

PENERAPAN TAKE OVER DI BANK SYARIAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD IJARAH

David Novan Setyawan

Fakultas Hukum, Universitas Islam Kediri

Email: davidnovian@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Pada konsepnya pembiayaan diperbankan, bank dapat memberikan pembiayaan kepada nasabah berupa pembiayaan konsumtif, modal kerja maupun kerjasama pembiayaan yang diimplementasikan dalam kerjasama modal kerja. Ada juga pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah dimana nasabah tersebut sebelumnya masih memiliki tanggungan di bank lain, terutama yang berasal dari bank konvensional dan pembiayaan tersebut yang dimaksud dengan pembiayaan *take over*, istilah *take over* dalam ekonomi mempunyai arti pengambilalihan. Transaksi *take over* yaitu pengalihan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah yang telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penerapan *Take Over* di Bank Syariah dengan menggunakan Akad *Ijarah*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian ini untuk mengetahui penerapan *take over* di bank syariah dengan menggunakan akad *ijarah*.

Implementasi multi akad dalam pembiayaan *take over* pada bank syariah belum sesuai dengan prinsip syariah yang telah dituangkan dalam Fatwa DSN MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002, karena pelaksanaan akad-akad tersebut Bank Syariah dalam hal penandatanganan akad masih belum terpisah dan dalam penentuan biaya *ujrah* masih berdasarkan jumlah pinjaman bukan berdasarkan nilai taksiran. Sedangkan di dalam Fatwa DSN MUI tentang Pengalihan Hutang dijelaskan bahwa akad *ijarah* harus terpisah dari pemberian talangan (*al-Qardh*) dan penentuan biaya *ujrah* tidak boleh di dasarkan pada jumlah talangan.

Kata Kunci: Penerapan *Take Over* Bank Syariah, Akad *Ijarah*

ABSTRACT

In the concept of banking financing, banks can provide financing to customers in the form of consumer financing, working capital or financing cooperation which is implemented in working capital cooperation. There is also financing provided by sharia banks to customers where the customer previously had dependents at another bank, especially those from conventional banks and this financing is referred to as take over financing, the term take over in economics means takeover. The take over transaction is the transfer of financing from conventional banks to sharia banks which has been regulated in the National Sharia Council fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002 concerning debt transfers. This research aims to determine the implementation of Take Over in Sharia Banks using the Ijarah Agreement. This research uses normative legal research methods with statutory and conceptual approaches. The results of this research are to determine the implementation of take over in sharia banks using ijarah contracts. The implementation of multi contracts in take over financing in sharia banks is not in accordance with sharia principles as outlined in the DSN MUI Fatwa No.31/DSN-MUI/VI/2002, because The implementation of these contracts is still not separated by the Sharia Bank in terms of signing the contracts and in determining ujarah fees it is still based on the loan amount, not based on the estimated value. Meanwhile, in the MUI DSN Fatwa on Debt Transfer, it is explained that the ijarah contract must be separate from the provision of bailouts (al-Qardh) and the determination of ujarah fees must not be based on the amount of bailouts.

Keyword: Implementation of Sharia Bank Take Over, Ijarah Agreement

A. PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya perekonomian suatu Negara, semakin meningkat pula permintaan/kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan. Namun, dana pemerintah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) sangatlah terbatas untuk menutup kebutuhan dana tersebut, karenanya pemerintah mengajak dan mendorong pihak swasta untuk ikut serta berperan dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa.¹ Secara individual atau kelembagaan dana yang dimiliki oleh swasta juga terbatas untuk memenuhi operasional dan pengembangan usahanya. Dengan keterbatasan kemampuan finansial lembaga Negara dan swasta tersebut, maka perbankan nasional memegang peranan penting dan strategis dalam kaitannya penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif. Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*) yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat yang diharapkan dengan dana tersebut dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan Negara).²

Seiring perkembangan jaman, lembaga keuangan semakin banyak menerapkan produk-produk baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin beragam. Banyak produk-produk lembaga keuangan yang mampu memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan. Terdapat dua lembaga keuangan yang ada di Indonesia, yaitu Lembaga Keuangan Konvensional dan Lembaga Keuangan Syariah. Lembaga Keuangan Syariah dibagi menjadi dua, yaitu Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk bank dan Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk non-bank. Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk bank diantaranya yaitu Bank Syariah Indonesia, Bank Jatim Syariah, Bank Mega Syariah dan lain-lain. Sedangkan Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk non bank diantaranya Asuransi Syariah, Koperasi Syariah, Reksadana Syariah dan lain-lain.

