besar dalam pengajuan pembiayaan, namun dalam pembiayaan *take over* ini di minimumkan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan seperti pembiayaan macet,¹⁰ *wanprestasi* (tidak terpenuhinya kewajiban para pihak baik disengaja atau tidak),¹¹ dan *overmacht* (keadaan memaksa dimana para pihak tidak memenuhi prestasi karena suatu peristiwa).¹²

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang terdapat 4 (empat) alternatif dalam melakukan pengalihan hutang yaitu menggunakan akad *Qardh*, *Murabahah*, *Syirkah al Milk*, dan *Ijarah*. Dalam fatwa tersebut *qardh* dan *murabahah* menjadi alternatif pertama. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) mengatur tentang praktik pengalihan hutang seperti dalam fiqh muamalah menggunakan akad *Hawalah*, yaitu pemindahan hutang dari tanggungan *muhil* (orang yang berhutang) kepada tanggungan *muhal'alaih* (orang yang disertai untuk menanggung hutang).¹³ Berkaitan dengan praktik pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta, maka penulis ingin mengetahui lebih lanjut terkait penerapan dan mekanisme

¹⁰ Wawancara dengan Bayu, Karyawan..., Jumat, Tanggal 4 Oktober 2019.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 241.

¹² *Ibid*, hlm. 243.

¹³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah* (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), hlm. 386.

akad *Murabahah* dalam pembiayaan *take over* di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta serta menganalisa kontrak dan praktik tersebut menggunakan teori hukum Islam baik dari segi Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang dan juga Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI).

Dari penelusuran yang penulis lakukan, ada beberapa artikel dan penelitian sebelumnya yang membahas tentang *take over* dalam perbankan diantaranya artikel yang ditulis oleh Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair tentang "Komparasi Pelaksanaan *Take Over* Pada Bank Negara Indonesia Syari'ah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare". Artikel ini membahas tentang strategi yang digunakan oleh Bank Negara Indonesia Syari'ah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare dalam memasarkan produknya dan melakukan perbandingan antara keduanya.¹⁴ Artikel yang ditulis oleh Kholid Albar dan Moch. Tolchah tentang "Konstruksi Yuridis *Hybrid Contract* dalam Pembiayaan *Take Over* KPR pada Perbankan Syari'ah". Artikel ini membahas tentang hubungan hukum yang timbul dari akad-akad pada *hybrid contract* dan risiko terhadap likuiditas bank.¹⁵

Artikel yang ditulis oleh Muhammad Rizaldy tentang "Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan di PT. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Medan". Artikel ini membahas tentang gambaran umum terkait pelaksanaan *take over* di bank tersebut dengan melihat apa yang menjadi faktor terjadinya serta akibat hukum yang di terima.¹⁶ Artikel yang ditulis oleh Yenti Afrida tentang "Analisis Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syari'ah". Artikel ini membahas tentang implementasi akad *Murabahah* di perbankan yang tercampur dengan akad *Wakalah* di dalam transaksinya dan juga dinilai bahwa perbankan syari'ah lebih mengutamakan faktor bisnis atau keuntungan dibanding sisi syari'ahnya dikarenakan bank harus mencapai target yang telah ditetapkan perusahaan.¹⁷

¹⁴ Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair tentang "*Komparasi...*", *Jurnal* Volume 1, Banco, Mei (2019).

¹⁵ Kholid Albar dan Moch. Tolchah, "*Konstruksi Yuridis Hybrid Contract dalam Pembiayaan Take Over KPR pada Perbankan Syari'ah*", *Jurnal Perspektif* Volume XVIII, Januari (2013).

¹⁶ Muhammad Rizaldy, "*Pelaksanaan Take Over Pembiayaan di PT. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Medan*", *Jurnal* Volume 1, April (2017).

¹⁷ Yenti Afrida, "*Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syari'ah*", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember (2016).

