

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan *Take Over*

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam bahasa memiliki arti *financing* atau pembelanjaan, sedangkan menurut istilah yakni pendanaan yang dikeluarkan guna mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Dalam UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan dijelaskan pembiayaan berdasarkan prinsip hukum syariah didasarkan pada kontrak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditetapkan dengan *fee* atau bagi hasil. Serta menurut Undang-Undang Perbankan syariah UU Nomor 21 tahun 2008 pasal 25 Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang setara

dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* dan sewa beli atau *ijarah muntahiyah bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang *murabahahsalam* serta *istishna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*.¹

2. Pengertian *Take Over*

Secara bahasa *take over* dapat diartikan sebagai pengambil alihan. DSN MUI menyebutkan yang dimaksud *take over* ialah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.

Take over jika diperinci merupakan pengambilalihan oleh suatu perusahaan ke perusahaan lain. Pengertian *take over* itu sendiri sama dengan pengalihan hutang yang artinya pemindahan hutang nasabah dari bank konvensional ke bank syariah. Transaksi *take over* tak hanya di bank konvensional namun terdapat pula di bank syariah.

¹ Andrianto, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya: Qiara Media, 2019), h. 304

Dapat disimpulkan yang dimaksud pembiayaan *take over* yakni pembiayaan yang muncul sebagai akibat dari pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah.

Dalam *take over*, *hawalah* telah diatur dan ditetapkan dalam

fatwa DSN-MUI Nomor. 31/DSN/MUI/VI/2002 yaitu:

- a. *Qardh* dan *Murabahah*
- b. *Syirkah al-milk* dan *murabahah*
- c. *Qardh* dan *Ijarah*
- d. *Qardh* dan *Ijarah Muntahiya bit-Tamlik*

Hawalah atau *Hiwalah* menurut Ensiklopedia Hukum Islam yakni pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan kepada pihak kedua untuk memberikan pembayaran utang.²

Sedangkan *hawalah* menurut para ulama merupakan pemindahan beban utang dari *muhil* (orang yang berutang) menjadi tanggungan *muhal 'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar utang.³

² Sudiarti Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, FEBI UIN-SU Press, 2018, h. 175

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*,(Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 126

Menurut Dewan Syariah Nasional, *Hawalah* ialah akad pengalihan hutang dari satu pihak ke pihak lain yang wajib membayar hutangnya. Serta menurut Bank Indonesia *Hawalah* yakni akad pemindahan piutang nasabah kepada bank dari lembaga sebelumnya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *hawalah* merupakan pemindahan tanggung jawab membayar hutang dari seseorang kepada orang lain.

3. Dasar Hukum Hawalah

Dalam al-Qur'an dasar hukum *Hawalah* tidak dituliskan dengan rinci mengenai aturan dasar dan konsepnya, maka dari itu dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan aturan dari Fatwa DSN MUI Nomor. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*. Aturan inilah yang menjadi sumber pelaksanaannya dengan ketetapan landasannya bersumber dari dalil al-Qur'an, hadits, dan Ijma' yang berkaitan dengan *hawalah* sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu” (Q.S An-Nisa : 29)⁴

b. Hadits

Dalam Hadits terdapat pada Hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda :

مَطْلُ الْعِنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أَتَبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ.

“Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah.” (HR. Bukhari)⁵

عَنْ جَابِرٍ قَالَ : تُوِيَ رَجُلٌ مِنَّا . فَعَسَلْنَاهُ وَ حَنَطْنَاهُ وَ كَفَّنَاهُ ،
ثُمَّ أَتَيْنَا بِهِ رَسُولَ اللَّهِ ص ، فَقُلْنَا تُصَلِّي عَلَيْهِ ؟ فَخَطَا خُطْيَ ،
ثُمَّ قَالَ (أ عَلَيْهِ دَيْنٌ ؟) فَقُلْنَا : دَيْنَارَانِ . فَأَنْصَرَفَ ، فَتَحَمَّلَهُمَا
أَبُو قَتَادَةَ . فَاتَيْنَاهُ ، فَقَالَ أَبُو قَتَادَةَ : الدِّينَارَانِ عَلَيَّ ، فَقَالَ
رَسُولُ اللَّهِ ص (حَقُّ الْغَرِيمِ ، وَبَرَى مِنْهُمَا الْمَيْتُ ؟) قَالَ نَعَمْ ،