Pada pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkannya. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya.³

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit (pembiayaan) dan bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Dana dari masyarakat yang

¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta, Raja Wali Pers, 2015, hal. 301

² *Ibid*, hal. 302

³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015, hal. 24

disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito dan tabungan kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank. Simpanan yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank tersebut kemudian disalurkan oleh bank dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan 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 Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁴ Berdasarkan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, tujuan penyaluran dana oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁵

Peranan perbankan ini dalam memajukan perekonomian suatu Negara sangatlah besar, hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank.⁶

Seiring perkembangan ekonomi syariah di Indonesia, saat ini banyak lembaga yang menerapkan prinsip-prinsip syariah seperti asuransi syariah, pasar modal syariah serta dalam hal ini juga menerapkan prinsip syariah dalam operasional bisnisnya.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam menjalankan operasional dan produknya dikembangkan dengan berlandaskan pada Al-Quran dan Hadist. Lembaga Keuangan Syariah mempunyai tujuan dengan tidak memasukkan elemen-elemen yang dilarang oleh Islam, seperti *riba* dan *gharar*. Lembaga Keuangan Syariah dalam menjalankan kegiatannya hanya berdasarkan kepada kegiatan-kegiatan yang halal, yang diperbolehkan oleh agama Islam, serta tidak melupakan tanggung jawab sosial berupa zakat, infak dan sedekah. Ini yang membedakan sistem ekonomi Islam dengan perekonomian konvensional yang menggunakan prinsip *self interest* (kepentingan pribadi) sebagai dasar perumusan konsep.⁷ Dalam Lembaga Keuangan Syariah tidak menggunakan bunga dalam transaksinya, tetapi dengan memperkirakan pertambahan dana yang akan datang yang merupakan hasil dari penggunaan dana yang diberikan.

Produk penghimpun dana (*funding*) menggunakan prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.⁸ Produk penyaluran dana (*financing*), yaitu dengan menggunakan prinsip jual beli (*sale and purchase*), sewa (*operational lease and financial lease*) dan bagi hasil (*profit dan loss sharing*)

⁴ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta, Gramedia, 2012, hal. 1

⁶ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hal. 2

⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001, hal. 12

⁸ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hal. 23

atau *revenue sharing*).⁹ Sedangkan dalam produk jasa yaitu *kafalah, hiwalah, rahn* dan lain-lain. Selain produk-produk tersebut terdapat juga produk-produk Bank Syariah lainnya, seperti Sertifikat Investasi Mudharabah Antar Bank (SIMA) untuk manajemen likuiditas bank syariah yang diperdagangkan di Pasar Uang Antar Bank berdasarkan prinsip Syariah (PUAS) dan sukuk untuk menambah modal/investasi jangka panjang.¹⁰

Bank syariah memiliki kegiatan pembiayaan atau penyaluran dana. Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk menggunakan dana yang telah dihimpun oleh bank syariah dari masyarakat yang *surplus* (kelebihan) dana.¹¹ Bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan syariat Islam sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist atau dalam kata lain Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.¹²

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah.¹³

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank syariah dari masyarakat yang *surplus* (kelebihan) dana. Orientasi pembiayaan yang diberikan bank syariah adalah untuk pengembangan dan/atau meningkatkan pendapatan nasabah dan bank syariah. Sasaran pembiayaan ini adalah semua sektor ekonomi usaha seperti pertanian, industri, rumah tangga, perdagangan dan jasa.¹⁴

Pada pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi. Aspek syariah berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam. Sedangkan aspek ekonomi yaitu di samping mempertimbangkan hal-hal syariah, bank syariah tetap mempertimbangkan keuntungan bagi hasil bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.

Pada dunia bisnis perbankan, kepuasan nasabah menjadi salah satu yang diutamakan karena hal itu yang menentukan berhasil atau tidaknya pada saat akan memilih kembali jasa

⁹ *Ibid*, hal. 30

¹⁰ Darsono dkk, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2017, hal. 248

¹¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016, hal. 105

¹² A. Wangsawidjaja Z, *Op. Cit*, hal 2

¹³ M. Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001, hal. 7

¹⁴ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta, UII Press, 2004, hal. 7

perbankan yang sama, sehingga menjadikan nasabah membandingkan dalam memilih perbankan yang sesuai dengan keinginannya.

