

## BAB IV

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Perjanjian Pembiayaan Take Over Yang Diterapkan Perbankan Syariah Saat Ini

Proses pemberian pembiayaan *take over* yang berlaku saat ini menurut Rachmat Wahyudi Hidayat (2007) lebih cenderung ada unsur persaingan antar bank dalam memberikan kredit, dengan atau tanpa memperhatikan kualitas kredit (*collectibility*) dari bank sebelumnya. Pemberian pembiayaan melalui mekanisme *take over* oleh perbankan syariah kepada nasabah umumnya karena faktor prinsip idealisme kesyariahan dalam bertransaksi sehingga nasabah memutuskan untuk memindahkan kreditnya di bank konvensional ke bank syariah. Selain itu seperti yang dituturkan oleh salah satu *marketing officer* bank syariah di Indonesia pada umumnya lebih sering melakukan *take over* dari bank konvensional. Karena pembiayaan di perbankan syariah bertujuan untuk "memperbesar kue" di industri. Tidak mungkin "kue" akan besar kalau di antara sesama pelaku industri saling "berebut" untuk memperbesar *sharenya* sendiri, sementara total besaran "kue"nya di industri syariah sendiri tidak bertambah. Jadi kami akan lebih "agresif" untuk "merebut" pangsa pasar industri perbankan yang berasal dari bank konvensional, dan kami akan menghindari jika salah satu nasabah sudah menjadi nasabah di bank syariah lain, kecuali dengan pertimbangan khusus dari bank syariah sebelumnya, atau karena kendala lain (sudah BMPK di Bank Syariah sebelumnya, ada kebijakan internal di bank syariah sebelumnya untuk tidak ekspansi, sementara nasabah memerlukan pendanaan yang bersifat *urgent* dan lain-lain).

Proses pemberian pembiayaan melalui mekanisme *take over* ini menggunakan akad-akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Melalui fatwa DSN-MUI telah ditetapkan fatwa mengenai Pengalihan Hutang (*take over*) tertuang dalam fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002. Di dalam fatwa tersebut terdapat 4 alternatif

akad yang dapat digunakan oleh bank syariah untuk melakukan akad pembiayaan *take over*. Pada praktiknya perbankan syariah di Indonesia dalam melakukan pemberian pembiayaan melalui mekanisme pembiayaan *take over* ini belum semua menggunakan keempat alternatif akad yang telah ditetapkan dalam fatwa. Keempat alternatif tersebut adalah :

1. Alternatif 1 (*Qardh Bai' wal Murabahah*) :

- a. Bank syariah memberikan *qardh* kepada nasabah sesuai fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)nya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b. Nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah, dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* kepada bank.
- c. Bank syariah kemudian menjual aset secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut dengan pembayaran secara cicilan.

Alternatif 1 ini menurut Agustianto hampir mirip dengan *bay al'inah*, '*Inah* secara bahasa berarti pinjaman, yaitu membeli sesuatu dengan berhutang, lalu menjualnya kembali dengan harga yang lebih murah. Jual beli ini disebut *al'inah*, karena seseorang sebenarnya bukan menginginkan barang, tetapi yang diinginkannya adalah uang (pinjaman). Sedangkan yang menjadi mediatornya '*ain* (barang). Jual beli ini adalah suatu *helah* dan rekayasa untuk mendapatkan pinjaman uang dengan bayaran tambahan. Menurut Kesepakatan Ulama, jual beli *al-'inah* semacam ini diharamkan, bila kedua jual beli itu dilakukan menurut kesepakatan para pihak. Apabila tidak dijanjikan/disepakati sejak awal, tetapi secara kebetulan, maka penjualan kedua tersebut menjadi sah. Dalil Ulama yang mengharamkan ialah hadist Riwayat Ahmad dari Ibnu Umar, Juga hadits Darul Quthny & Baihaqy, Ibnu Abbas dan Anas bin Malik.<sup>1</sup> Adapun dalil-dalil yang melarang tentang *bay al'inah* diantaranya :

---

<sup>1</sup> Abdullah Mushlih dan Shalah ash-Shawiy, *Mala Yasa'ud Tajiru jahluhu*", Riyadh, Darul Muslim, 2001 dalam Agustianto.

"إذا ضن الناس بالدينار والدرهم وتبايعوا بالعينة واتبعوا أذناب البقر وتركوا الجهاد في سبيل الله" أنزل الله به بلاء يرفعه حتى يرجعوا دينهم (رواه أحمد عن ابن عمر)

1. "Kalau manusia sudah menjadi kikir gara-gara uang (dinar/dirham), sudah mulai melakukan jual-beli al-'inah, mengikuti ekor-ekor sapi, meninggalkan jihad, Allah akan menurunkan bencana kepada mereka. Bencana itu tidak akan dihilangkan sampai mereka kembali ke jalan yang benar"

عن العالية زوجة أبي اسحاق السبيعي قالت : دخلت أنا و أم ولد زيد بن أرقم وامراته على عائشة فقالت أم ولد زيد بن أرقم : اني بعت غلاما من زيد بن أرقم بثمانمئة درهم الى العطاء ثم اشتريته منه بستمئة درهم فقالت لها عائشة : بئس ما شريت اي بعت . أبلغني زيد بن أرقم أن الله قد أبطل جهاده مع رسول الله الا أن يتوب , (أخرجه البيهقي والدار القطني والطبري في تفسيره)

2. *Diriwayatkan oleh Darul Quthny dan Baihaqy, dari Abu Ishaq dari istrinya 'Aliyah, bahwa ia pernah menemui Aisyah bersama dengan Ummu Walad Zaid bin Arqam. Ummu Walad Zaid berkata, Aku pernah menjual budak kepada Zaid seharga 800 dirham hutang, dan Aku membelinya kembali seharga 600 dirham kontan. Aisyah berkata, "Sungguh tidak bagus cara engkau berjualan dan cara engkau membeli". Katakan kepada Zaid bahwa ia telah membatalkan pahala Jihad dan hajinya bersama Rasulullah, kecuali kalau ia bertaubat. Wanita itu berkata, " Bagaimana kalau yang kuambil hanya modalku saja'?. Aisyah menjawab dengan firman Allah : "Orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya lalu terus berhenti mengambil riba, maka apa yang dikerjakannya di masa lalu dimaafkan Allah".* Indikasi hadits ini dengan tegas melarang bai' al-'inah.

Menurut Muhammad Rawwas, Sesungguhnya hadits ini bukan ijhtihad Aisyah, karena membatalkan pahala jihad tidak boleh dengan ijhtihad, karena itu ucapan ini pastilah pernah didengarnya dari Rasulullah SAW (hlm.83).

إذا تبايعتم بالعينة وأخذتم أذناب البقر ورضيتم بالزرع وتركتم الجهاد سلط الله عليكم ذلاً لا ينزعه عنكم حتى ترجعوا إلى دينكم (أخرجه أبو داود في البيوع باب النهي عن العينة)

3. *“Apabila kamu berjual beli ‘inah dan mengambil ekor lembu, suka “muzara’ah” dan meninggalkan jihad, maka Allah akan menimpakan kepadamu kehinaan. Kehinaan itu tidak akan dicabut dari kamu, sehingga kamu kembali kepada agamamu”*(Hadits dikeluarkan oleh Abu Daud tentang Buyu’ Bab larangan jual beli al’inah)
4. *“Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa ia pernah ditanya tentang seorang yang menjual sehelai sutera kepada orang lain seharga seratus dirham, Kemudian ia membelinya kembali seharga 50 dirham secara kontan. Ibnu Abbas menjawab, “Itu artinya menjual dirham dengan dirham secara bunga, namun mediatornya adalah sehelai sutera.”*
5. *“Diriwayatkan dari Anas bin Malik ketika ditanya tentang bai a-’inah, dimana sutera sebagai mediatornya, beliau menjawab, “Sesungguhnya Allah tidak mungkin dikelabui. Itu termasuk perbuatan yang diharamkan Allah dan Rasulnya.”*

Demikian banyak hadits tentang larangan keras kepada bay’ al’inah. Karena itu hampir seluruh ulama melarangnya. Bay al-’inah yang boleh hanyalah tanpa rekayasa sejak awal.