⁴ Kementerian Agama RI, “Al-Qur’an Terjemah dan Tajwid”, (Bandung: sygma, 2014), h. 83.

⁵ Fatwa DSN-MUI Nomor. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah.

فَصَلَّى عَلَيْهِ. رَوَاهُ أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ وَالنَّسَائِيُّ وَصَحَّحَهُ ابْنُ
جَبَّانَ وَالْحَاكِمُ.

Dari Jabir, ia berkata: Telah wafat seorang daripada kami, lalu kami mandikan dia dan kami kapasi dia dan kami kafankan dia, kemudian kami bawa dia kepada Rasulullah saw., dan kami bertanya: Apakah paduka tuan mahu shalatkan dia? Lalu ia melangkah beberapa langkah kemudian ia bertanya: “Adakah hutang atasnya?” Kami jawab: “Dua dinar”, lalu ia berpaling. Maka Abu Qatadah tanggung (bayar) dua (dinar) itu, lantas kami datang kepadanya, lalu Abu Qatadah berkata: “Dua dinar itu atas (tanggungan) saya”. Sabdanya: “Betul-betul engkau tanggung dan terlepas dari padanya mayyit (ini)?” Ia jawab: Betul. Lalu ia shalatkan dia. (Diriwayatkan-dia oleh Ahmad dan Abu Dawud dan Nasai dan dishahkan-dia oleh Ibnu Hibban dan Hakim)⁶

c. Ijma’ Ulama

Hawalah merupakan suatu perbuatan yang sah dan dikecualikan dari prinsip utang-piutang (transaksi dengan utang secara tidak kontan). Para ulama sepakat memperbolehkan akad *hawalah* yang tidak berbentuk barang/benda, oleh karenanya bentuknya harus berupa uang.⁷

⁶ Ibnu Hajar Al-‘Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: A. Hassan, (Bandung: Diponegoro, 2006), h. 388.

⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori.....* h.

d. Kaidah Fiqh

الأصلُ في المُعامَلَةِ الإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

Menurut Yusuf Al-Qaradhawi ia menyebutkan dasar hukum muamalat adalah *al-ashl fi al-mu'amalat al-ibahah* atau *mubah*, kecuali ada nash shahih yang melarang serta mengharamkannya. Karena jika ada maka nash itulah yang dipegang.⁸

4. Jenis Hawalah

Jenis akad ini dapat diklasifikasikan dalam 3 bagian yakni menurut jenis pemindahannya, rukunnya serta ada tidaknya *fee*. Berdasarkan jenis pemindahannya atau objeknya, *hawalah* terdiri dari 2 jenis yaitu *hawalah dayn* dan *hawalah haqq*.

Hawalah dayn ialah pemindahan kewajiban untuk membayar utang yang dimiliki seseorang atau satu pihak kepada pihak lain. *Hawalah Haqq* yakni pemindahan hak piutang yang

⁸ Yusuf Al Qaradhawi, 7 *Kaidah Utama Fikih Muamalat*, Jakarta Timur: Pustaka Al-Kausar, 2010) h.10

dimiliki seseorang atau satu pihak kepada orang lain atau pihak lain.⁹

Berdasarkan rukunnya, *hawalah* terdiri dari *hawalah mutlaqah* dan *hawalah muqayyadah*. *Hawalah mutlaqah* ialah *hawalah* dimana *muhil* merupakan orang yang berhutang tetapi tidak berpiutang kepada *muhil* 'alaih. Sedangkan *hawalah muqayyadah* yakni *hawalah* dimana *muhil* adalah orang yang berhutang kepada *muhil* sekaligus berpiutang keada *muhil* 'alaih.¹⁰