Kegiatan jual beli ada kalanya tidak dilakukan pembayaran secara tunai melainkan secara hutang. Orang yang berhutang dapat memindahkan tanggungan hutangnya kepada orang lain dan orang lain tersebut menerima dengan baik. Maka orang yang berhutang telah lepas dari tanggung jawab hutangnya. Dengan demikian dapat diketahui secara pasti agar tidak menimbulkan kesalahpahaman.

Akad diartikan sebagai pertalian antara *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh terhadap obyek perikatan. Sesuai dengan kehendak syariat bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sesuai dengan kehendak syariat.¹⁵

Produk perbankan syariah ada beberapa atau sebagian produk yang mengandung beberapa akad. Akad-akad tersebut dilakukan secara bersamaan di dalam suatu transaksi inilah disebut Multi Akad (*Hybrid Contract*). Multi akad (*Hybrid Contract*) adalah kesepakatan antara dua pihak untuk melakukan suatu transaksi yang meliputi dua akad atau lebih, sehingga semua akibat serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkan dianggap satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan.¹⁶

Praktik Multi Akad (*Hybrid Contract*) dilakukan dalam perbankan syariah atau lembaga keuangan lainnya, karena kebutuhan dimana satu sisi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat yang *surplus* (kelebihan) modal menerima amanah dari nasabah. Di sisi lain bank syariah tidak dibolehkan menerapkan praktek riba sebagaimana yang berlaku di bank konvensional. Penerapan Multi Akad (*Hybrid Contract*) merupakan kebutuhan yang tidak dapat dihindari dan penerapannya didukung oleh prinsip muamalah yang memberlakukan asas kebolehan sejauh tidak ada larangan *an-nash*.¹⁷

Pada konsep pembiayaan di perbankan, bank dapat memberikan pembiayaan kepada nasabah berupa pembiayaan konsumtif, modal kerja, investasi maupun kerjasama pembiayaan yang diimplementasikan dalam kerjasama modal kerja. Ada juga pembiayaan yang diberikan bank syariah dimana sebelumnya nasabah tersebut masih memiliki fasilitas pinjaman di bank lain, terutama yang berasal dari bank konvensional dan pembiayaan inilah yang disebut dengan pembiayaan *take over*, istilah *take over* dalam ekonomi mempunyai arti pengambil alihan. *Take over* merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu

¹⁵ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2006, hal. 45

¹⁶ Harun, "Multi Akad Dalam Tataran Fiqh" Vol. 30, No. 2 (November 2018, hal. 179

¹⁷ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, Depok, Kencana, 2017, hal. 24

masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.¹⁸

Pembiayaan dengan mekanisme *take over* ini dipandang sebagai bentuk persaingan antar bank dalam memikat masyarakat. Terlebih setelah berkembangnya bank syariah, bank syariah menawarkan kelebihan tersendiri kepada masyarakat sehingga penawaran pembiayaan *take over* oleh bank syariah kepada nasabahnya yang dalam rangka memperbesar *market share* bank syariah sesuai target yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Take over merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Pembiayaan yang berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

Bank syariah dalam melaksanakan kegiatannya harus berpedoman pada akad-akad yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwa-fatwanya. Sesuai dengan salah satu tugas Dewan Syariah Nasional yaitu untuk mengkaji, menggali, merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam dalam bentuk fatwa yang dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi pada lembaga keuangan syariah, maka melalui Dewan Syariah Nasional inilah Majelis Ulama Indonesia membuat fatwa untuk pelaksanaan kegiatan usaha bank syariah.

Transaksi *take over* yaitu pengalihan pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah yang telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Di fatwa DSN tentang pengalihan hutang ini disebutkan empat alternatif akad yang bisa digunakan, berikut ketentuan akadnya:

Alternatif I, Lembaga Keuangan Syariah memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kreditnya dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. Kemudian nasabah menjual aset tersebut kepada Lembaga Keuangan Syariah dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*nya kepada Lembaga Keuangan Syariah. Lembaga Keuangan Syariah menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran cicilan.

Alternatif II, Lembaga Keuangan Syariah membeli sebagian aset nasabah dengan izin Lembaga Keuangan Konvensional sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah terhadap aset tersebut. Bagian aset yang dibeli oleh Lembaga Keuangan Syariah adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah

¹⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2014, hal. 248

kepada Lembaga Keuangan Konvensional. Kemudian Lembaga Keuangan Syariah menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembiayaan cicilan.