2. Alternatif 2 (*Syirkah Al-Milk wal Murabahah*) :

- a. Bank syariah membeli sebagian aset nasabah dengan seizin bank konvensional, sehingga terjadi *syirkah al-milk* antara bank syariah dan nasabah.
- b. Bagian aset yang dibeli oleh Bank Syariah adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada Bank Syariah.
- c. Bank Syariah menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

Alternatif ke dua ini lebih aman karena di awal adanya *syirkah* (kerja sama) antara nasabah dan bank dalam hal kepemilikan aset. Kemudian bagian yang dimiliki oleh bank dijual kepada nasabah dengan akad *murabahah*, dan nasabah membayarnya dengan mencicil. Secara etimologis *syirkah* berarti *ikhtilath* (percampuran), yakni bercampurnya suatu harta dengan harta lain, sehingga tidak bisa dibedakan antara keduanya. Selanjutnya *syirkah* digunakan oleh ummat Islam untuk sebuah transaksi perkongsian dalam bisnis. Menurut istilah, *syirkan* merupakan akad kerjasama atau percampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama. Adapun dalil-dalil tentang *syirkah* adalah sebagai berikut :

ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ<sup>ج</sup>

”.....Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu.....”

(Q.S. AnNisaa : 12)

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ<sup>ط</sup>

ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ<sup>ق</sup>

”.....dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.....” (Q.S. Shad : 24)

Kedua ayat di atas menunjukkan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surah An-Nisaa’: 12 perkongsian terjadi secara otomatis (*jabr*) karena masalahnya adalah tentang harta warisan, sedangkan dalam surah Shaad : 24 terjadi atas dasar akad (*ikhtiyari*) (Agustianto). Di dalam hadis : ”Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda :

أنا ثالث الشاركين ما لم يخن أحدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينهما  
(رواه أبو داود)

“Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman : “Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya” (HR. Abu Dawud dan Hakim).

Rukun-rukun akad *musyarakah* adalah sebagai berikut :

1. Pihak yang berakad
2. Obyek akad
3. Ijab Qabul

Berakhirnya akad *musyarakah* diantaranya disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

1. Salah satu pihak yang bersyirkah ada yang mengundurkan diri
2. Salah satu pihak yang bersyirkah wafat
3. Modal hilang
4. Modal tidak sama (khususnya untuk jenis *syirkah mufawadah*)

Setelah akad *syirkah milk* antara nasabah dengan Bank, maka bank menjual bagian miliknya kepada nasabah dan nasabah membeli dengan cara pembayaran mengangsur.

3. Alternatif 3 (*Qardh-Ijarah*) :

- a. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijarah* dengan Bank Syariah, sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2002.
- b. Apabila diperlukan, Bank Syariah dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *qardh*.
- c. Akad *ijarah* sebagaimana dimaksud di dalam poin a tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan poin b.
- d. Besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan poin a tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan Bank Syariah kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan poin b.

Alternatif ini menurut Agustianto merupakan alternatif yang berbahaya karena mendekati riba. Agar tidak termasuk dalam riba, kedua akad yaitu *qardh* dan *ijarah* harus terpisah. Karena terdapat imbalan jasa *ijarah*, maka besarnya *fee* tidak boleh didasarkan pada besar *qardh*. Alternatif ini mendekati riba karena ditakutkan besaran *fee* untuk imbalan jasa *ijarah* berdasarkan besar dana *qardh* yang diterima nasabah.

Secara etimologi *ijarah* berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Secara istilah syariah, ulama Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan/ *fee*/ penukar manfaat. *Ijarah* didefinisikan sebagai akad pemindahan hak atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri. Sedangkan di dalam fatwa DSN-MUI No : 09/DSN-MUI/IV/2002 *Ijarah* didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa

dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Adapun dalil tentang akad *Ijarah* :

وَأَنْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ،  
وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah:233)*

Dalam salah satu hadis :

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

*“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”*

- *Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (H.R. Bukhari dan Muslim)*
- *Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering .” (H.R. Ibnu Majah)*

Sedangkan syarat ujah/fee harus termasuk dari harta yang halal, dan diketahui jenis, macam dan satuannya, serta tidak boleh dari jenis yang sama

dengan manfaat yang akan disewa untuk menghindari kemiripan *riba fadhl*. Kebanyakan ulama membolehkan *fee ijarah* bukan dengan uang tetapi dalam bentuk jasa (manfaat lain). Konsekuensi hukum dan keuangan yang timbul dari akad *ijarah* adalah timbulnya hak atas manfaat dari asset yang disewa oleh penyewa (*musta'jir*) dan penerimaan *fee/ ujarah* bagi pemilik asset (*muajjir*).

Pemberi sewa (*mu'jir*) wajib menyediakan manfaat bagi penyewa dari asset yang disewa dengan cara menjaga agar manfaat itu tersedia selama periode penyewaan dalam batas yang normal. Apabila terjadi sesuatu yang membuat manfaat itu terhenti, maka pemberi sewa wajib memperbaikinya/menggantinya. Pada prinsipnya dalam kontrak *ijarah* harus dinyatakan dengan jelas siapa yang menanggung biaya pemeliharaan asset obyek sewa. Sebagian ulama menyatakan jika kontrak sewa menyebutkan biaya perbaikan ditanggung penyewa, maka kontrak sewa itu tidak sah, karena penyewa menanggung biaya yang tidak jelas. Ini sesuai dengan kaedah *Al-Ajru wa*. Artinya : pembayaran *fee* tidak boleh berhimpun dengan biaya perbaikan kerusakan.

#### 4. Alternatif 4 (*Qardh Bai' IMBT*) :

- a. Bank memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)nya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b. Nasabah menjual aset sebagaimana dimaksud di poin a kepada Bank Syariah, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardhnya* kepada Bank.
- c. Bank syariah menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *Ijarah Muntahia bit Tamlik*.

Alternatif ke empat ini oleh Agustianto dikategorikan sebagai alternatif yang aman. Akad *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik* (IMBT) disebut juga *ijarah wal iqtina*, *ijarah tsummal bay'* dan *bay al-takjiriy*. IMBT disebut

juga akad *ijarah* yang berakhir dengan kepemilikan asset. Pemindahan kepemilikan asset dalam akad IMBT dilakukan melalui hibah atau hadiah serta dilakukan dengan cara membeli dengan harga yang sesuai dengan sisa cicilan sewa di akhir masa sewa.

IMBT yang dilakukan melalui hibah di akhir masa sewa dengan memperhitungkan harga asset dan nilai total sewa dalam jangka waktu tertentu. Alternatif melalui hibah ini diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar, sehingga akumulasi sewa di akhir periode sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang diharapkan bank. Dengan demikian bank dapat “berjanji” pada saat akad untuk menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada penyewa. Dengan demikian, kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa membuat kontrak baru sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI. Juga (jelas) tanpa pembayaran tambahan di luar angsuran terakhir. Dalam IMBT ini klausul akad dapat diformulasikan sebagai berikut, “*jika penyewa (pihak kedua) telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa asset tersebut, maka pihak pertama (muajjir) menghibahkan asset tersebut kepada pihak kedua (penyewa)*”. Hibah ini bersifat *mu’allaq* terhadap masa akan datang. Hukumnya boleh menurut ketentuan fiqh Islam.

Alternatif untuk menjual di akhir masa sewa biasanya digunakan bila kemampuan finansial *musta’jir* (penyewa) untuk membayar sewa relatif kecil, sehingga akumulasi nilai sewa yang sudah dibayar di akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin keuntungan yang diharapkan bank. Maka jika penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode. Dalam kontrak ini, juga tidak perlu dilakukan kontrak baru di akhir masa sewa, cukup satu kali akad di awal kontrak. Dalam IMBT ini klausul akad dapat diformulasikan sebagai berikut, “*jika penyewa (pihak kedua) telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa asset tersebut di*

*masa depan, maka pihak pertama (muajjir) akan menjual asset tersebut kepada pihak kedua (penyewa) seharga sekian". Keduanya sepakat jumlah tentang cicilan sewa, masa penyewaan dan harga jual barang di akhir sewa. Jual beli ini bersifat mu'allaq (tergantung) terhadap masa mustaqbal (akan datang). Hukumnya boleh menurut ketentuan fiqh Islam, sebagaimana dibolehkan Ibnu Taymiah dan Ibnu Qayyim.*

Berikut akan dijabarkan akad-akad yang digunakan oleh perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan melalui mekanisme *take over*. Akad yang diteliti berasal dari Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah dan Bank DKI Unit Usaha Syariah.