Artikel yang ditulis oleh Abdul Rachman dan Erick Pratama dengan judul “Penetapan Margin dalam Pembiayaan *Murabahah*”. Artikel ini membahas tentang penetapan margin keuntungan dalam perbankan yang dinilai masih belum bisa lepas dari sistem suku bunga bank konvensional sehingga perbankan syari’ah ini masih dianggap sama dengan perbankan konvensional.¹⁸

Artikel yang ditulis oleh Fasiha dengan judul “Peralihan Hutang dalam Ekonomi Islam”. Artikel ini membahas tentang peralihan hutang dalam perbankan dengan pembiayaan *take over*. Dalam hal ini penulis membahas terkait teori perbankan dan akad peralihan hutang (*hawalah*) itu sendiri.¹⁹ Artikel yang ditulis oleh Yosi Aryanti dengan judul “Multi Akad (*Al-Uqud Murakkabah*) di Perbankan Syari’ah Perspektif Fiqh Muamalah”. Artikel ini membahas tentang adanya transaksi di perbankan yang menggunakan multi akad dan masih ramai diperbincangkan hingga diperdebatkan soal keabsahannya. Dalam hal ini penulis ingin mengetahui sejauh mana eksistensi akad tersebut dan bagaimana sebenarnya multi akad yang dikatakan syari’ah.²⁰

B. Konsep Pembiayaan Perbankan Syari’ah

Bank syari’ah memiliki skema yang berbeda dalam penyaluran dana kepada nasabah yang membutuhkan, yaitu dalam bentuk pembiayaan yang bukan merupakan utang-piutang melainkan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.²¹ Pembiayaan (*financing*) dalam bank syari’ah dan kredit (*lending*) dalam bank konvensional²² merupakan salah satu tugas pokok bank dalam pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang defisit unit. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syari’ah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. *Return* pembiayaan di bank

¹⁸ Abdul Rachman dan Erick Pratama, “Penetapan Margin dalam Pembiayaan *Murabahah*”, *Jurnal Islamicnomic*, Volume 7, Nomor 2, Agustus (2016).

¹⁹ Fasiha, “Peralihan Hutang dalam Ekonomi Islam”, *Jurnal Al-Amwal*, Volume 1, Nomor 1, September (2016).

²⁰ Yosi Aryanti, “Multi Akad (*Al-Uqud Murakkabah*) di Perbankan Syari’ah Perspektif Fiqh Muamalah”, *Jurnal Ilmiah Syari’ah*, Volume 15, Nomor 2, Juli-Desember (2016).

²¹ Ismail, *Perbankan Sya...*, hlm. 106.

²² Ahmad Dahlan, *Bank Syari’ah Teoriti...*, hlm. 162.

syari'ah dalam bentuk margin keuntungan berdasarkan prinsip jual beli, sewa dan bagi hasil sedangkan *return* kredit dalam bank konvensional dalam bentuk bunga berdasarkan pinjaman.²³

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, "Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil."²⁴ Sedangkan "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan ini, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."²⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syari'ah dan PBI No. 10/24/PBI/2008 pada Bab II, "Pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan/piutang."²⁶

Salah satu produk pembiayaan perbankan syari'ah yang sering digunakan adalah *murabahah*. *Murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank dan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja yang dibutuhkan nasabah dan yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang telah ditetapkan. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁷

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi dua, yaitu:²⁸

²³ Ismail, *Perbankan...*, hlm. 105-106.

²⁴ *Ibid*, hlm. 106.

²⁵ *Ibid*.

²⁶ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syari'ah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 153.

²⁷ Veith Rivai, Sarwono Sudarto, et.al, *Islamic Banking and Finance Dari Teori Ke Praktik Bank dan Keuangan Syari'ah Sebagai Solusi dan bukan Alternatif* (Yogyakarta: BPFE, 2013), hlm. 319.

²⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 160.

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam meningkatkan usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²⁹

C. Konsep Pembiayaan Akad *Murabahah* (Jual Beli) dalam Perbankan Syari'ah

a. Pengertian Akad *Murabahah*

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun, seiring perkembangannya konsep ini digunakan dalam perbankan syari'ah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan, tetapi validitas transaksi ini tergantung pada beberapa syarat yang harus diperhatikan. Dalam pembiayaan akad *Murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana, sehingga pada saat kontrak akad pembiayaan *murabahah* telah disetujui dan ditandatangani oleh kedua pihak maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan barang. Salah satu jenis jual beli dalam pembiayaan dan investasi perbankan syari'ah adalah *bai' al-Murabahah*.³⁰ *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati para pihak. Pihak bank harus menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.³¹ Dalam perjanjian *murabahah* bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan (*cost plus profit*) atau di *markup*.³²

²⁹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank...*, hlm. 238-239.