Alternatif III, Dalam pengurusan penuh untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan Lembaga Keuangan Syariah. Apabila diperlukan, lembaga keuangan syariah dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh*. Akad *ijarah* tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan. Besar imbalan jasa *ijarah* tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan lembaga keuangan syariah kepada nasabah.

Alternatif IV, Lembaga Keuangan Syariah memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kreditnya dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. Nasabah menjual aset kepada lembaga keuangan syariah dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* kepada Lembaga Keuangan Syariah. Lembaga keuangan syariah menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *al-ijarah al muntahiyah bi al-tamlik*.¹⁹

B. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang, Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.²⁰ Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan jurnal ini sebagai metode penelitian hukum.

Metode Pendekatan

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*).²¹ Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan

¹⁹ Ichwan Sam et al., *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*, Jakarta, Erlangga, 2014, hal. 176

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hal. 52

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 2, Jakarta, Kencana, 2008, hal 29

pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.

Sumber Data

Sumber data yang digunakan diolah dalam penelitian hukum normatif adalah data sekunder, yakni studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti. Sumber data sekunder dalam penelitian ini dibagi menjadi:²²

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
 - 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang..
- b. Bahan Hukum Sekunder

Definisi bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam, yang terdiri atas:

- 1) Penjelasan atas peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai bahan hukum primer;
 - 2) Buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan topik penulisan;
 - 3) Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan topic penulisan;
 - 4) Pendapat ahli yang berkompeten dengan peneliti;
 - 5) Artikel atau tulisan para ahli;
 - 6) Sarana elektronika yang membahas permasalahan terkait.
- c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.

Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian, dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview.²³ Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur dan karya tulis dari ahli hukum.

Metode Analisis Data

²² Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Bumi Imtitama Sejahtera, hal. 89

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press), 1984, hal. 21

Pada penelitian ini, penulisan menggunakan metode analisis data secara kualitatif dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penerapan *take over* pada bank syariah dengan menggunakan akad ijarah yang kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.²⁴

C. PEMBAHASAN (HASIL PENELITIAN) DAN ANALISIS

Implementasi ekonomi Islam bisa ditemui dengan adanya lembaga-lembaga berbasis syariah. Lembaga berbasis syariah tidak hanya bank syariah tetapi juga Lembaga Keuangan Syariah non bank seperti Koperasi Syariah, Asuransi Syariah, Obligasi Syariah hingga lembaga Zakat. Bank syariah sebagai lembaga yang keberadaannya paling dekat dengan masyarakat secara operasional tentu harus bisa menunjukkan ekonomi Islam yang sesuai dengan syariah itu seperti apa. Akan tetapi, bukti yang menunjukkan bahwa di dalam industri keuangan syariah khususnya perbankan syariah tidak semua karyawan sepenuhnya mengerti filosofi dari pemenuhan syariah itu sendiri. Banyak dari mereka memiliki latar belakang bank konvensional dengan sedikit pengetahuan operasional perbankan syariah. Padahal bank syariah hadir di tengah masyarakat untuk memenuhi dan mematuhi prinsip syariah.²⁵

Konsep yang paling menonjol membedakan bank konvensional dan bank syariah terletak pada sistem pembiayaannya. Pembiayaan pada bank syariah pengikatan janjinya menggunakan akad seperti murabahah, musyarakah, ijarah dan sebagainya. Oleh sebab itu bank syariah haruslah memenuhi prinsip-prinsip pembiayaan Islam. Prinsip-prinsip pembiayaan Islam harus menyesuaikan dengan aturan-aturan dan norma-norma Islam lima segi religius dan harus diterapkan. Lima segi tersebut adalah:

1. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (*riba*);
2. Pengenalan pajak religious atau pemberian sedekah dan zakat;
3. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan nilai Islam (*haram*);
4. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan *maysir* (*judi*) dan *gharar* (*ketidakpastian*);
5. Penyediaan *takaful* (*asuransi Islam*).²⁶

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 50

²⁵ Syed Ahmad Ali, *Shariah Training : Addressing Gaps for Employees' Development in Islamic Bank*, 2018

²⁶ Ahmad Dakhoir, *Hukum Syariah Compliance di Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Penerbit K-Media, 2017, hal. 32

Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan di atas, dapat dipahami bahwa kepatuhan syariah (*syariah compliance*) merupakan pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah di lembaga keuangan syariah (dalam hal ini perbankan syariah) yang menjadikan fatwa DSN-MUI dan peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah, baik dalam produk, transaksi dan operasional di bank syariah. Kepatuhan syariah tersebut secara konsisten dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan bank syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal dan distribusi kekayaan. Kepatuhan terhadap prinsip syariah ini berimbas kepada semua hal dalam industry perbankan syariah, terutama dengan produk dan transaksinya. Kepatuhan syariah dalam operasional bank syariah tidak hanya meliputi produk saja akan tetapi juga meliputi sistem, teknik dan identitas perusahaan. Oleh karena itu, budaya perusahaan yang meliputi pakaian, dekorasi dan image perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam bank syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritual kolektif yang apabila digabungkan dengan produksi barang dan jasa, maka akan menopang kemajuan dan pertumbuhan jalan hidup yang islami.²⁷ Jadi, kesimpulan dari penulis syariah compliance adalah aturan yang berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah, terhindar dari adanya unsure maghrib (*maisir*, *gharar* dan *riba*).

Pembiayaan *take over* atau pengalihan utang adalah transaksi dimana nasabah yang memiliki utang/pembiayaan di bank konvensional ingin berpindah atau menghijrahkan utangnya ke bank syariah. Pengalihan utang menggunakan akad hiwalah sesuai dengan ketentuan dari Surat Edaran Bank Indonesia baru setelah itu bank syariah memilih alternatif yang telah diatur dalam DSN-MUI mengenai pengalihan utang.

Take over menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih.²⁸ *Take over* adalah pengambilalihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan. Pada dasarnya, *take over* memiliki definisi yang luas akan tetapi dalam penelitian ini *take over* yang dimaksud adalah *take over* dalam dunia perbankan. Di dalam dunia perbankan *take over* berarti pengalihan utang atau pengalihan kredit dalam dunia perbankan konvensional. Peralihan kredit (*take over*) merupakan istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang atau kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan debitur awal.

Pada perbankan syariah, pengalihan utang (*take over*) merupakan salah satu pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah

²⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, hal. 145

²⁸ John M Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990, hal. 578

berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Terjadinya pembiayaan *take over* dari bank konvensional ke bank syariah maka alasan masyarakat berpindah adalah keinginan nasabah untuk “mengislamkan” pinjaman/pembiayaannya. Hal ini didasari karena adanya perbedaan konsep pinjaman menurut bank konvensional dan bank syariah.

Ijarah, secara bahasa berarti *al-ajru* yaitu imbalan/upah terhadap pekerjaan. Dalam bentuk lain, kata ijarah juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (*al-kara-a*). selain itu arti kebahasaan dari *al-ajru* tersebut adalah ganti (*al-iwadh*), baik akad itu diterima dengan didahului oleh akad atau tidak.²⁹

Kata ijarah dalam perkembangan kebahasaan selanjutnya dipahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan (*al-aqdu alal manafi bil iwadh*) atau akad pemilikan manfaat dengan imbalan (*tamlik al manfaah bil iwadh*) secara bahasa ijarah di definisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bisa berupa jasa atau tenaga orang lain dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu barang/benda. Semua manfaat jasa dan barang tersebut dibayar dengan sejumlah imbalan tertentu.

Menurut ulama Syafiiyah, *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui kebolehnya dengan serah terima dan ganti yang diketahui manfaat kebolehnya. Menurut ulama Hanafiyah *ijarah* adalah akad terhadap sewa-menyewa dengan adanya ganti. Menurut ulama Malikiyah dan Hambaliyah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu. Dari pendapat ulama di atas, tidak ditemukan perbedaan yang mendasar dari definisi ijarah, tetapi ada yang mempertegas mengenai pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa dan mengenai jasa waktu yang ditentukan.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³⁰

Bahasa Arab sewa menyewa disebut dengan *ijarah*, *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti al-iwad (*pengganti*). Sedangkan menurut istilah, Basyir mendefinisikan *ijarah* sebagai suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil atau manfaat suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* menurut *shara*, berarti suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan menurut Malikiyah, *kira* mempunyai makna yang sama dengan *ijarah* hanya saja *kira* adalah sebutan untuk pengambilan manfaat barang pada semua benda tetap seperti tanah atau rumah. Sewa tanah atau yang biasa disebut *kira al-ardi* dapat diartikan sebagai perjanjian untuk mendapatkan manfaat dari tanah