#### **4. 2. Pembiayaan *Take Over* di Bank Syariah Mandiri**

Pembiayaan *take over* pertama yang diteliti adalah yang dilakukan di salah satu bank umum syariah, yaitu Bank Syariah Mandiri. Dalam salah satu contoh kasus, pembiayaan *take over* di BSM dilakukan dengan *line facility* terlebih dahulu, yaitu akad komitmen limit fasilitas pembiayaan dimana fasilitas pembiayaan tersebut terdiri dari jenis pembiayaan *hawalah, qardh dan murabahah*. Berikut penjelasan dari masing-masing akad tersebut :

- a. Contoh kasus, pembiayaan diawali dengan akad *line facility* yaitu suatu bentuk fasilitas plafond pembiayaan bergulir dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Di dalam fatwa DSN MUI No : 45/DSN-MUI/II/2005 tentang *Line Facility (At-Tashilat)*, ketentuan-ketentuan akad *line facility* adalah sebagai berikut :
  1. *Line facility* boleh dilakukan berdasarkan *wa'ad* dan dapat digunakan untuk pembiayaan-pembiayaan tertentu sesuai prinsip syariah
  2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut di atas dapat berbentuk akad murabahah, *istishna'*, musyarakah, mudharabah dan ijarah.
  3. Penetapan margin, nisbah bagi hasil dan/atau fee yang diminta oleh LKS harus mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.

4. LKS hanya boleh mengambil margin, bagi hasil dan/atau fee atas akad-akad yang direalisasikan dari *line facility*.
5. Fatwa DSN No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN No : 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', Fatwa DSN No : 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh), Fatwa DSN No : 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa DSN No : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah berlaku pula dalam pelaksanaan akad-akad pembiayaan yang mengikuti *line facility*.

Pada pelaksanaan akad *line facility* oleh BSM ini, menyertakan akad *hawalah* dan *qardh* terkait dengan pembiayaan *take over* nasabah. Hal ini tidak sesuai dengan fatwa DSN tentang ketentuan akad *line facility* karena yang dapat digunakan dalam akad *line facility* terbatas pada akad *murabahah*, *istishna'*, *musyarakah*, *mudharabah* dan *ijarah*.

- b. Setelah akad *line facility*, dilakukan akad *hawalah* yaitu akad yang menjelaskan berupa pengalihan hutang debitur kepada bank syariah dari salah satu bank konvensional yang sebelumnya membiayai proyek debitur. Jumlah yang tertera di akad *hawalah* sesuai dengan sisa jumlah kewajiban debitur yang harus dilunasi di bank sebelumnya. Jumlah ini menjelaskan nilai hutang yang diambil alih oleh BSM dari bank sebelumnya. Pada kontrak *hawalah* disebutkan jumlah yang harus dibayar, yaitu berupa fee (*ujrah*) dalam hal ini bank syariah berhak mendapatkan fee (*ujrah*) yang akan dibayar oleh debitur. Sebelumnya, pada akad *line facility* dijelaskan jangka waktu pembiayaan selama 5 tahun dengan 1 tahun *grace period inclusive* angsuran pokok. Yaitu bahwa debitur pada 1 tahun pertama hanya membayar sejumlah marginnya saja. Kemudian pada tahun ke dua sampai dengan tahun ke lima, debitur membayar angsuran dengan nilai angsuran pokok ditambah margin. Hal ini disebutkan berulang-ulang di dalam akad-akad berikutnya yaitu pada akad *qardh* dan *murabahah*. Akad *hawalah* seharusnya hanya menyatakan bahwa terdapat pengalihan hutang (*take over*) dari bank sebelumnya kepada BSM.

Pada akad *hawalah* pembiayaan ini terdapat pasal "Cara Pembayaran" yang menyebutkan :

"NASABAH dengan ini berjanji untuk membayar angsuran atas Pokok Pembiayaan dan Fee /atau Ujrah dan/atau Margin terkait dengan Akad ini dan /atau Qardh dan /atau akad Pembiayaan Murabahah yang telah dan /atau akan dibuat antara NASABAH dan BANK yang menjadi satu kesatuan dengan Akad ini pada saat jatuh tempo per bulannya dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. *Angsuran bulan ke-1 (pertama) sampai dengan bulan ke-12 (dua belas) adalah sebesar Rp.....*
- b. *Angsuran bulan ke-12 (dua belas) sampai dengan bulan ke-60 (enam puluh) adalah sebesar Rp....."*

Fatwa DSN-MUI No : 58/DSN-MUI/V/2007 tentang Hawalah Bil Ujrah disebutkan bahwa :

1. *Hawalah bil ujrah (fee) hanya berlaku pada hawalah muthlaqah (yaitu hawalah dimana muhil adalah orang yang berhutang tetapi tidak berpiutang kepada muhal 'alaih).*
2. *Dalam hawalah muthlaqah, muhal 'alaih boleh menerima ujrah/fee atas kesediaan dan komitmennya untuk membayar hutang 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. *Bank syariah yang melakukan akad hawalah bil ujrah boleh memberikan sebagian fee hawalah kepada shahibul maal.*

Penyimpangan yang terjadi dalam akad *hawalah* pada pembiayaan *take over* di BSM adalah dengan disebutkannya kewajiban nasabah untuk "*membayar angsuran atas pokok pembiayaan dan ujarah dan /atau fee dan /atau margin terkait dengan akad ini...*". Seharusnya pembayaran yang terkait dengan akad *hawalah* adalah berupa *ujrah/fee* tidak termasuk pokok. Hal ini dikarenakan BSM sebagai *muhal'alaih* telah bersedia menerima pengalihan hutang *muhil* (nasabah) dari *muhal* (bank sebelumnya) dimana sebelumnya *muhal'alaih* tidak memiliki kewajiban apapun terhadap *muhil*.

Sesuai fatwa DSN No : 12/DSN-MUI/IV/2002 tentang *hawalah* bahwa *hawalah* memiliki ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Rukun *hawalah* adalah *muhil*, yakni orang yang berhutang dan sekaligus berpiutang, *muhal* atau *muhtal*, yakni orang berpiutang kepada *muhil*, *muhal'alaih*, yakni orang yang berhutang kepada *muhil* dan wajib membayar hutang kepada *muhtal*, *muhal'bih*, yakni hutang *muhil* kepada *muhtal*, dan *sighat* (ijab qabul).
2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
4. *Hawalah* dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhal/muhtal*, dan *muhal'alaih*
5. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.
6. Jika transaksi *hawalah* telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhtal* dan *muhal'alaih*; dan hak penagihan *muhal* berpindah kepada *muhal'alaih*.

Di dalam contoh akad, sebagaimana terlampir, tertulis dalam Pasal 2 tentang Pembiayaan dan Penggunaan :

"1. Nasabah mengikatkan diri untuk mengalihkan utangnya kepada Bank berupa utang kepada PT. Bank.....(bank sebelumnya)

2. *Bank dengan hal ini telah setuju untuk mengambil alih utang tersebut dengan cara melunasinya dengan limit atau plafond pembiayaan sebesar Rp ..... Atas pengalihan tersebut Bank akan menggantikan kedudukan Nasabah sebagai tertagih dengan segala hal-hal yang melekat pada utang tersebut.*
3. *Oleh karena itu Nasabah dengan ini mengaku telah berutang kepada Bank sejumlah uang dengan ketentuan sebagai berikut :*
  - *Limit pembiayaan sebesar Rp..... sesuai dengan nilai outstanding Nasabah di PT. Bank.....(bank sebelumnya),*
  - *Fee atau Ujrah dan/atau Margin kepada Bank terkait dengan akad ini dan/atau Qardh dan/atau akad pembiayaan AlMurabahah yang telah dan/atau akan dibuat antara Nasabah dan Bank yang menjadi satu kesatuan dengan akad ini adalah sebesar Rp.....*
  - *Sehingga total pembiayaan yang diangsur oleh Nasabah kepada Bank adalah sebesar Rp.....”*

Akad *hawalah* seperti dijelaskan dalam fatwa bahwa harus disetujui oleh pihak-pihak yang terkait. Tetapi di dalam akad *hawalah* BSM hanya menjelaskan antara pihak Bank dalam hal ini BSM dengan nasabah, tidak ada menyebutkan pihak Bank Konvensional sebagai *muhal*. Akad *hawalah* tersebut memiliki ketidakkonsistenan terutama dalam menyebutkan mengenai *fee*, adanya pemborosan kalimat karena tentang *fee* disebutkan terkait dengan akad *qardh* dan akad *murabahah* sehingga menjadi kesatuan akad.