³⁰ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, hlm. 62.

³¹ Veith Rivai, Sarwono Sudarto, dkk, *Islamic Banking and Finance...*, hlm. 222-223.

³² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, hlm. 62.

Menurut Undang-Undang Perbankan Syari'ah Nomor 21 Tahun 2008, "Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati."³³

b. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

Jual beli atau akad *murabahah* dalam perbankan merupakan sarana tolong-menoong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an, sunnah, *ijma'* para ulama, *qiyas* serta kaidah *fiqhiyyah*.³⁴ Dasar hukum yang bersumber dari al-Qur'an yaitu pada QS. Al-Baqarah (2):275 yang artinya "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*."

Sedangkan hadis yaitu dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah Saw. bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)

Para ulama membolehkan akad *murabahah* ini karena praktik perdagangan sudah ada sejak awal mula Islam di zaman Rasulullah Saw. hingga sekarang.³⁵ Dan kaidah *fiqhiyyah* pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

c. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*³⁶

Transaksi jual beli dianggap sah apabila rukun dan syaratnya terpenuhi adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut: (1) Para pihak dengan syarat sudah baligh dan berakal dan mampu melaksanakan akad. (2) Objek akad dengan syarat ada dan bisa dipindah tangankan, dapat dimanfaatkan dan milik seseorang. (3) *Shighah* (*ijab qabul*) dengan syarat diucapkan pada saat akad.

³³ Pasal 19 ayat 1 huruf d Undang-Undang Perbankan Syari'ah.

³⁴ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 68.

³⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah* (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), hlm. 264.

³⁶ Ascarya, *Akad dan Produk...*, hlm. 56.

d. Skema dan Mekanisme Akad *Murabahah*³⁷



Berdasarkan skema tersebut, (1) Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. (2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). (3) Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

Dalam praktiknya ketika nasabah mengajukan fasilitas pembiayaan, bank syari'ah tidak memiliki barang yang di pesan oleh nasabah, namun bank memesan secara tunai dari pemasok yang dikehendaki oleh nasabahnya kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disesuaikan yakni harga beli ditambah dengan margin yang disepakati. Oleh karena itu, dalam pembiayaan *murabahah*, bank syari'ah bisa disebut sebagai penjual dan bisa sebagai pembeli.³⁸ Bank dapat memberikan potongan/diskon dengan besar yang wajar tanpa diperja jikan di muka. Dalam praktiknya, diskon tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi utang *murabahah* lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.³⁹

³⁷ Ismail, *Perbankan Sya...*, hlm. 139.

³⁸ Veith Rivai, Sarwono Sudarto, dkk, *Islamic Banking and Finance...*, hlm. 322.

³⁹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank...*, hlm. 200-201.

Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* memuat beberapa ketentuan diantaranya penegasan tentang jaminan yang dibolehkan dengan tujuan agar nasabah serius dengan pesannya. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad berlangsung berarti sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nama nasabah, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku.⁴⁰

D. Konsep Pengalihan Hutang (*Hawalah*)

1. Pengertian *Hawalah*

Dalam fiqh muamalah, pengalihan hutang disebut dengan *hawalah*. Secara bahasa *hawalah* berasal dari kata *tahwil* yang bermakna pengalihan, pemindahan, perubahan warna kulit atau memikul sesuatu di atas pundak.⁴¹ Secara istilah, *hawalah* adalah pemindahan hak berupa hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang dibebani tanggungan pembayaran hutang.⁴²