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2014, hal. 114

³⁰ M. Ichwan Sam, Hasanudin, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta, Erlangga, 2014, hal. 91

dengan jalan penggantian. Untuk mendapatkan manfaat dari tanah yang disewa, seseorang harus mengolah tanah itu terlebih dahulu, yaitu melalui pertanian. Jadi dalam sewa tanah seorang penyewa tidak bisa secara langsung memperoleh manfaat dari tanah tersebut. Sewa tanah dapat berarti nilai surplus sebidang tanah yang tersisa setelah dikurangi biaya penggarapannya. Dengan kata lain sewa tanah adalah surplus di atas biaya pengolahan (Afzalur Rahman menyebut sewa tanah dengan istilah *rente ekonomi (Economi Rent)*).

Dari definisi yang diberikan Afzalur Rahman ini, dapat disimpulkan bahwa biaya sewa akan diberikan jika ada surplus atau kelebihan dari biaya pengolahan. Jadi jika tidak ada surplus maka penyewa atau petani tidak wajib memberikan biaya sewa. Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah yakni untuk apakah tanah tersebut dipergunakan, sebab apabila digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut, sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa-menyewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Namun demikian dapat juga dikemukakan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan/pemilik mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua. Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang dinyatakan batal (*fasiid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

Dalam hal penyewaan tanah para ulama berbeda pendapat tentang bagaimana hukum menyewakan tanah beberapa pemaparan para ulama sebagai berikut:

1. Thawus dan Hasan Al-Bashri mengatakan bahwa hal itu tidak diperbolehkan dalam keadaan yang bagaimanapun, apakah pemilik lahan menyewakan dengan sewa yang berupa makanan, emas, perak atau hasil panen. Alasannya kemutlakan hadist yang melarang menyewakan tanah.
2. Sementara As-Syafi'I, Abu Hanifah dan banyak ulama lainnya mengatakan bahwa hal itu diperbolehkan baik dengan sewa menyewa yang berupa emas, perak, pakaian maupun yang lainnya, apakah uang sewanya itu termasuk jenis dari sesuatu yang ditanam di lahan tersebut ataupun bukan. Namun tidak diperbolehkan menyewakan tanah dengan uang sewa yang berupa jatah dari tanaman yang dihasilkan tanah

tersebut, sepertiga atau seperempat karena itu termasuk praktik *mukhabarah*. Menyewakan tanah juga tidak diperbolehkan jika sewanya berupa tanaman atau hasil panen yang berada di lokasi tertentu (misalnya yang dekat dengan saluran irigasi atau lainnya).

3. Rabi'ah berkata, menyewakan tanah hanya boleh dengan emas dan perak saja.
4. Malik berkata, menyewakan tanah boleh dengan emas, perak dan yang lainnya kecuali makanan.
5. Ahmad, Abu Yusuf, Muhammad bin Al-Hasan dan segolongan ulama madzhab maliki serta yang lainnya mengatakan bahwa boleh menyewakan tanah dengan sewa berupa emas dan perak, dan muzara'ah diperbolehkan dengan sewa berupa sepertiga atau seperempat hasil panen atau yang lainnya. Pendapat ini dikemukakan oleh Ibnu Syuraih, Ibnu Khuzaimah, Al-Khaththabi dan yang lainnya dari kalangan ulama tahkik dari golongan sahabat kami. Pendapat ini lah yang kuat dan terpilih.³¹

Adapun pendapat As-Syafi'i dan orang-orang yang sependapat dengannya, mereka berpegang teguh kepada penegasan riwayat Rafi bin Khadij, Tsabit bin Adh Dhahhak yang telah dikemukakan di atas, menyatakan bahwa penyewaan tanah hanya diperbolehkan bila dilakukan pembayaran berupa emas, perak dan sejenisnya. Mereka menafsirkan hadist yang melarang penyewaan tanah tersebut dengan dua penafsiran:

Pertama, mereka menafsirkan bahwa larangan tersebut hanya ditujukan pada praktik penyewaan tanah dengan imbalan berupa hasil panen dari tanaman yang ada di area dekat saluran irigasi atau penyewaan tanah dengan imbalan hasil panen tanaman yang ada di area tertentu, baik sepertiganya, seperempatnya maupun yang lainnya. Hal ini sebagaimana yang ditafsirkan oleh periwayat hadist yang melarang penyewaan tanah tersebut, sebagaimana yang telah dijelaskan.