- b. Setelah dilakukan akad *hawalah* (pengalihan hutang) dilakukan akad *qardh* yaitu dana talangan dari bank syariah kepada nasabah untuk melunasi kewajiban (hutang) dari bank sebelumnya. Jumlah yang tertera di dalam akad *qardh* harus sesuai dengan nilai yang harus dilunasi dari bank sebelumnya. Pada pasal 2 ayat 1 akad *qardh* pembiayaan *take over* di BSM disebutkan sebagai berikut : *”BANK dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas qardh atau dana talangan kepada NASABAH sebesar Rp..... Dana talangan mana yang akan digunakan NASABAH untuk pembayaran*

*utang kepada PT. Bank..... (bank sebelumnya). Sedangkan dalam pasal 2 ayat 3 disebutkan "Selanjutnya kedua belah pihak dengan ini telah setuju dan semufakat bahwa pemberian dan pelunasan fasilitas Qardh tersebut dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :*

- 1. NASABAH melunasi fasilitas utang kepada Bank.....(bank sebelumnya) tersebut melalui dana dari fasilitas Qardh yang disediakan oleh BANK.*
- 2. Pencairan pembiayaan dilakukan dengan cara mentransfer langsung dana ke rekening Bank.....(bank sebelumnya) berdasarkan dokumen yang diterima oleh BANK.*
- 3. Nanti pada waktunya, NASABAH harus menyerahkan kepada BANK berupa surat keterangan lunas, surat roya dan dokumen jaminan lainnya dari Bank.....(bank sebelumnya).*
- 4. Pelunasan tersebut menyebabkan bangunan .....yang materialnya dibeli berdasarkan dana dari Bank.....(bank sebelumnya) tersebut sepenuhnya menjadi milik NASABAH.*
- 5. NASABAH melunasi fasilitas Qardh tersebut kepada BANK dengan cara menjual asset NASABAH berupa bangunan..... (selanjutnya kesemuanya cukup disebut "Asset")*
- 6. BANK membeli dari dan menjual kembali Asset dimaksud kepada NASABAH melalui pembayaran secara angsuran disertai fee /atau ujah dan dengan syarat-syarat serta ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam akad tersendiri yang akan dibuat antara NASABAH dan BANK.*

Akad *qardh* pada pembiayaan ini adalah seperti dijelaskan dalam akadnya sebagai dana talangan untuk pelunasan hutang nasabah di bank sebelumnya. Hal ini sudah disebutkan dalam akad Pasal 2 ayat 1. Dalam Pasal 2 tentang Maksimum Pembayaran, sudah sekaligus disebutkan mengenai mekanisme pemberian fasilitas *qardh* dan pelunasannya. Pelunasan fasilitas *qardh* disebutkan dengan cara nasabah menjual asset kepada Bank, tetapi pada akad

*qardh* tidak dijelaskan akad apa yang digunakan untuk menjual aset tersebut dari nasabah kepada Bank. Seharusnya untuk pelunasan fasilitas *qardh* yang digunakan nasabah untuk melunasi utang di bank sebelumnya, menggunakan akad *al-bai'* sebagai akad jual beli antara nasabah dengan Bank. Sehingga sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang alternatif 1 dengan akad *Qardh Al-Bai' Wal Murabahah* yang disebutkan sebagai berikut :

- a. Bank syariah memberikan *qardh* kepada nasabah sesuai fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutang)nya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- b. Nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah, dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*nya kepada bank.
- c. Bank syariah kemudian menjual aset secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut dengan pembayaran secara cicilan.

Di dalam Fatwa DSN-MUI No : 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Qardh* dijelaskan pula bahwa :

1. *Al-Qardh* adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan.
2. Nasabah *Al-Qardh* wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati.
3. Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah
4. Bank sebagai LKS dapat meminta jaminan kepada nasabah bila dipandang perlu.
5. Nasabah *Qardh* dapat memberikan tambahan (sumbangan) dengan sukarela kepada Bank (LKS) selama tidak diperjanjikan dalam akad.
6. Jika nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada saat yang telah disepakati dan Bank telah memastikan ketidakmampuannya, Bank dapat :

- d. memperpanjang jangka waktu pengembalian, atau
- e. menghapus (*write-off*) sebagian atau seluruhnya

nilai *qardh* yang tertuang dalam akad sudah sesuai dengan nilai sisa kewajiban atau kredit nasabah di bank sebelumnya (bank konvensional), hal ini sudah sesuai dengan ketentuan bahwa dana *qardh* dalam hal ini adalah sebagai dana talangan. Dengan tidak adanya akad *al-bai'* sebagai akad jual beli antara bank dan nasabah agar asset menjadi milik bank, maka tidak ada kejelasan darimana dan bagaimana nasabah melunasi fasilitas *qardh* yang diberikan bank kepada nasabah untuk melunasi kewajiban atau kreditnya di bank sebelumnya (bank konvensional).

- c. Sedangkan pada akad *murabahah* disebutkan dengan jelas nilai harga beli barang atau aset oleh bank kemudian ditambah margin atau keuntungan, jumlah pembayaran angsuran secara cicilan berasal dari perhitungan nilai beli ditambah nilai margin atau keuntungan dibagi jangka waktu. Tetapi karena pada akad *line facility* terdapat *inclusive grace period* 1 tahun angsuran pokok. Disebutkan dalam akad Murabahah halaman 7 poin C : *"....maka BANK sepakat dan setuju untuk menindaklanjutinya dengan fasilitas pembiayaan dalam jenis Al-Murabahah kepada NASABAH dimana berdasarkan Syariah, BANK membeli barang untuk NASABAH dan menjual kepada NASABAH dengan cara sebagai berikut :*

- 1. - *NASABAH, untuk dan atas nama BANK, membeli barang dari Pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya kembali dari BANK dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.*
- *Pembayaran atas pembelian dari Pemasok langsung disalurkan kepada Pemasok.*

2. *Penyerahan barang tersebut dilakukan Pemasok langsung kepada NASABAH*
3. *NASABAH membayar Harga Pokok ditambah Margin atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas Harga Pokok dan Margin kepada BANK, NASABAH berhutang kepada BANK.”*

Dalam fatwa DSN-MUI No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dijelaskan ketentuan umum Murabahah dalam Bank Syariah, yaitu :

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- d. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- i. Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

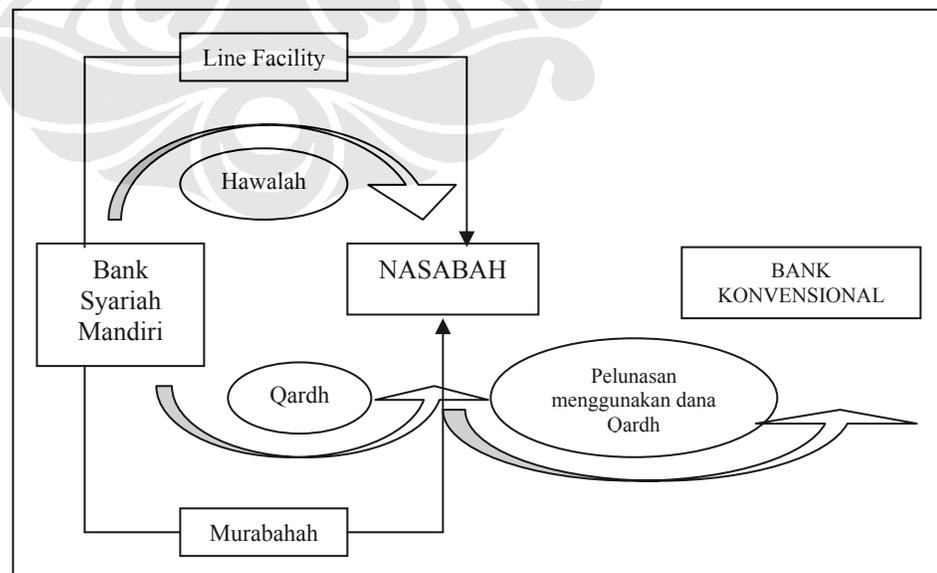
Akad Murabahah yang dibuat sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI bahwa telah disebutkan Harga Pokok barang, jumlah margin dan harga jual yang disepakati oleh bank dan nasabah. Sesuai dengan prinsip akad murabahah bahwa bank harus menjelaskan secara jujur harga pokok barang yang dijual kepada nasabah (pemesan). Telah disebutkan dalam Pasal 2 tentang Pembiayaan dan Penggunaannya. Dalam hal terjadi penundaan pembayaran, di dalam akad Murabahah ini dituangkan dalam Pasal 4 tentang Jangka Waktu dan Cara Pembayaran : *”Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran oleh Nasabah kepada Bank, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memayar biaya administrasi pada Bank sebesar 0,00069 dari jumlah yang terutang per hari untuk tiap-tiap hari keterlambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.”* Hal ini tidak seharusnya tertuang dalam suatu akad pembiayaan syariah, karena dalam hal penundaan pembayaran dalam Murabahah dijelaskan dalam fatwa No : 4 tentang Murabahah yaitu :

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika Nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Sehingga tidak seharusnya mengenakan denda yang dinominalkan seperti yang tertuang dalam akad Murabahah tersebut. Hal tersebut dirasa kurang adil, walaupun dalam hukum perikatan baik hukum perikatan dalam Hukum Perdata Indonesia dan dalam Hukum Perikatan Islam terdapat asas kebebasan (*al-Hurriyah*), Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Apabila telah disepakati bentuk dan isi perikatannya, maka perikatan tersebut mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya.

Namun kebebasan ini merupakan kebebasan yang tidak bertentangan dengan syariat Islam. Sesuai dengan firman Allah Swt. QS : Al-Maidah ayat 1 ”*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....*”.

Akad pembiayaan *take over* yang digunakan oleh BSM pada contoh kasus pembiayaan ini hampir mendekati fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang pada alternatif I jika saja tidak terdapat akad *hawalah* yang seharusnya tidak menjadi salah satu akad dalam rangkaian akad yang digunakan untuk pembiayaan *take over*, dan seharusnya terdapat akad *bai'* sebagai bentuk jual beli asset nasabah kepada bank untuk pelunasan dana *qardh*. Di dalam akad pembiayaan *take over* BSM ini terjadi pemborosan akad karena terdapat akad *line facility* yang menyatakan bahwa fasilitas akad yang diberikan kepada nasabah adalah akad *hawalah*, *qardh*, dan *murabahah*. Seharusnya dalam pembiayaan *take over* pada contoh pembiayaan di BSM ini langsung menggunakan akad *qardh* lalu nasabah menjual asset untuk melunasi *qardh*, kemudian dari bank melakukan akad *murabahah*. Sehingga keberadaan akad *line facility* dan *hawalah* merupakan pemborosan akad. Adapun skema pembiayaan *take over* di BSM dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 13. Skema Pembiayaan *Take Over* di BSM

#### 4. 3. Pembiayaan *Take Over* di Bank DKI Unit Usaha Syariah

Pembiayaan *take over* di Bank DKI unit usaha syariah yang saat ini mayoritas berjalan adalah *take over* kredit perumahan dari bank konvensional kepada bank syariah tersebut. Pembiayaan *take over* ini menggunakan akad *Qardh*, *Al-Bai'* dan *Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)*. Adapun penjelasan akad-akad yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Pembiayaan *take over* ini menggunakan akad *Qardh* sebagai dana talangan dari bank kepada nasabah untuk melunasi kewajiban di bank sebelumnya. Pembiayaan ini, seperti tercantum di dalam akadnya memiliki jangka waktu 1 (satu) bulan, dan sebelum jangka waktu tersebut nasabah harus melunasi pembiayaan *qardh* yang digunakan untuk pelunasan kredit nasabah di bank sebelumnya. Tetapi pada akad *Qardh* disebutkan "*Bahwa Bank dan Nasabah telah setuju untuk menandatangani dan melaksanakan hutang-piutang dengan suatu Perjanjian Qardh yaitu pemberian pinjaman yang dapat ditagih atau diminta tanpa imbalan apapun (selanjutnya disebut perjanjian), dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :...*"

Seperti yang sudah dijelaskan di dalam Fatwa DSN-MUI No : 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Qardh* bahwa *Qardh* adalah pinjaman yang diberikan kepada nasabah (*muqtaridh*) yang memerlukan. Sehingga *Qardh* bukanlah bentuk hutang-piutang antara nasabah dengan bank. Bank memberikan pembiayaan *qardh* sebagai dana talangan kepada nasabah untuk melunasi kredit di bank sebelumnya terkait dengan pemberian pembiayaan melalui mekanisme *take over*. Setelah nasabah melunasi kreditnya di bank sebelumnya (bank konvensional), maka jaminan yang dijaminkan nasabah (disebut juga asset) di bank tersebut menjadi milik nasabah. Tetapi dalam akad

*qardh* ini tidak disebutkan secara jelas bagaimana cara pembayaran, yang secara teknis adalah berasal dari hasil penjualan aset dari nasabah ke bank melalui akad *bai'*. Di dalam akad *qardh* disebutkan bahwa nasabah wajib membayar kembali kepada bank sejumlah pinjaman *qardh* sampai dengan lunas, yaitu dalam Pasal 2 tentang Jangka Waktu dan Pembayaran Kembali Pinjaman ayat 2 : *"Nasabah wajib membayar kembali kepada Bank jumlah pinjaman qardh sebagaimana telah ditetapkan pada Pasal 1 perjanjian ini sampai lunas."*, di dalam akad ini tidak disebutkan bagaimana cara pelunasan untuk pinjaman *qardh* yang diberikan bank kepada nasabah sebagaimana seharusnya bahwa pelunasan *qardh* ini adalah berasal dari hasil penjualan aset nasabah kepada bank yang sebelumnya berada di bank konvensional. Adapun Pasal 1 pada akad *qardh* ini tentang Jumlah Pinjaman disebutkan : *"Nasabah dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima pinjaman qardh dari Bank sebesar Rp..... dan Bank menerima baik pengakuan dari Nasabah tersebut."* dari klausul ini terlihat bahwa Nasabah sekedar mengakui bahwa telah menerima dana pinjaman *qardh* dari Bank, sedangkan dana *qardh* tersebut digunakan untuk melunasi fasilitas kredit di bank konvensional terkait pembiayaan *take over*, justru tidak disebutkan secara jelas. Serta bank dalam klausul ini juga menyatakan menerima pengakuan nasabah bahwa nasabah menerima pinjaman *qardh* tersebut. Seharusnya di dalam akad *qardh* disebutkan dana *qardh* tersebut digunakan sebagai dana talangan dari Bank untuk melunasi fasilitas kredit di bank konvensional terkait dengan pembiayaan *take over* nasabah di bank syariah. Di dalam akad *qardh* juga tidak terdapat salah satu syarat akad yaitu objek akad (*mahallul' aqd*) karena tidak menyebutkan objek akad apakah yang terdapat dalam akad *qardh* ini. Seharusnya disebutkan objek akad dalam akad *qardh* ini, karena hal ini terkait dengan pembiayaan *take*

*over* yang dilakukan antara nasabah dengan bank syariah. Sehingga pentingnya obyek akad tersebut disebutkan karena obyek tersebut akan dibeli bank dari nasabah untuk kemudian dilakukan IMBT sehingga oleh bank dijadikan jaminan pembiayaan.

- b. Setelah nasabah dan bank melakukan akad *qardh*, kemudian nasabah menjual asset yang dimilikinya yang telah dilunasi di bank konvensional menggunakan akad *bai'* kepada bank. Dari hasil penjualan inilah nasabah melunasi dana *qardh* yang telah diberikan oleh bank syariah. Sehingga asset tersebut menjadi milik bank. Di dalam akad *al-bai'* ini disebutkan jual beli antara nasabah dan bank, dimana bank sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Dari akad jual beli (*al-bai'*) inilah asset menjadi milik bank. Akad jual beli (*al-bai'*) ini dilakukan secara bawah tangan sehingga baik penjual maupun pembeli dalam akad ini tidak melakukan pembayaran pajak jual beli sebagaimana lazimnya sebuah akad jual beli pada hukum positif di Indonesia. Akad jual beli (*al-bai'*) dilakukan seolah-olah hanya untuk memenuhi kaidah syariah agar pembiayaan *take over* dapat dilaksanakan oleh bank syariah.
- c. Setelah *qardh* dilunasi nasabah menggunakan dana hasil penjualan asset melalui akad *bai'*, dan asset menjadi milik bank kemudian bank melakukan akad *Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)* kepada nasabah, yaitu akad sewa sesuai fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002. Sehingga debitur membayar uang sewa sampai dengan jangka waktu yang sudah disepakati. Setelah akad *ijarah muntahia bit tamlik (IMBT)* selesai sampai dengan jangka waktu yang disepakati, bank berjanji untuk menghibahkan obyek yang disewakan kepada debitur seperti tertuang dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan dari bank kepada nasabah serta di dalam akad IMBT itu sendiri yaitu :  
 ”.....Kedua belah pihak sepakat mengikatkan diri untuk mengadakan Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bit Tamlik, untuk selanjutnya

*dalam perjanjian ini disebut IMBT, yaitu Bank menyewakan barang kepada Musta'jir dengan dikahiri oleh pemindahan kepemilikan melalui hibah di akhir masa sewa, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :.....”*

Hal ini sudah sesuai dengan fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT)*, dijelaskan tentang ketentuan IMBT yaitu :

1. Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli (*bai'*) atau pemberian (*hibah*), hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

Mengenai pemindahan kepemilikan sudah disebutkan di dalam akad IMBT “....., yaitu bank menyewakan barang kepada musta'jir dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan melalui hibah di akhir masa sewa,....” IMBT yang dilakukan melalui hibah di akhir masa sewa dengan memperhitungkan harga asset dan nilai total sewa dalam jangka waktu tertentu. Alternatif melalui hibah ini diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar, sehingga akumulasi sewa di akhir periode sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang diharapkan bank. Dengan demikian bank dapat “berjanji” pada saat akad untuk menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada penyewa. Dengan demikian, kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa membuat kontrak baru sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI. Juga (jelas) tanpa pembayaran tambahan di luar angsuran terakhir. Dalam IMBT ini klausul akad dapat diformulasikan sebagai berikut,

“jika penyewa (pihak kedua) telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa asset tersebut, maka pihak pertama (muajjir) menghibahkan asset tersebut kepada pihak kedua (penyewa)”. Hibah ini bersifat *mu’allaq* terhadap masa akan datang. Hukumnya boleh menurut ketentuan fiqh Islam. Dalam akad yang dilakukan Bank DKI Syariah, pemindahan kepemilikan asset dilakukan dengan hibah dan hal ini dijanjikan oleh bank kepada nasabah.

Sedangkan mengenai rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT)* sama seperti rukun dan syarat pada akad pembiayaan *Ijarah* dalam fatwa DSN-MUI No : 09/DSN-MUI/IV/2000, yaitu :

1. *Sighat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) : terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa
3. Obyek akad *Ijarah*, yaitu :
  - a. Manfaat barang dan sewa; atau
  - b. Manfaat jasa dan upah

Sedangkan ketentuan obyek *Ijarah* berdasarkan fatwa DSN adalah sebagai berikut :

1. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa

6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

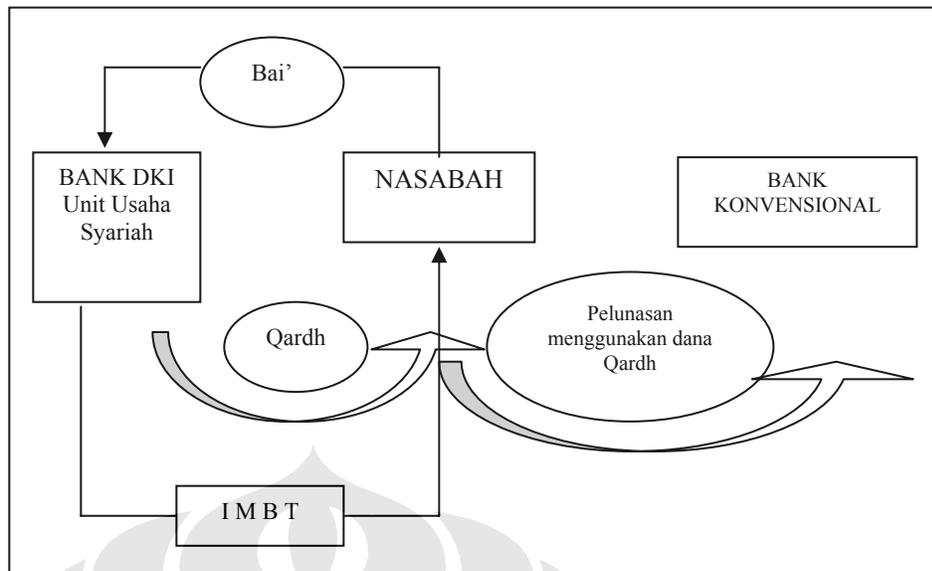
Manfaat dalam akad pembiayaan *take over* di Bank DKI Syariah ini adalah manfaat barang yaitu berupa rumah karena mayoritas pembiayaan *take over* yang saat ini berjalan di DKI Syariah adalah KPR yang berasal dari bank konvensional. Sehingga ketentuan obyek *ijarah* sudah terpenuhi dalam akad yang dilaksanakan oleh Bank DKI Syariah ini. Obyek *ijarah* yang berupa rumah ini dapat dinilai, dapat dilaksanakan dalam kontrak, bukan merupakan yang tergolong barang yang diharamkan, manfaat obyek dikenali secara spesifik secara fisik sehingga jauh dari *jahalah* (ketidaktahuan) baik oleh nasabah maupun oleh bank. Status obyek dalam akad ini adalah obyek akad adalah milik bank yang disewakan kepada nasabah, sebagaimana disebutkan dalam akad Pasal 10 tentang Status Obyek IMBT :

1. *"Musta'jir mengetahui dan menyetujui bahwa status kepemilikan obyek IMBT selama Musta'jir belum melunasi uang sewa adalah milik Bank dan oleh karenanya surat-surat bukti kepemilikan obyek IMBT akan disimpan Bank*
2. *Tanpa persetujuan Bank, Musta'jir tidak berhak untuk meminta atau meminjam bukti kepemilikan obyek IMBT tersebut selama seluruh kewajiban Musta'jir kepada Bank belum dibayar lunas*

3. *Musta'jir dilarang untuk menjual, mengalihkan hak, mengalihsewakan, membebani, menjaminkan dan mengenakan biaya atas obyek IMBT kepada pihak ketiga dengan cara apapun.*"

Dari klausul tersebut dijelaskan sekaligus mengenai kewajiban nasabah atas obyek IMBT serta hak bank terhadap obyek tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa obyek IMBT yang semula milik nasabah karena telah dilakukan jual beli (*al-bai'*) maka telah menjadi milik bank yang disewakan kepada nasabah. Disebutkan juga bahwa nasabah tidak diperbolehkan untuk menjual, mengalihkan hak, mengalihsewakan, membebani, menjaminkan dan mengenakan biaya atas obyek IMBT kepada pihak ketiga dengan cara apapun. Tetapi ada bunyi klausul yang sama pada Pasal 12 tentang Pembatasan Tindak Musta'jir yang disebutkan : *"Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Musta'jir tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut : (1) Mengalihkan/memindahtangankan obyek IMBT yang dibiayai dengan pembiayaan dalam perjanjian ini kepada pihak lain, (2) Menyewakan obyek IMBT yang dibiayai dengan pembiayaan dalam perjanjian ini dalam bentuk dan maksud apapun kepada pihak lain, (3) Mengambil sewa dan atau sewa beli dari perusahaan leasing."* Karena disebutkan sebanyak dua kali untuk hal yang sama di dalam satu akad, maka di dalam kedua klausul tersebut telah terjadi pemborosan kalimat. Seharusnya sudah cukup disebutkan di dalam Pasal 10 tentang Status Obyek IMBT dan tidak perlu disebutkan kembali di dalam Pasal 12 tentang Pembatasan Tindak Musta'jir.

Akad pembiayaan *take over* yang digunakan oleh Bank DKI unit usaha syariah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang pada alternatif IV, adapun skema pembiayaannya dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 14. Skema Pembiayaan *Take Over* di Bank DKI Unit Usaha Syariah

Sehingga dari akad pembiayaan *take over* yang dilakukan Bank DKI Unit Usaha Syariah sudah memenuhi fatwa DSN MUI alternatif ke empat. Serta terdapatnya pemindahan kepemilikan asset melalui akad hibah di akhir masa sewa yang diperjanjikan bank kepada nasabah.