Hawalah merupakan suatu akad yang dibolehkan oleh syara' karena dibutuhkan oleh masyarakat. Misalnya, pihak A (*muhal*) memberi pinjaman kepada pihak B (*muhil*), sedangkan B masih mempunyai piutang pada pihak C (*muhal 'alaih*). Begitu pihak B tidak mampu membayar hutangnya pada pihak A, ia lalu mengalihkan beban hutang tersebut pada pihak C. Dengan demikian, pihak C yang harus membayar hutang pihak B kepada pihak A, sedangkan hutang pihak C sebelumnya pada pihak B dianggap selesai.⁴³

2. Dasar Hukum *Hawalah*

Transaksi *hawalah* dibolehkan oleh jumhur ulama sesuai dengan HR. Bukhari dan Muslim yang artinya "Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah kezaliman. Dan jika salah seorang di antara kamu di hawalahkan kepada orang kaya yang mampu maka turutlah." Dan berdasarkan kaidah fiqhiyyah yang sama seperti ketentuan jual beli (*murabahah*).

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 201.

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam...*, hlm. 93.

⁴² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 447-448.

⁴³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm. 126-127.

3. Rukun dan Syarat *Hawalah*

Rukun dan syarat *hawalah* sebagai berikut: (1) *Muhal* (orang yang memindahkan hutang), (2) *Muhal* (orang yang piutangnya dipindahkan), (3) *Muhal 'alaih* (orang yang dipindahi hutang yakni orang yang dibebani tugas untuk membayar hutang) dengan syarat baligh, berakal, cakap melakukan tindakan hukum dalam bentuk akad dan ridha. (4) *Muhal bih* (objek atau hutang yang dipindahkan) dengan syarat dalam bentuk hutang-piutang dan dapat dialihkan serta pembayaran dilakukan sesuai waktu yang telah disepakati. (5) *Shighat*.⁴⁴

Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang *hawalah* untuk bisa dijadikan pedoman oleh LKS dalam melaksanakan akad *hawalah* sesuai dengan ajaran Islam. Dalam Fatwa DSN No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah* memuat beberapa ketentuan umum dalam *hawalah*. Dalam perbankan syari'ah *hawalah* atau *transfer service* adalah pengalihan hutang-piutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.⁴⁵ Kontrak *hawalah* dalam perbankan biasanya diterapkan pada anjak piutang (*factoring*), *post-dates check*, dan *bill discounting*⁴⁶ dengan skema akad sebagai berikut:⁴⁷



⁴⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...*, hlm. 449-450.

⁴⁵ Ascarya, *Akad dan Produk...*, hlm. 107.

⁴⁶ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm. 126-127.

⁴⁷ Ascarya, *Akad dan Produk...*, hlm. 108.

E. Profil PT. Bank BNI Syari'ah

1. Sejarah PT. Bank BNI Syari'ah⁴⁸

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan betapa tangguhannya sistem perbankan syari'ah. Prinsip syari'ah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syari'ah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-15574. AH.01.01. Tahun 2010. Tanggal 25 Maret 2010, PT Bank BNI Syari'ah memiliki dasar hukum pendirian yang kuat dengan kegiatan usahanya bergerak di Bidang Usaha Perbankan Syari'ah sesuai dengan Anggaran Dasar BNI Syari'ah No. 160 tanggal 22 Maret 2010.

PT. Bank BNI Syari'ah merupakan anak perusahaan Bank BNI dengan komposisi kepemilikan saham sebanyak 99.94% dimiliki oleh PT. Bank BNI (Persero) Tbk dan 0.06% saham dimiliki oleh PT. BNI Life Insurance. Segmen usaha pembiayaan PT. Bank BNI Syari'ah terdapat dalam hal bisnis komersial (*commercial business*), bisnis konsumen dan ritel (*consumer and retail business*), bisnis mikro (*micro business*) dan bisnis tresuri dan internasional (*treasury and international business*).

Nasabah juga dapat menikmati layanan syari'ah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channeling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Terkait operasional perbankan, BNI Syari'ah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syari'ah dengan adanya Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang saat ini diketuai oleh K.H. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syari'ah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syari'ah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. Bank BNI Syari'ah. Dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status

⁴⁸ <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>, diakses tanggal 1 Oktober 2019 jam 20.00 wib.

UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syari'ah sebagai Bank Umum Syari'ah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syari'ah Negara (SBSN) dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah. disamping itu komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syari'ah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syari'ah juga semakin meningkat. Hingga Juni 2014 jumlah cabang BNI Syari'ah mencapai 65 Kantor Cabang (KC), 161 Kantor Cabang Pembantu (KCP), 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.

2. Visi, Misi PT. Bank BNI Syari'ah⁴⁹

Visi PT. Bank BNI Syari'ah: Menjadi bank syari'ah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja. Misi PT. Bank BNI Syari'ah: (1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan. (2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syari'ah. (3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor. (4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah. (5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

3. Produk Pembiayaan PT. Bank BNI Syari'ah⁵⁰

Produk pembiayaan di PT. Bank BNI Syari'ah ada 4 (empat) pembagian, yaitu: (1) Pembiayaan konsumen, (2) Pembiayaan mikro, (3) Pembiayaan korporasi, (4) Pembiayaan usaha kecil dan menengah. Pembiayaan konsumen meliputi beberapa jenis tujuan pembiayaan diantaranya BNI Griya iB Hasanah. BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli,

⁴⁹ <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/visimisi>, diakses tanggal 1 Oktober 2019 jam 20.00.

⁵⁰ <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/visimisi>, diakses tanggal 20 November 2019 jam 23.05.

membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan dan apartemen), membeli tanah kavling serta rumah indent yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Akad yang digunakan dalam pembiayaan adalah akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah*.

Dalam pengajuannya kepada bank nasabah dibebankan beberapa syarat dan mengisi formulir pembiayaan seperti layaknya pembiayaan pada umumnya. Syarat khususnya seorang nasabah adalah warga Negara Indonesia (WNI), berusia minimal 21 tahun dan maksimal sampai saat pension pembiayaan harus dilunaskan, berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun, serta mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan. Dalam hal ini juga ada beberapa biaya dan ketentuannya terkait dengan asuransi jiwa dan kerugian notaris serta biaya meterei sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan biaya tersebut bisa saja berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Terdapat beberapa keunggulan produk ini yaitu proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syari'ah, maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 25 Milyar, jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling (maksimal 10 tahun) atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran, jangka waktu sampai dengan 20 tahun untuk nasabah fixed income, uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan, harga jual tetap tidak berubah sampai lunas dan pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis atau dapat dilakukan diseluruh BNI Syari'ah dan BNI Konvensional.

F. Pembiayaan *Take Over* pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta

Nasabah berdasarkan inisiatif sendiri mengajukan permohonan pembiayaan *take over* pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta. Nasabah *take over* tidak hanya yang memiliki *track record* pembiayaan di bank konvensional namun juga dari bank syari'ah lainnya. Mereka memiliki alasan yang kuat untuk mengajukan *take over* tersebut yakni, ingin beralih dari konvensional (sistem bunga) ke syari'ah (sistem margin keuntungan) jika nasabah tersebut berasal dari perbankan

konvensional, adanya keterbukaan (*transparansi*) antara nasabah dan pihak bank dalam berakad, nasabah merasa lebih ringan dalam pelunasan pembiayaan dikarenakan angsuran bulannya bersifat tetap (*flat*) dan pasti, serta tidak ada denda jika terlambat dalam pelunasan.⁵¹

Produk pembiayaan dalam pengalihan hutang di PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta disebut *Griya Take Over* dengan menggunakan akad *Murabahah*, dimana pihak bank sebagai kreditur kedua (dalam hal ini PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta) membeli jaminan nasabah pada pihak bank sebagai kreditur pertama untuk menjadi hak milik senilai sisa hutang nasabah pada kreditur pertama. Jaminan tersebut kemudian menjadi milik bank dan jaminan tersebut dijual kembali oleh bank kepada nasabah dengan harga pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Jika kedua belah pihak telah sepakat barulah terjadi akad.

Sebelum pencairan pembiayaan, bank harus menganalisis kelayakan terhadap nasabah dengan menggunakan metode 5 C (*Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral*). Dalam pembiayaan *take over* nasabah tidak dibebankan uang muka (*urbun*) dan nasabah dapat membayar angsuran kepada bank dengan cicilan sesuai iuran bulanan yang telah ditetapkan.

Permohonan pembiayaan kepada pihak kreditur kedua senilai atau kurang dari nominal pembiayaan atau kredit pada pihak kreditur pertama. Sisa hutang pembiayaan nasabah pada bank sebelumnya (bank konvensional) selanjutnya akan dilunaskan oleh bank syari'ah kepada bank konvensional sehingga kewajiban nasabah terhadap bank konvensional telah hilang dan timbulnya kewajiban yang baru bagi nasabah dalam melakukan pelunasan terhadap pembiayaannya di bank syari'ah tersebut.

PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta memiliki nominal batasan pembiayaan yang besar dalam pengajuan pembiayaan, namun dalam pembiayaan *take over* ini di minimumkan demi terhindar dari hal yang tidak diinginkan seperti pembiayaan macet,⁵² *wanprestasi* (tidak terpenuhinya

⁵¹ Wawancara dengan Bayu, Karyawan PT. Bank Negara Indonesia Syari'ah Bagian *Financing*, Hari Jumat, Tanggal 4 Oktober 2019.

⁵² Wawancara dengan Bayu, Karyawan..., Jumat, Tanggal 4 Oktober 2019.

kewajiban para pihak baik disengaja atau tidak),⁵³ dan *overmacht* (keadaan memaksa dimana para pihak tidak memenuhi prestasi karena suatu peristiwa).⁵⁴

G. Analisis Pembiayaan *Take Over* pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta

Pengembangan pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syari'ah terhadap pengalihan hutang disebut *take over*.⁵⁵ Pengalihan kredit (*take over*) adalah istilah yang digunakan di dunia perbankan dimana pihak ketiga memberikan kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.

Selain terdapat ketimpangan hutang dimana pembiayaan atau kredit sebagai hutang awal belum dilunaskan tetapi nasabah mengajukan permohonan pembiayaan baru yang merupakan hutang kedua nasabah pada bank yang berbeda, juga memicu dualisme penerapan akad dalam pengalihan hutang di bank syari'ah. Dengan demikian, kontrak perjanjian (akad) pembiayaannya juga menjadi tidak jelas, terkait kontrak pembiayaan yang dibuat apakah dalam satu kontrak terdapat dua transaksi dengan satu akad dan sebaliknya atau memiliki kontrak terpisah. Hal ini berkaitan dengan *hybrid contracts* dimana akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad yang baru meskipun akad dasarnya tetap ada⁵⁶. Akan tetapi penerapan yang dilakukan dalam pengalihan hutang di bank syari'ah ini melahirkan nama akad yang baru yaitu *take over*.

Pertimbangan DSN menerbitkan Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang karena merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syari'ah yang telah

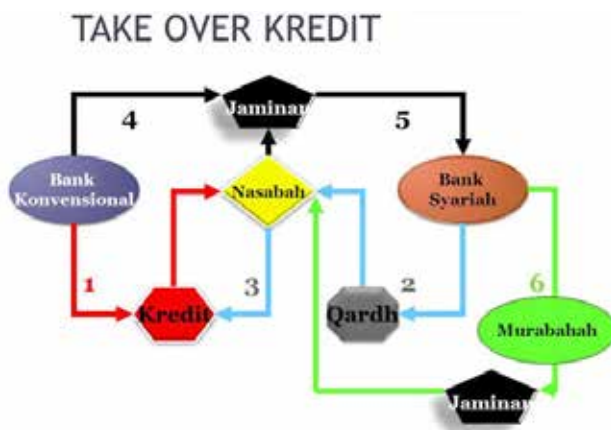
⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 241.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 243.

⁵⁵ Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *Pengalihan Hutang*.

⁵⁶ Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, "Implementasi Hybrid Contract Pada *Take Over* Pembiayaan Hunian Syari'ah Dari Bank Konvensional Ke Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Jurisprudence* Volume 7, 1 Juni (2017).

berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syari'ah.⁵⁷ Dalam fatwa tersebut menyebutkan bahwa “Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syari'ah⁵⁸ dengan skema:



Dasar hukum tentang pengalihan hutang ada dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang dan Fatwa DSN No. 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS). Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang menerapkan beberapa ketentuan mengenai akad dengan beberapa alternatif dalam praktiknya, yaitu:⁵⁹

Alternatif I

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya) dan dengan demikian asset yang dibeli dengan kredit menjadi milik nasabah secara penuh.
2. Nasabah menjual asset dimaksud pada angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* kepada LKS.

⁵⁷ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank...*, hlm. 437.

⁵⁸ Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang.

⁵⁹ *Ibid.*

3. LKS menjual secara *murabahah* asset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran dicicil.
4. Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh* dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang dalam alternatif I ini.

Alternatif II

1. LKS membeli sebagian asset nasabah dengan izin LKK sehingga terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap asset tersebut.
2. Bagian asset yang dibeli oleh LKS adalah bagian asset yang senilai dengan hutang (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 dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang 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 No. 09/DSN-MUI/IV/2002.
2. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001.
3. Akad *Ijarah* tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan (sebagaimana dimaksudkan angka 2).
4. Besar imbalan jasa *ijarah* tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah.

Alternatif IV

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya) dan dengan demikian asset yang dibeli dengan kredit menjadi milik nasabah secara penuh.

2. Nasabah menjual asset tersebut kepada LKS dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* 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 No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* berlaku dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang dalam alternatif IV ini.

Penerapan akad pengalihan hutang (*take over*) pada bank syari'ah berbeda-beda. Seperti PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta menerapkan akad *Murabahah* terhadap pengalihan hutang sesuai dengan Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang yang memberikan 4 (empat) alternatif namun tidak sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang menerapkan akad *Hawalah* dalam pengalihan hutang sebagaimana pengalihan hutang dalam fiqh muamalah.

H. Penutup

Pengalihan hutang pembiayaan dalam perbankan berbeda dengan pengalihan hutang dalam fiqh muamalah berdasarkan akad *hawalah*. Pengalihan hutang pembiayaan dalam perbankan disebut dengan *take over*. Penerapan pembiayaan terhadap pengalihan hutang yang terjadi pada PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta menggunakan salah satu alternatif yang diberikan dalam Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang yaitu akad *Murabahah*. Mekanisme pemberian pembiayaan dilakukan berdasarkan aturan yang ada dalam perbankan pada umumnya dan juga perbankan syari'ah.

Akad yang diterapkan PT. Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta dalam pengalihan hutang (*take over*) terdapat perbedaan antara praktik perbankan syari'ah dengan fiqh muamalah. Pengalihan hutang dalam fiqh muamalah disebut *hawalah* dengan akadnya sedangkan dalam perbankan syari'ah akad *Hawalah* tersebut tidak digunakan. Pengalihan hutang pada bank syari'ah menerapkan akad yang berbeda-beda sesuai ketentuan lembaga tetapi merujuk pada Fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang.

Daftar Pustaka

- Afrida, Yenti. "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syari'ah", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember (2016).
- Albar, Kholid dan Moch. Tolchah. "Konstruksi Yuridis Hybrid Contract dalam Pembiayaan Take Over KPR pada Perbankan Syari'ah", *Jurnal Perspektif* Volume XVIII, Januari (2013).
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Aryanti, Yosi. "Multi Akad (Al-Uqud Murakkabah) di Perbankan Syari'ah Perspektif Fiqh Muamalah", *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Volume 15, Nomor 2, Juli-Desember (2016).
- Ascarya. 2008. *Akad & Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Christin, M. Fuad, dkk. 2000. *Pengantar Bisnis*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syari'ah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Teras.
- Fasiha. "Peralihan Hutang dalam Ekonomi Islam", *Jurnal Al-Amwal*, Volume 1, Nomor 1, September (2016).
- Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *Peralihan Hutang*.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana.
- Husain, Zulfhaid dan Muhammad Kamal Zubair. "Komparasi Pelaksanaan Take Over Pada Bank Negara Indonesia Syari'ah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare." *Banco*. Volume 1, 1 Mei 2019.
- Ichsan, Dwi Nuarini. 2014. *Perbankan Umum dan Syari'ah*. Banten: Universitas Terbuka.
- Karim, Adiwarmanto A. 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press.

- Kuncoro, Mudrajad. 2013. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi Bagaimana Meneliti dan Menulis Tesis?*. Jakarta: Erlangga.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti.
- Muslich, Ahmad Wardi Muslich. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syari'ah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syari'ah*.
- Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang *Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah*.
- Rachman, Abdul dan Erick Pratama. "Penetapan Margin dalam Pembiayaan Murabahah", *Jurnal Islamicnomic*, Volume 7, Nomor 2, Agustus (2016).
- Rivai, Veith, Sarwono Sudarto, dkk. 2013. *Islamic Banking and Finance Dari Teori Ke Praktik Bank dan Keuangan Syari'ah Sebagai Solusi dan bukan Alternatif*. Yogyakarta: BPFÉ.
- Rizaldy, Muhammad. "Pelaksanaan Take Over Pembiayaan di PT. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Medan", *Jurnal* Volume 1, April (2017).
- Sabiq, Sayyid. 2008. *Fiqh Sunah*. Jakarta: Al-I'tishom.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. 2011. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Saraswati, Distie dan Syamsul Hidayat. "Implementasi Hybrid Contract Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syari'ah Dari Bank Konvensional Ke Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Jurisprudence* Volume 7, 1 Juni (2017).

Sjahdeini, Sutan Remy. 2007. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.

Sudarsono, Heri. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonisia.

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

Wangsawidjaja, A. 2012. *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Wawancara dengan Bayu, Karyawan PT. Bank Negara Indonesia Syari'ah Bagian Financing, Hari Jumat, Tanggal 4 Oktober 2019.

www.bnisyariah.co.id.

Submission

Naskah yang dikirim ke redaksi *Az Zarqa'* akan dipertimbangkan untuk dimuat jika memenuhi kriteria sebagai berikut.

1. Judul berkaitan dengan kajian hukum bisnis Islam.
2. Nama penulis naskah (tanpa gelar akademik, disertai dengan instansi/perguruan tinggi, alamat yang bisa dihubungi, alamat email untuk korespondensi)
3. Abstrak yang terdiri dari hanya satu paragraph, satu spasi antara 100-150 dalam bahasa Indonesia.
4. Mencantumkan kata kunci (*key words*)
5. Naskah bersifat ilmiah dan dapat menggunakan bahasa Indonesia, Arab, Inggris atau asing lainnya.
6. Mencantumkan referensi lengkap dengan model *footnote* (catatan kaki) dan disertai daftar pustaka.
7. Diketik spasi ganda (2 spasi) program *MS Word* dengan panjang naskah 15-30 halaman kwarto.
8. Menyertakan naskah asli (*print out*) satu buah dengan disertai soft file naskah diserahkan langsung ke kantor redaksi atau dikirimkan via email: azzarqa.uinsuka@gmail.com

Contoh model catatan kaki:

- ¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 15.
- ² *Ibid.*, hlm. 19.
- ³ Syamsul Anwar, *Hukum ...*, hlm. 21-29.

Daftar pustaka ditulis secara alfabetis, contoh:

Daftar Pustaka

- Kamali, Mohammad Hashim, *Islamic Commercial Law: An Analysis of Futures and Options*, Cambridge, UK: The Islamic Texts Society, 2000.
- Edwards, Paul, *The Encyclopedia of Philosophy*, Vol. III, New York: Macmillan Publishing Co., Inc. and The Free Press, 1967.
- Muhammad, Muhammad 'Abd al-Jawad, *Bubus fi al-Syari'ah al-Islamiyyah wa al-Qanun*, Iskandariyah: Munsya'ah al-Ma'arif, 1977.

Az Zarqa'
Jurnal Hukum Bisnis Islam

merupakan jurnal ilmiah yang diterbitkan oleh Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang dibentuk pada tanggal 1 Desember 2010. Jurnal ini dimaksudkan sebagai wadah untuk menuangkan, *menshare* dan mempublikasikan hasil kajian-kajian hukum Islam khususnya hukum bisnis Islam.