Kedua, mereka menafsirkan bahwa larangan tersebut hukumnya makruh tanzih dan sekedar anjuran untuk meminjamkan tanah tersebut, sebagaimana beliau melarang transaksi jual beli yang mengandung unsur ketidakjelasan pada obyek transaksi, dimana larangan ini merupakan larangan yang bersifat *makruh tanzih*. Bahkan larangan tersebut bertujuan agar mereka saling menghibahkan tanah yang tidak tergarap atau yang lainnya.

Dasar hukum Ijarah Qs. Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut:

“Walwaa lidaatu yurdi'na awlaada hunna hawlaini kaamilaini liman araada ai yutimmar radaa'ah, wa 'alalmawluudi lahuu rizuhunna wa kiswatuhunna bilma'ruuf, laatukallafu nafsun illaa wus'ahaa, laa tudaarra waalidatum biwaladihaa wa laa mawluudul lahuu biwal.”

³¹ Iman An-Nawawi, *Syarah Shahih Muslim Jilid 10*, Jakarta, Pustaka Azzam, 2011, hal. 607-608

Artinya: Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan dan kewajiban ayah member makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan. Maka tidak ada dosa atas keduanya dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

Hadist artinya dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran hasil dari bagian tanah yang dekat dengan sungai dan tanah yang banyak mendapat air. Maka Rasulullah melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami membayarnya dengan emas atau perak.” (HR. Ahmad dan Abu Daud dan Nasa’i)

Pada masa sahabat para ulama sepakat mengenai kebolehan *ijarah*, tidak ada seorangpun ulama yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Para ulama pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

Selain landasan tekstual ayat dan hadist, argumentasi logis sebagai landasan kebolehan *ijarah* di kemukakan oleh Ibnu Qudumah, menurutnya *ijarah* di bolehkan syariah karena kebutuhan terhadap manfaat sama kuatnya dengan kebutuhan terhadap benda. Jika jual beli terhadap benda dibolehkan, maka hal itu menghendaki dibolehkannya juga jual beli manfaat.

Rukun *Ijarah*, umumnya pada kita *fiqih* disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan adalah (*mu'jir*), ijab dan qabul (*siqah*), manfaat disewakan dan upah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang menyewa
2. Pihak yang menyewakan
3. Benda yang diijarahkan
4. Akad

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari:

1. *Sighat ijarah* yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal maupun bentuk lain
2. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberian sewa/pemberian jasa dan penyewa/pengguna jasa

Untuk sahnya akad sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak. Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakup bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

Syarat-Syarat *Ijarah*, syarat sewa menyewa sebagai berikut:

1. Pelaku Sewa Menyewa Harus Berakal (Waras)
2. Ridho Kedua Belah Pihak
3. Obyek Sewa Menyewa Terpenuhi
4. Obyek Sewa Menyewa adalah Barang Halal
5. Pembayaran Uang Sewa Haruslah Bernilai dan Jelas

Sementara itu Sayid Sabiq berpendapat bahwa syarat sewa menyewa ada lima, yaitu:

1. Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi
2. Obyek yang disewakan haruslah diketahui manfaatnya
3. Obyek yang disewakan haruslah diketahui kadar pemenuhannya
4. Benda yang disewakan dapat diserahkan
5. Kemanfaatnya mubah dan bukan yang diharamkan

Apabila persyaratan sewa menyewa terpenuhi, maka akad sewa menyewa telah dianggap sah menurut hukum *syara'*. Sebaliknya jika syarat sewa menyewa tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal.

Macam-Macam *Ijarah*, dilihat dari segi obyeknya akad *ijarah* (sewa menyewa) dibagi oleh ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu:

1. Bersifat Manfaat
2. Bersifat Pekerjaan

Beberapa hal yang membatalkan *Ijarah*, pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim yang membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mengakibatkan atau yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* akan menjadi (*fasakh*) batal apabila terdapat hal-hal, sebagai berikut:

1. Terjadi cacat pada barang sewaan
2. Rusaknya barang yang disewa
3. Masa sewanya telah habis
4. Adanya *udzur*

Dengan demikian seseorang melakukan hubungan-hubungan hukum, saling mempertukarkan, bekerjasama untuk mendapatkan kepemilikan karena ketika barang itu bukan

milik pribadi maka tidak dapat memanfaatkannya dan jalan sewa merupakan salah satu langkah untuk dapat memperoleh manfaat terhadap barang orang lain dengan perjanjian dan syarat-syarat tertentu untuk saling menguntungkan. Bentuk mu'amalah sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia karena itulah maka syariat Islam membenarkannya.