#### 4. 4. Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah

Pembiayaan dengan mekanisme *take over* di BRI Syariah sama dengan pembiayaan *take over* di Bank Syariah Mandiri yaitu menggunakan akad *hawalah*, *qardh* dan *murabahah*. Berikut analisa dari masing-masing akad tersebut :

- a. Akad diawali dengan akad *hawalah* (pengalihan hutang), di dalam akad ini sebagaimana terlampir disebutkan bahwa ".....bersepakat untuk mengadakan akad pengalihan hutang (*hawalah*) dengan terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :
  - i. Bahwa berdasarkan surat tertanggal.....Pihak Kedua telah mengajukan permohonan pembiayaan renovasi rumah kepada Pihak Pertama, dimana sebagian besar sebagai sarana untuk mengalihkan hutang/kredit atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh bank XYZ (*bank konvensional*)

- ii. *Bahwa berdasarkan fotokopi jadwal pembayaran angsuran dan buku tabungan Bank XYZ (bank konvensional)*
- iii. *Bahwa berdasarkan Surat Penawaran Putusan Pembiayaan (Offering Letter) No..... tanggal....., Pihak pertama telah mengabulkan permohonan Pihak Kedua untuk memberikan fasilitas pengalihan hutang (al hawalah) sebesar ..... Dan terhadap penawaran tersebut Pihak Kedua telah menyetujuinya.*
- iv. *Bahwa pelunasan/pembayaran hutang kepada Bank XYZ (bank konvensional) akan dilakukan dengan menggunakan fasilitas pinjaman dengan menggunakan akad al qardh dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.*

Dari klausul tersebut jelas disebutkan mengenai pengalihan hutang (*hawalah*) dari bank konvensional ke bank syariah. Disebutkan juga mekanisme pelunasan fasilitas kredit nasabah di bank konvensional dengan menggunakan akad *qardh*. Tetapi karena *qardh* disebutkan sebagai salah satu cara melunasi sehingga akad *hawalah* ini tergantung pada akad *qardh*. Sehingga terjadi terhimpunnya beberapa akad dalam satu akad (*mujtami'ah*) dan bergantungnya satu akad terhadap akad lain (*mutaqabilah*).

Pada Pasal 2 tentang Tata Cara Pemberian Pembiayaan dalam akad *hawalah*, disebutkan "(1) Para Pihak sepakat dan setuju bahwa fasilitas pengalihan hutang (*al-hawalah*) yang diberikan Pihak Pertama dimaksudkan sebagai sarana melunasi hutang/kredit Pihak Kedua di Bank XYZ (bank konvensional). (2) Fasilitas pengalihan hutang (*al-hawalah*) tersebut dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

1. *Pihak Pertama memberikan fasilitas pinjaman (qardh) kepada Pihak Kedua untuk melunasi hutang/kredit di Bank XYZ (bank konvensional) yang telah dipergunakan Pihak Kedua untuk membeli bahan baku bangunan.*

2. *Besarnya pinjaman qardh adalah sejumlah kewajiban yang masih harus dibayar Pihak Kedua kepada Bank XYZ (bank konvensional).*
3. *Dengan adanya pelunasan hutang/kredit Pihak Kedua tersebut, maka barang yang dibiayai dari kredit tersebut telah menjadi milik Pihak Kedua.*
4. *Selanjutnya Pihak Kedua menjual barang tersebut di atas kepada Pihak Pertama untuk melunasi pinjaman qardh yang telah diberikan Pihak Pertama.*
5. *Pihak Pertama selanjutnya menjual barang tersebut di atas kepada Pihak Kedua berdasarkan prinsip murabahah. Akad murabahah atas jual beli barang tersebut akan dibuatkan dalam akad tersendiri.*

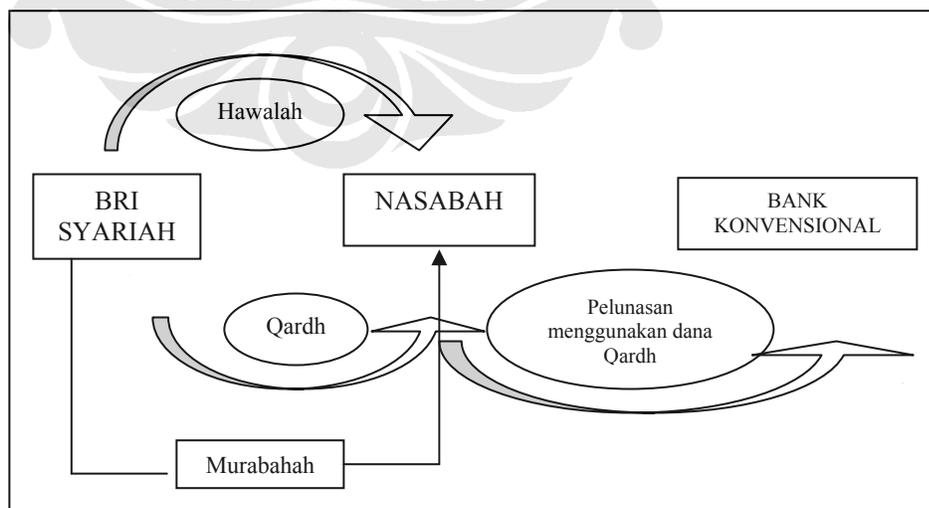
Penjelasan di dalam akad *al-hawalah* ini menunjukkan bahwa tidak hanya pernyataan pengalihan hutang oleh bank, tetapi disebutkan bahwa mekanisme pengalihan hutang terdiri dari akad *qardh* sebagai dana yang digunakan nasabah untuk melunasi kewajiban di bank sebelumnya. Kemudian disebutkan juga bahwa aset yang telah dimiliki nasabah dijual kepada bank yang kemudian aset tersebut menjadi milik bank. Tetapi di dalam akad ini tidak disebutkan akad jual beli tersebut menggunakan akad apa. Seharusnya akad jual beli menggunakan akad *al-bai'*. Setelah menjual aset kepada bank, bank menjual kembali kepada nasabah aset tersebut menggunakan akad *murabahah*, dan nasabah membayar pembelian aset tersebut secara mengangsur. Hal ini sebenarnya mendekati *bay al'inah*, berikut penjelasan mengenai *bay al'inah* :

*'Inah* secara bahasa berarti pinjaman, membeli sesuatu dengan berhutang, lalu menjualnya kembali dengan harga yang lebih murah, jual beli ini disebut *al'inah*, karena seseorang sebenarnya bukan menginginkan barang, tetapi yang diinginkannya adalah uang (pinjaman). Sedangkan yang menjadi mediatornya *'ain* (barang). Jual beli ini adalah suatu *helah* dan rekayasa untuk mendapatkan pinjaman uang dengan bayaran tambahan (Agustianto).

- b. Akad ke dua yang digunakan adalah akad *qardh*, di dalam akad sebagaimana terlampir disebutkan dalam Pasal 1 tentang Pengertian bahwa *"akad al-qardh adalah kesepakatan antara Para Pihak dimana Pihak Pertama memberikan pinjaman uang (cash) kepada Pihak Kedua dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati."* Sedangkan di dalam Pasal 3 tentang Tata Cara Pelunasan disebutkan *"Pihak Kedua selanjutnya berdasarkan akad ini menyatakan telah menjual barang-barang milik Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 akad ini kepada Pihak Pertamasebesar ..... dan dengan adanya penjualan tersebut merupakan bukti bahwa Pihak Kedua telah melunasi fasilitas al-qardh yang telah diberikan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua."* kedua pasal tersebut menjadi bertentangan karena pada pasal 1 disebutkan bahwa pembayaran akad *qardh* dilakukan secara angsuran, sedangkan di dalam pasal 3 disebutkan bahwa nasabah menjual barang (asset) kepada bank dan hasil penjualan barang (asset) tersebut digunakan untuk melunasi pinjaman *qardh*.
- c. Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, setelah akad *qardh* dilunasi oleh nasabah, bank menjual asset kepada nasabah menggunakan akad *murabahah*. Di dalam akad sudah disebutkan secara jelas mengenai harga pembelian barang, dan margin keuntungan yang didapatkan oleh bank. Akad *murabahah* ini juga menyebutkan jenis barang yang dibeli tetapi kurang spesifik. Dalam pasal 2 tentang Total Pembiayaan dan Penggunaan Barang disebutkan jenis barang berupa bahan baku bangunan, hal ini kurang spesifik menyebutkan bahan baku bangunan jenis apa saja yang hendak dibeli. Walaupun tidak disebutkan secara detail di dalam akad *murabahah* tetapi jenis-jenis bahan baku bangunan harus disebutkan dalam lampiran tersendiri. Hal ini untuk menunjukkan transparansi antara bank dan nasabah. Sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang Murabahah pada ketentuan umum poin c yaitu *"Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya"*. Di dalam akad *murabahah* ini

juga disebutkan mengenai uang muka yang dibayar nasabah untuk pembelian barang tersebut. Hal ini sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No :13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah bahwa dalam akad *murabahah* LKS dalam hal ini bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Mengenai jaminan, BRI Syariah mensyaratkan kepada nasabah untuk menyerahkan jaminan guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan ini. Adapun jaminan dibolehkan seperti dijelaskan dalam fatwa tentang *murabahah* untuk menjamin keseriusan nasabah dalam pembelian barang yang disepakati.

Akad pembiayaan *take over* yang digunakan oleh BRI Syariah hampir mendekati fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang pada alternatif I jika saja tidak terdapat akad *hawalah* yang seharusnya tidak menjadi salah satu akad dalam rangkaian akad yang digunakan untuk pembiayaan *take over*. Serta seharusnya ada akad *bai'* sebagai bentuk jual beli asset nasabah kepada bank untuk pelunasan dana *qardh* yang diberikan bank kepada nasabah sebagai dana talangan untuk pelunasan kewajiban di bank sebelumnya. Adapun skema pembiayaan *take over* di BRI Syariah dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut :



Gambar 15. Skema Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah

Dari akad-akad yang digunakan ketiga bank tersebut dapat disimpulkan dalam tabel berikut :

Bank	Bank Syariah Mandiri	Bank DKI Unit Usaha Syariah	BRI Syariah
Akad-akad yang digunakan untuk Pembiayaan <i>Take Over</i>	Hawalah – Qardh – Murabahah	Qardh – Bai’ – IMBT	Hawalah – Qardh – Murabahah
Kesesuaian dengan fatwa DSN-MUI	Mendekati alternatif I pada fatwa tentang Pengalihan Hutang	Menggunakan alternatif IV pada fatwa tentang Pengalihan Hutang	Mendekati alternatif I pada fatwa tentang Pengalihan Hutang

Ketiga contoh akad di bank syariah dan unit usaha syariah menggunakan mekanisme multi akad untuk memenuhi kaidah-kaidah syariah. Dari sisi jumlahnya, akad terbagi menjadi akad sederhana (*basith*) dan multi akad (*mujtami’ah*). Akad sederhana adalah akad atau transaksi yang hanya terdapat satu akad, sedangkan multi akad menghimpun beberapa akad dalam satu transaksi. Al-Imrani memberikan definisi multi akad sebagai himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad, baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad ([www.pkesinteraktif.com](http://www.pkesinteraktif.com)). Dari pengertian ini tampak dua multi akad, terhimpunnya beberapa akad dalam satu akad (*mujtami’ah*) dan bergantungnya satu akad terhadap akad lain (*mutaqabilah*). Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam fatwanya cenderung membatasi ruang multi akad hanya pada bentuk akad *mujtami’ah*, yaitu suatu akad yang menghimpun beberapa akad, yang akad satu dengan lainnya tidak bisa dipisahkan, dan menolak bentuk multi akad *mutaqabilah*, yaitu suatu akad yang menghimpun beberapa akad namun satu akad bergantung (*mu’allaq*) dengan akad lainnya. Kedua bentuk akad tersebut, *mutaqabilah* dan *mujtami’ah* yang diterima DSN-MUI, adalah akad-akad yang termasuk kategori *al-’uqud al-murabahah*. Selain itu, fatwa DSN-MUI juga mengadopsi akad *muta’addidah*, yaitu penghimpunan beberapa akad yang antara satu dengan lainnya

berdiri sendiri-sendiri. Akad dapat berlangsung dengan memenuhi unsur shighat (pernyataan ijab dan qabul), *'aqidan* (dua pihak yang melakukan akad), *ma'qud alaih* (obyek akad). Shighat harus jelas, selaras dan bersambung. Obyek akad harus dapat diserahterimakan, diakui secara *syar'i*, jelas, terperinci dan suci. Sementara itu, standar multi akad yang ditetapkan oleh DSN-MUI mencakup dua hal yaitu menjauhi praktik riba dan menghindari ketidakpastian (*gharar*). Di sebagian besar fatwa yang mengandung penghimpunan akad, DSN-MUI menyatakan ketentuan tidak boleh mengandung riba ([www.pkesinteraktif.com](http://www.pkesinteraktif.com)). Maka dari ketiga contoh akad yang digunakan oleh bank syariah tersebut ada yang sudah memenuhi kaidah akad *muta'addidah*, yaitu penghimpunan beberapa akad yang antara satu dengan lainnya berdiri sendiri-sendiri. Tetapi ada pula yang termasuk dalam bentuk multi akad *mutaqabilah*, yaitu suatu akad yang menghimpun beberapa akad namun satu akad bergantung (*mu'allaq*) dengan akad lainnya. Seperti yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri yang diawali oleh akad *line facility* yang diikuti oleh akad *hawalah*, *qardh* dan *murabahah*. Di dalam akad *line facility* tersebut disebutkan bahwa akad *line facility* mencakup akad *hawalah*, *qardh* dan *murabahah*, serta akad-akad tersebut merupakan akad turunan yang tidak dapat dipisahkan. Hal ini menunjukkan bahwa suatu akad menghimpun beberapa akad namun suatu akad bergantung (*mu'allaq*) terhadap akad lainnya. Di dalam akad pembiayaan *take over* oleh Bank Syariah Mandiri tersebut terjadi pemborosan akad karena dengan keberadaan akad *line facility* dan akad *hawalah*. Seharusnya akad yang digunakan oleh BSM cukup menggunakan akad *qardh*, *bai' wal murabahah*. Selain itu munculnya beberapa klausul secara berulang-ulang menunjukkan ketidakefektifan suatu akad. Serta dengan disebutkan cara pembayaran pada akad *hawalah* dan *murabahah* dengan nilai yang sama maka sangat terlihat bahwa bank hanya ingin mengambil keuntungan secara berlebihan. Karena disebutkan jumlah pembayaran pada akad *hawalah* yang disebut sebagai *ujrah*, kemudian disebut kembali dalam akad *murabahah* sebagai harga yang dibeli oleh nasabah kepada bank.

Sedangkan penerapan akad pembiayaan *take over* di Bank DKI Unit Usaha Syariah, dengan akad *qardh*, *bai'* dan *murabahah* termasuk dalam bentuk akad

*muta'addidah*, yaitu penghimpunan beberapa akad yang antara satu dengan lainnya berdiri sendiri-sendiri. Akad pembiayaan di Bank DKI Syariah ini memenuhi salah satu alternatif pada fatwa DSN MUI No : 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pengalihan Hutang yaitu menggunakan akad *qardh*, *bai* dan IMBT. Sebagaimana IMBT yang terdapat pemindahan kepemilikan, maka Bank DKI Syariah memperjanjikan pemindahan kepemilikan asset di akhir masa sewa dengan melakukan hibah.

Adapun penerapan di BRI Syariah masih termasuk dalam bentuk multi akad *mutaqabilah*. Terlihat pada akad *qardh* dimana disebutkan cara pelunasan *qardh* dengan cara penjualan asset dari nasabah kepada bank dan hasilnya digunakan untuk melunasi dana *qardh*, tetapi tidak menyertakan akad lain untuk jual beli tersebut yang seharusnya menggunakan akad *bai'*. Akad pembiayaan *take over* yang dilakukan BRI Syariah hampir mendekati fatwa DSN-MUI karena menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* jika saja tidak terdapat akad *hawalah*, dan seharusnya terdapat akad *bai'* untuk akad jual beli asset dari nasabah kepada bank, dimana hasil penjualan tersebut digunakan nasabah untuk melunasi fasilitas *qardh*.