Hawalah Mutlaqah tidak diperkenankan oleh para ulama, kecuali ulama *Hanafiyah*. Menurut ulama (tiga mazhab selain *Hanafiyah*) yang melarang *hawalah* semacam ini karena yang dipindahkan pembayaran utang (*muhil* 'alaih) tidak ada hubungannya dengan orang yang memindahkan utang (*muhil*). Artinya ia tidak mempunyai kewajiban yang harus ditanggung dan dibayarkan kepada *muhil*, sehingga jika hal ini terjadi berarti bukan *hawalah*, melainkan *kafalah*.¹¹

⁹ Sudiarti Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer*.....h.179

¹⁰ Fatwa DSN Nomor.58/DSN-MUI/V/2007 tentang *hawalah bil ujah*

¹¹ Nawawi Ismail, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia: 2018), h.182

Dan kalsifikasi menurut imbalannya, *hawalah* terdiri dari *hawalah bil ujarah* dan *hawalah bighairi urah*. Dalam hal ini ada akad yang tidak dibarengi dengan pemberian *fee/ujrah* dalam proses pengalihan yaitu *hawalah bighairi urah*. Sedangkan menurut fatwa DSN *hawalah bil ujarah* hanya berlaku pada *hawalah muthlaqah*, karena *muhal 'alaih* boleh menerima *ujrah/fee* atas kesediaannya. Besarnya *fee* ditetapkan secara jelas dan sesuai kesepakatan saat akad.

5. Rukun dan Syarat Hawalah

Dalam pelaksanaannya, *hawalah* harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

a. Rukun Hawalah

- 1) *Muhal* sebagai orang yang memindahkan utangnya.
- 2) Orang yang diberi utang dan dipindahkan pelunasannya dari orang yang berutang padanya secara langsung (*muhal* atau *muhil*)
- 3) Orang yang dipindahkan tanggungan utang padanya (*muhal 'alaih*)
- 4) Harta *muhal* (Orang yang dipindahkan hutangnya) yang diutang oleh *muhil*

5) Harta *muhil* yang diutang oleh *muhal 'alaih*

6) Lafadz (*sighat*)

b. Syarat *Hawalah*

Hawalah dipandang sah jika memenuhi persyaratan yang adakalanya berkaitan dengan *muhil*, *muhal alaih*, *shighah*, serta utang itu sendiri.

1) Ketentuan *Muhil*

Muhil harus orang yang mempunyai kecakapan bertindak, yakni berakal dan *baligh*. Maka tidak sah akadnya jika dilakukan oleh orang gila atau anak kecil.

2) Ketentuan *Muhal*

Syarat sah *hawalah* terjadi karena kerelaan hati *muhal* sehingga tidak sah jika *muhal* dipaksa ataupun diancam. Serta keberadaan *muhal* dalam majelis ketika terjadi *hawalah* guna mengetahui kerelaannya.

3) Ketentuan *Muhal 'Alaih*

Sudah *baligh* dan berakal serta terbukti menerima dan menyanggupi untuk melunasi utang.¹²

¹² Nawawi Ismail, *Fiqh Muamalah*.....h. 181

6. Berakhirnya Akad Hawalah¹³

Akad ini dikatakan berakhir karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Rusaknya (*fasakh*) *hawalah*, *fasakh* menurut ahli fiqh ialah berakhirnya suatu akad sebelum selesai. Artinya jika *hawalah* itu gagal maka bagi orang yang dipindahkan utangnya (*muhal*) berhak untuk kembali menagih *muhil*.
- b. Adanya kerusakan atau kerugian bagi pihak *muhal* dengan kematian atau bangkrutnya *muhal 'alaih*. Dalam masalah ini ada perbedaan pendapat, contohnya menurut Hanafiyah jika *muhal 'alaih* mati atau bankrut dan menyebabkan tidak bisa mengembalikan dan membayar utang yang dipindahtanggankan padanya oleh *muhil*, maka *muhal* boleh kembali pada:
 - 1) Pelunasan yang dilakukan *muhal 'alaih* kepada *muhal*
 - 2) Jika *muhil* menghibahkan (menghadiahkan) hutang tersebut kepada *muhal 'alaih*

¹³ Nawawi Ismail, *Fiqh Muamalah*..... h.183

- 3) *Jika muhil membebaskan muhal 'alaih dari tanggungan membayar utang.*

7. Implementasi Hawalah dalam Perbankan

Akad *hawalah* dalam perbankan syariah umumnya diterapkan dalam perihal berikut:

- a. *Factoring* ataupun anjak piutang, dimana nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ketiga memindahkan piutang itu kepada pihak bank, bank akan membayar piutang tersebut serta bank menagihnya dari pihak ketiga. Di dalam pelaksanaan akad ini nasabah menyerahkan piutang yang dipunyai kepada bank syariah, sehingga terjadi pergantian pihak yang berpiutang kepada pihak ketiga yang semula nasabah menjadi bank. Dengan dilaksanakannya ini, maka kewajiban nasabah kepada bank dari pembiayaan yang diberikannya menjadi lunas atau berkurang, sebaliknya pihak ketiga harus membayar utang kepada bank.
- b. *Post dated Check*, bank berfungsi selaku juru tagih tanpa membayarkan dahulu piutang tersebut.

- c. *Bill discounting*, secara prinsip *bill discounting* serupa dengan *hawalah*. Perbedaannya dalam *bill discounting* nasabah wajib membayar *fee*, sedangkan pembahasan *fee* tidak didapati dalam perjanjian *hawalah*.¹⁴

8. Manfaat al-Hawalah

Akad ini dapat memberikan banyak sekali manfaat dan keuntungan, di antaranya :

- a. Memungkinkan penyelesaian utang dari piutang dengan cepat
- b. Tersedianya dana talangan untuk hibah bagi yang membutuhkan
- c. Dapat menjadi sumber pendapatan non pembiayaan bagi bank syariah.

Resiko yang wajib diwaspadai selanjutnya dari kontrak ini adanya kecurangan nasabah dengan memberi *invoice* palsu atau *wanprestasi* untuk memenuhi kewajiban *hawalah* ke bank.

9. Fatwa DSN MUI Tentang Hawalah

Dewan Syari'ah Nasional menimbang bahwa terkadang seseorang tidak dapat membayar utang-utangnya secara langsung,

¹⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 127

karena itu diperbolehkan memindahkan penagihannya kepada pihak lain. Dalam hukum islam disebut dengan *hawalah*. Fatwa DSN MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 telah memutuskan dan memperbolehkan akad *hawalah* dengan ketentuan¹⁵:

- a. Memperhatikan rukun *hawalah*
- b. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam melaksanakan akad.
- c. Akad dilakukan secara tertulis atau menggunakan cara komunikasi modern
- d. Saat *hawalah* dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhil*, dan *muhil 'alaih*
- e. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas
- f. Jika transaksi *hawalah* telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhil* serta *muhil 'alaih*, dan hak penagihan *muhil* berpindah kepada *muhil 'alaih*.

Ketentuan ini harus diperhatikan untuk bisa melaksanakan akad *hawalah*, kemudian jika salah satu pihak tidak menunaikan

¹⁵ Fatwa DSN Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *hawalah*

kewajibannya atau terjadi perselisihan maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dan diatur dalam fatwa DSN MUI Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah Bil Ujrah* untuk memenuhi kebutuhan objektif LKS yang telah diputuskan dan ditetapkan dalam beberapa ketentuan¹⁶, yakni:

Pertama : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan

- a. *Hawalah* adalah pengalihan utang dari satu pihak ke pihak lain, terdiri atas *hawalah muqayyadah* dan *hawalah muthlaqah*.
- b. *Hawalah muqayyadah* adalah *hawalah* di mana *muhil* merupakan orang yang berhutang kepada *muhal* sekaligus berpiutang kepada *muhal 'alaih* sebagaimana dimaksud dalam fatwa No.12/DSN/MUI/IV/2000 tentang *hawalah*.
- c. *Hawalah muthlaqah* adalah *hawalah* di mana *muhil* adalah orang yang berhutang tetapi tidak berpiutang kepada *muhal 'alaih*;

¹⁶ Fatwa DSN Nomor 58/DSN/MUI/IV/2007 tentang *hawalah bil ujrah*

d. *Hawalah bil ujarah* adalah *hawalah* dengan pengenaan *ujrah/fee*.

Kedua : **Ketentuan Akad**

1. *Hawalah bil ujarah* hanya berlaku pada *hawalah muthlaqah*.
2. Dalam *hawalah muthlaqah*, *muhal 'alaih* boleh menerima *ujrah/fee* atas kesediaan dan komitmennya untuk membayar utang *muhil*.
3. Besarnya *fee* tersebut harus ditetapkan pada saat akad secara jelas, tetap dan pasti sesuai kesepakatan para pihak.
4. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
5. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi *modern*.
6. *Hawalah* harus dilakukan atas dasar kerelaan dari para pihak yang terkait.
7. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.

8. Jika transaksi *hawalah* telah dilakukan, hak penagihan *muhal* akan berpindah pada *muhal 'alaih*.
9. LKS yang melakukan akad *hawalah bil Ujrah* boleh memberikan sebagian *fee hawalah* kepada *shahibul mal*.

Ketiga : **Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah atau Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Selain itu pengalihan hutang atau *hawalah* telah dikemas dengan sebaik-baiknya dalam beberapa akad sebagaimana yang telah ditetapkan dalam fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/2002 yaitu dengan 4 (empat) alternatif akad, yakni :

Alternatif I

- a. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* nasabah melunasi kredit (utang)-nya serta dengan

demikian aset yang dibeli dengan kredit menjadi milik nasabah secara penuh.

- b. Nasabah menjual aset yang dimaksud kepada LKS, dan hasil penjualan itu nasabah akah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- c. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miiknya kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- d. Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2001 tentang *qardh* dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif I** ini.

Alternatif II

- a. LKS membeli sebagian aset nasabah dengan seizin LKK sehingga dengan demikian terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- b. Bagian aset yang dibeli LKS sebagaimana yang dimaksud diatas adalah bagian aset yang seniali dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.

- c. LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.
- d. Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif II** ini.

Alternatif III

- a. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah harus dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.
- b. Apabila diperlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- c. Akad *ijarah* sebagaimana dimaksudkan **point a** tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan **point b**.
- d. besar *fee ijarah* sebagaimana dimaksudkan **point a** tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang dibeikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan **point b**.

Alternatif IV

- a. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utangnya) dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit menjadi milik nasabah secara penuh.
- b. Nasabah menjual aset yang dimaksudkan dalam point diatas kepada LKS dan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- c. LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya kepada nasabah, dengan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-Tamlik*.
- d. Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah al-muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana yang dimaksud dalam **alternatif IV**.¹⁷

¹⁷ Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang

Skema *Hawalah*



B. Akad yang digunakan dalam Pembiayaan *Take Over*

1. Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan dalam harga jual.¹⁸

Sedangkan menurut Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai akad *murabahah* ialah penjualan suatu

¹⁸ Ismail Nawawi, *Fikih*..... h.91

barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih yang digunakan sebagai laba.¹⁹

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, menjelaskan bahwa akad *murabahah* merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.²⁰

Murabahah menekankan adanya pembelian dalam komoditas berdasarkan permintaan konsumen, dan proses penjualan kepada konsumen dengan harga jual yang menerapkan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Bila terkait dengan pihak perbankan maka diwajibkan untuk menerangkan dengan harga beli dan tambahan keuntungan yang

¹⁹ Mohammad Ghazali, Luluk Wahyu Roficoh, *Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, At-Tahzib Jurnal Studi Islam dan Muamalah Vol. 6. No. 2 Tahun 2018

²⁰ Yunita Agza, Darwanto, *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Biaya Transaksi Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*. Iqtishadia Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 10. No. 1. 2017

diinginkan. Dalam hal ini, bank tidak akan menjaminkan uang kepada nasabah untuk membelikan komoditas tertentu, akan tetapi pihak bank akan membelikan pesanan si nasabah dari pihak ketiga dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati kedua pihak.

Terdapat perbedaan antara *murabahah* dengan jual beli biasa. Dalam jual beli biasa terdapat proses tawar-menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan akad *murabahah*, harga beli dan margin yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.²¹

2. Landasan Hukum²²

a) Al-Qur'an

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ
وَإِحْلَاءَ اللَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ ۙ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ ۙ
فَأَنْتَهَىٰ فَلَهُ ۗ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ ۗ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

²¹ Ismail Nawawi, *Fikih*..... h.91

²² Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *hawalah*

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (Q.S Al-Baqarah : 275)²³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ بِيَعَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa : 29)²⁴

Kandungan ayat ini Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta melarang dan menolak konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini akad *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari bank syariah, dan sah untuk dioperasikan dalam praktik pembiayaan bank syariah

²³ Kementerian Agama RI, “*Al-Qur’an Terjemah dan Tajwid*”, (Bandung: sygma, 2014), h. 47.

²⁴ Kementerian Agama RI, “*Al-Qur’an Terjemah dan Tajwid*”, (Bandung: sygma, 2014), h. 83.

karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengatur unsur ribawi.

b) Hadis

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai Shahih oleh Ibnu Hibban.)

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَحَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudaharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

c) Ijma' Ulama

Ulama sudah sepakat bahwa hukum asli dalam *muamalah* adalah diperbolehkan, kecuali ada *nash* yang melarangnya. Hal ini senada dengan petunjuk Nabi untuk memudahkan persoalan, bukan menjadikannya lebih sulit.

3. Syarat dan Rukun *Murabahah*

Al-Kasani menyatakan bahwa *bai' murabahah* dikatakan sah jika memenuhi persyaratan sebagai berikut²⁵:

- a. Memenuhi harga pokok. Disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh calon pembeli dikarenakan hal itu termasuk syarat mutlak bagi keabsahan *bai' murabahah*. Hal ini juga berlaku bagi jual beli yang berdasarkan kepercayaan, seperti *al-tauliyah*, *al-isyrak*, serta *al-wadi'ah*. Bila harga jual beli tidak dijelaskan kepada pembeli kedua dan calon pembeli sudah meninggalkan tempat maka kesepakatan dalam perjanjian jual beli dianggap batal akadnya.
- b. Kejelasan keuntungan (margin), dimana harga barang sudah termasuk besaran keuntungan, hal ini menjadi penting untuk menjadi syarat sah kesepakatan pembelian.
- c. Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, yang berarti ada barang padanannya di pasaran. Umpamanya saya menjual motor

²⁵ Ismail Nawawi, *Fikih*.....h.92

Honda dengan sepeda motor Suzuki dan menambah dengan Rp 1.000.000 sebagai *margin*. Bila akadnya demikian maka diperbolehkan.

- d. Alat pembayaran serta objek transaksi tidak boleh barang *ribawi*. Dicontohkan jika menjual 100 dolar dengan harga 110 dolar, itu bukan termasuk kedalam *margin* tapi bagian dari *riba*.
- e. Penjual pertama dan pembeli pertama harus melakukan transaksi yang sah. Jika tidak transaksi yang dilakukan penjual kedua dengan pembeli pertama hukumnya *fasid* dan akadnya bisa batal.
- f. *Bai 'murabahah* yakni jual beli berdasarkan kepercayaan, karena pembeli menerima atas informasi yang diberikan penjual tentang harga beli yang diinginkan. Maka dari itu penjual tidak boleh berkhianat.

Menurut Hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu *shighah* (*ijab* dan *qabul*), adapun rukun lainnya merupakan bentukan dari *sighah*. Artinya *sighah* tidak akan ada jika terdapat dua pihak yang bertransaksi, misalnya penjual dan

pembeli dalam melaksanakan *sighah* tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan, yaitu objek transaksi.²⁶

Sedangkan untuk rukun-rukun *murabahah* terdiri dari:

- a. *Ba'i* = orang yang mempunyai barang (penjual)
- b. *Musyteri* = orang yang membeli barang (pembeli)
- c. *Mabi'* = objek yang dijual
- d. *Tsaman* = harga
- e. *Ijab Qabul* = pernyataan tanda terima.

Syafi'i Antonio berpendapat terkait syarat *murabahah* diantaranya²⁷:

- a. Penjual memberi tahu harga barang kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus mengungkapkan kepada pembeli jika terjadi kerusakan pada barang setelah pembelian
- e. Penjual harus memberikan semua informasi terkait dengan pembelian, misalkan dalam suatu pembelian yang

²⁶ Ismail Nawawi, *Fikih*.....h.93

²⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*.....h.102

dilakukan dengan cara utang. Dalam transaksi jual beli terdapat komponen barang dan cara pembayaran.

4. Jenis *Murabahah*

a. *Murabahah* tanpa pesanan.²⁸

Jenis ini merupakan pengadaan barang obyek jual beli yang dilakukan tanpa memperhatikan masuk *requestan* atau tidak, jika barang sudah hampir habis penjual akan mencari tambahan barang dagangan. Pengadaan barang ini dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara.

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Akad ini terlaksana karena²⁹:

Pertama, mencari pengalaman. Dalam perjanjian oleh satu pihak, khususnya pihak konsumen yang memesan barang dan memohon untuk dibelikan barangnya pada pihak lain. Kemudian konsumen akan berjanji bersungguh-sungguh akan membeli barang tersebut dan akan memberikan keuntungan.

Kedua, memperoleh kredit. Permintaan pemesanan pembelian meminta agar membelikan barang dan akan membeli

²⁸ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*,.....h.171

²⁹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*,.....h.173

kembali serta menambah keuntungan, dalam kesepakatan ini pembeli akan menawarkan barang untuk pembeli dengan persyaratan pembiayaan penuh. Pembiayaan ini mengarahkan pihak-pihak yang terkait pada bank syariah agar melakukan transaksi berdasarkan *bai' murabahah* yang tergantung permintaan pembelian.

Dalam jual beli *murabahah* ada bentuk pesanan bersifat mengikat dan pesanan bersifat tidak mengikat, yakni:

c. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan Mengikat

- 1) Jika pembeli mengakui pemesanan dan pembelian, pembeli diharuskan membeli barang yang berakhir dengan kesepakatan sah antara konsumen dan penjual barang.
- 2) Pembeli menawarkan barang kepada pemesan, menurut kesepakatan ikatan diantaranya harus secara hukum dan berdasarkan kesepakatan pada perjanjian penjualan.
- 3) Diberlakukan pembayaran *hamish gedyyah* pada saat ditandatangani perjanjian yang sah sebelum membeli barang. *Hamish gedyyah* yaitu terdapat pesanan barang

dari konsumen, dilaksanakan agar mempercayakan sebagian jumlah yang dibayarkan sebagai jumlah yang dibayarkan dari pemesan pembelian bahwa pemesan bersungguh-sungguh meminta barang tersebut. Namun jika pemesan tidak ingin menerima pesanan tersebut, atau ada kerusakan yang terjadi pada barang yang dipesan maka perlu adanya ganti rugi dari pembayaran itu.

- 4) Pembeli bisa mencabut *hamish gedyyah* untuk jumlah kerusakan bila pemesan tidak ingin menerima pesanan itu. Perlu diperhatikan jika jumlah *hamish gedyyah* lebih rendah dari jumlah kerusakan yang ditanggung pembeli, oleh karenanya pembeli bisa meminta pada pemesan supaya memperoleh kekurangan atau kerugiannya.

Beberapa Bank Syariah sudah memkai *urbun* sebagai suatu alternatif mengenai *hamis gedyyah*, pada fikih islam *urbun* yaitu jumlah uang muka yang diberikan pada penjual.³⁰

- d. *Murabahah* Berdasarkan Pemesanan Pembelian Tidak Mengikat.

³⁰ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*..... h. 176

- 1) Salah satu pihak atau pemesan pembelian meminta kepada pihak lain sebagai pembeli agar membelikan barang lalu berjanji akan membeli barang itu, maka yang memesan akan membeli barang tersebut sesuai harga dan keuntungannya. Permintaan ini disebut keinginan atau *request*.
- 2) Apabila pembelian menyetujui permintaan itu maka ia akan membeli barang untuk diri sendiri menurut perjanjian pada perdagangan sah diantara ia dan sang penjual.
- 3) Pembeli perlu melakukan penawaran kembali pada pemesan berdasarkan kesepakatan pertama, dan jika barang tersebut telah menjadi milik pembeli maka disebut suatu penawaran dari pembeli.
- 4) Saat barang ditawarkan pada pemesan ia harus menentukan pilihannya antara membatalkan pembelian atau menyetujui perjanjian penjualan. Akan tetapi bila ia melaksanakan suatu perjanjian maka hal itu disebut penerimaan tawaran. Dan suatu perjanjian atau akad sah harus dilakukan oleh pemesan dan pembeli.

- 5) Bila pemesan tidak ingin melakukan pembelian, bagaimanapun barang itu akan tetap dimiliki pembeli yang mempunyai hak dalam penjualannya melewati cara yang diperbolehkan.
- 6) Selepas perjanjian dibuat harus ditandatangani dan angsuran itu merupakan harga penjualan pada bagian tersebut.

Ditinjau menurut cara pembayaran *murabahah* diantaranya:

- 1) Dilakukan dengan cara tunai, pembayaran ini ketika barang sudah diserahkan.
- 2) Dilakukan dengan cara mencicil, pembayaran ini dilakukan setelah serah terima barang dan mulai diangsur sesuai waktu yang telah disepakati.

Dalam praktiknya di Bank Syariah, Bank Umum Syariah, BPR Syariah banyak mengimplementasikan *murabahah* menurut pesanan yang bersifat mengikat dan pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil.

5. *Refinancing*

Refinancing ataupun pembiayaan ulang merupakan sarana pembiayaan baru bagi nasabah baru ataupun nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Sedangkan untuk *refinancing* syariah ialah pembiayaan ulang yang bersumber pada prinsip syariah.³¹

Pembiayaan ini digunakan dalam dua kondisi, yakni dikala calon nasabah yang sudah memiliki aset sepenuhnya, serta kepada calon nasabah yang sudah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.

Pada aplikasinya di Bank BJB Syariah *refinancing* digunakan untuk memperbaharui aset atas nama sendiri dan tidak diperuntukkan untuk dijual kembali. Akad yang digunakan dalam pelaksanaan pun menggunakan *musyarakah muntanaqishah*.

³¹ Fatwa DSN MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *refinancing*