Berakhirnya *Ijarah*, setiap transaksi tentunya ada batas waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang ditentukan. Ulama fiqih berpendapat bahwa berakhirnya akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir
2. *Ijarah* habis menurut Ulama Hanafiyah seperti meninggalnya salah satu pihak yang berakad
3. *Ijarah* juga habis dengan adanya pengguguran akad (*iqalah*)
4. *Ijarah* habis dengan rusaknya barang yang disewakan

D. KESIMPULAN

Sistem ekonomi berdasarkan syariah tidak hanya merupakan sarana untuk menjaga keseimbangan kehidupan ekonomi, tetapi juga merupakan sarana untuk merelokasikan sumber daya kepada orang-orang yang berhak menurut syariah sehingga demikian tujuan efisiensi ekonomi dan keadilan dapat dicapai bersama. Islam adalah agama yang sempurna yang mengatur aspek kehidupan manusia, aqidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah (Ekonomi Islam).

Dalam Islam sewa menyewa diistilahkan dengan *al-ijarah*. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang telah diatur oleh syariat Islam. Sewa menyewa menjadi praktek muamalah yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari hingga saat ini. *Ijarah* bisa diartikan juga “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. *Ijarah* juga bisa diartikan pengambilan manfaat dari suatu benda dengan jalan penggantinya.

Di dalam dunia perbankan *take over* berarti pengalihan utang atau pengalihan kredit dalam dunia perbankan konvensional. Peralihan kredit (*take over*) merupakan istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang atau kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan debitur awal.

Pada perbankan syariah, pengalihan utang (*take over*) merupakan salah satu pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah.

Terjadinya pembiayaan *take over* dari bank konvensional ke bank syariah maka alasan masyarakat berpindah adalah keinginan nasabah untuk “mengislamkan” pinjaman/pembiayaannya. Hal ini didasari karena adanya perbedaan konsep pinjaman menurut bank konvensional dan bank syariah.

Dalam Islam, *take over* bisa disebut *hawalah*, *hawalah* adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah para ulama, hal ini merupakan pemindahan beban utang dari *muhil* (orang yang berutang) menjadi tanggungan *muhal ‘alaih* atau orang berkewajiban membayar utang. Pada konsep dasarnya, *hawalah* dilakukan ketika pemberi utang sebagai pihak pertama memiliki utang pula dengan pihak ketiga yaitu orang yang berkewajiban membayar utang pihak kedua yang memiliki utang. Akan tetapi, memasuki dunia modern, transaksi *hawalah* tidak mengharuskan harus adanya hubungan yang berkaitan demikian. Oleh karena itu, dengan adanya *ijtima* yang dilakukan oleh para ahli hukum Islam, pada transaksi *hawalah* berisi kombinasi akad-akad lainnya dalam pelaksanaannya. Para ahli hukum Islam dalam merumuskan kombinasi akad-akad pembiayaan berada pada lembaga-lembaga yang memiliki otoritas untuk mengeluarkan ketentuan, yaitu Bank Indonesia dan DSN-MUI.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta, Raja Wali Pers, 2015
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015
- Wangawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta, Gramedia, 2012
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007
- Darsono dkk, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2017
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016
- M. Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta, UII Press, 2004
- Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2006
- Harun, “Multi Akad Dalam Tataran Fiqh” Vol. 30, No. 2 (November 2018)
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, Depok, Kencana, 2017

Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2014

Ichwan Sam et al., *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI)*, Jakarta, Erlangga, 2014

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 2, Jakarta, Kencana, 2008

Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Bumi Imtitama Sejahtera

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press), 1984

Syed Ahmad Ali, *Shariah Training : Addressing Gaps for Employees' Development in Islamic Bank*, 2018

Ahmad Dakhoir, *Hukum Syariah Compliance di Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Penerbit K-Media, 2017

Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*

John M Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2014

M. Ichwan Sam, Hasanudin, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta, Erlangga, 2014

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang