

AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN *TAKE OVER*
(Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta)



TESIS

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM**

OLEH:

**DHAIFINA FITRIANI, S.H.
18203010090**

PEMBIMBING:

Dr. H. ABDUL MUJIB, M.Ag

**MAGISTER ILMU SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2020**

ABSTRAK

Tesis ini mengkaji tentang implementasi hukum terhadap praktik pengalihan utang pembiayaan (*take over*) pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Sebuah alternatif atau proses terhadap penyelesaian utang pembiayaan nasabah yang disebut dengan *take over* terjadi pada pembiayaan yang sedang berjalan pada bank sebelumnya (kreditur pertama). Aturan mengenai ini selain diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) juga terdapat pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI). Pada BNI Syariah Cabang Yogyakarta, praktik ini menggunakan akad Murabahah yang merupakan salah satu dari (4) empat alternatif akad yang termuat pada fatwa DSN-MUI. Lembaga perbankan syariah menilai bahwa aturan terkait alternatif akad yang ditawarkan oleh selain fatwa DSN-MUI belum jelas dan sulit diterapkan di bank syariah. Pada tesis ini penulis mempunyai dua pertanyaan, yaitu terkait bagaimana mekanisme pelaksanaan pengalihan utang pembiayaan (*take over*) di BNI Syariah Cabang Yogyakarta dan bagaimana realisasi implementasi hukum dalam praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus (*case studies*). Pengumpulan data primer dan data sekunder penulis lakukan dengan menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) melalui wawancara langsung dan dokumentasi. Untuk menjawab pertanyaan penelitian, penulis menggunakan teori implementasi hukum, yaitu mengenai keadilan dan kepastian hukum untuk mencapai tujuan dari implementasi hukum yang sesungguhnya terkait praktik *take over* tersebut.

Sehubungan dengan praktik tersebut, hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa tujuan hukum yang hendak dicapai dari implementasi hukum praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta belum maksimal. Hal ini dikarenakan esensi dari kedua tujuan dalam implementasi hukum yaitu keadilan dan kepastian hukum belum tercapai. Penulis memandang bahwa dengan adanya satu pilihan aturan dari banyaknya aturan mengenai *take over* akan menyebabkan dualisme hukum, dengan kata lain tidak ada kepastian hukum yang jelas terhadap praktik *take over* di perbankan syariah.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Pengalihan Utang (*Take Over*), dan Implementasi Hukum.

ABSTRACT

This research examines the implementation of the law on the practice of financing debt transfer (take over) at BNI Sharia Yogyakarta Branch. An alternative or process for the settlement of customer financing debt (take over) occurs in ongoing financing at the previous bank (first creditor). Apart from being regulated in the Fatwa of the National Sharia Council-Indonesian Ulama Council (DSN-MUI), the rules regarding these are also contained in a Bank Indonesia Circular Letter (SEBI) stipulated by Bank Indonesia. However, the BNI Sharia Yogyakarta Branch implements the Murabahah contracts which is one of the four alternative treatises in the DSN-MUI fatwa. Sharia banking considers that the rules related to the alternative contracts offered by other than the DSN-MUI fatwa are unclear and difficult to apply in sharia banks. The writer has two questions for this thesis, those are how is the implementation mechanism for financing debt transfer (take over) at BNI Sharia Yogyakarta Branch and how is the realization of law implementation of take over practices at BNI Sharia Yogyakarta Branch.

The type of research is a qualitative research with a case study approach. The author's primary data and secondary data were collected using field research methods through direct interviews and documentations. To answer the research questions, the author uses the law implementation's theory, which is about the value of justice and legal certainty to achieve the goal of real law implementation related to the take over practices.

In connection by these practices, the results showed that the legal objectives to be achieved from the implementation of the legal take over practice at BNI Sharia Yogyakarta Branch were not maximal. This is because the essence of the two objectives in law implementation, those are the justice and legal certainty has not been achieved. The author views that the existence of one choice of rules from the many rules regarding take over will lead to legal dualism, in other words there is no clear legal certainty for the take over practice in islamic banking.

Keywords: *Murabahah contracts, Debt Transfer (Take Over), and Law Implementations.*



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/R0

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudari Dhaifina Fitriani, S.H.

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Dhaifina Fitriani, S.H.

Nim : 18203010090

Judul : **AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER
(Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta)**

Sudah dapat diajukan kepada program studi Magister Ilmu Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 27 Oktober 2020
Pembimbing,

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
NIP. 197012092003121002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-887/Un.02/DS/PP.00.9/12/2020

Tugas Akhir dengan judul : AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER (Studi Kasus pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DHAIFINA FITRIANI, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 18203010090
Telah diujikan pada : Selasa, 15 Desember 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 5fdc6d999b9ad



Penguji II

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 5fe153e77993a



Penguji III

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 5fe0480421588



Yogyakarta, 15 Desember 2020

UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.

SIGNED

Valid ID: 5fe1bd3de4cd1

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dhaifina Fitriani, S.H.
NIM : 18203010090
Prodi : Magister Ilmu Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 27 Oktober 2020

Saya yang menyatakan,



Dhaifina Fitriani, S.H.
NIM. 18203010090

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

BISMILLAH

“MAN LAM YADZUQ DZULLA AT TA'ALUMU SAA'ATAN. TAJARRO'A
DZULLA AL JAHLI THULA HAYAATIHI.”

(Barangsiapa belum merasakan susahnya menuntut ilmu barang sejenak. Ia akan
merasakan hinanya kebodohan seumur hidupnya).

WALKING ON THE GRAVEL WITH A SMILE FIRST, THEN YOU CAN
REACH THE TOP WITH LAUGH HAPPILY.

ALHAMDULILLAH.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Terima kasih yang sangat tak terhingga untuk mereka yang sangat berperan dan sangat berharga dalam hidup saya. Mereka yang telah memberikan doa dan semangatnya yang luar biasa agar saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Hasil tesis ini saya persembahkan untuk kedua orang tua, adik-adik, dan keluarga saya.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam kata-kata latin yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1997 dan 0543b/U/1987 tanggal 10 September 1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	ša'	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)

ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	F
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

II. Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis Rangkap

السنة Ditulis *sunnah*

العلة Ditulis '*illah*

III. *Ta' Marbutah* di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis h

المائدة	Ditulis	<i>al-Mā'idah</i>
---------	---------	-------------------

إسلامية	Ditulis	<i>Islāmiyyah</i>
---------	---------	-------------------

(ketentuan ini tidak diperlukan kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

مقارنة المذاهب	Ditulis	<i>Muqāranah</i>	<i>al-</i>
		<i>mazāhib</i>	

IV. Vokal Pendek

Kasrah ِ	Ditulis	I
Fathah َ	Ditulis	A
Dhammah ُ	Ditulis	U

V. Vokal Panjang

Fathah + ALif	Ditulis	<i>ā</i>
إستحسان	Ditulis	<i>istiḥsān</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>ā</i>
أنشى	Ditulis	<i>unṣā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	<i>ī</i>
العلواني	Ditulis	<i>al-‘Ālwānī</i>
Dhammah + wāwu mati	Ditulis	<i>ū</i>
أولوم	Ditulis	<i>‘ulū m</i>

VI. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>ai</i>
غيريهم	Ditulis	<i>Ghairihim</i>
Fathah + wāwu mati	Ditulis	<i>Au</i>
قاول	Ditulis	<i>Qaul</i>

VII. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أُعِدَّتْ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لاين سيارتوم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

VIII. Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن Ditulis *al-Qur'an*

القياس Ditulis *al-Qiyās*

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el) nya.

إرسالة Ditulis *ar-Risālah*

النساء Ditulis *an-Nisā'*

IX. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

اهل الراعي Ditulis *Ahl al-Ra'yi*

اهل السنة Ditulis *Ahl as-Sunnah*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan memanjatkan segala puji dan syukur kehadirat Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN TAKE OVER (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta)”. Selawat dan salam tak lupa kita persembahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Saw. serta para sahabat, tabi’in, tabi’ tabi’in dan para ulama yang senantiasa berjalan dalam risalah-Nya, yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan ke alam pembaharuan yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan, uluran tangan dari berbagai pihak maka tesis ini tidak akan selesai seperti saat ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan rasa terima kasih yang kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini:

1. Kepada kedua orang tua yang saya cintai, ayahanda Iskandar dan ibunda Sukarni karena telah sangat berjasa bagi hidup saya sedari kecil hingga 24 tahun ini. Terima kasih telah selalu ada dalam memberikan kasih sayang, motivasi, dukungan rohani dan materil serta doa yang ayah dan bunda panjatkan demi apa yang ananda butuhkan. Terima kasih om Wardi, selalu membantu baik dari segi materil maupun nonmaterial serta semangat sehingga saya bertahan dirantau dan terus berjuang.
2. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga.
3. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Syariah.
5. Bapak Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag., selaku dosen pembimbing tesis yang telah senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memberi kritikan dan saran untuk penyempurnaan tesis ini.
6. Seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan dalam penyusunan selama menempuh pendidikan.
7. Pihak BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta dan ketiga informan yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis.
8. Seluruh teman-teman seperjuangan Program Magister Ilmu Syariah terkhusus satu konsentrasi Hukum Ekonomi Syariah angkatan genap 2018

yang telah melalui beberapa semester bersama dengan suka dan duka serta seluruh teman-teman pelengkap dunia sosial yang telah menjadi bagian dari saya selama dirantau.

9. Seluruh teman-teman Asrama Putri Aceh Pocut Baren yang telah memberikan kenyamanan saya untuk bisa berteduh dari teriknya matahari dan dinginnya hujan, telah kebersamai selama masa studi magister ini, telah memberikan saya banyak pengalaman dan pelajaran serta telah mempercayakan saya sebagai salah satu bagian dari pengurus selama di asrama.
10. Teruntuk Fitrah Nabila Dista, Iin Nurhalizha dan Eka Junita terima kasih telah memberikan energi positif dan kenyamanan yang sangat luar biasa selama di Asrama Putri Aceh Pocut Baren. Tiada lain yang lebih indah dari sebuah pertemuan yang melahirkan jalinan silaturahmi selamanya.
11. Seluruh teman-teman perantauan di Yogyakarta, terima kasih telah selalu siap sedia dalam kondisi apapun, yang telah membantu dalam kondisi yang bagaimanapun. Terima kasih untuk senior yang telah bersedia saya tanyakan seputar kampus dari awal berproses hingga selesainya studi saya. Dan terima kasih, kamu yang telah bersedia membantu dan menjadi pendengar terbaik di setiap *trouble* yang saya miliki, di setiap tangis tawa dan canda, Rukyah Khatamunnisa.
12. Untuk sahabat-sahabat yang telah setia selalu mempertanyakan perjalanan tesis ini agar segera selesai. Khususnya Dara Lidia dan Rizkaul Hasanah yang menjadi tempat keluh kesah saya dalam hal apapun, yang ikut memikirkan masalah yang sedang saya hadapi juga memberikan saran dan solusi yang sangat menyenangkan dan menguatkan tekad saya untuk menghadapi *trouble* dengan *hard struggle* (penuh perjuangan).

Penulis menyadari bahwa uraian dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan kritikan dan saran dari seluruh pembaca sehingga penulis dapat belajar lebih ekstra lagi untuk menjadi penulis yang baik. Semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak di masa yang akan datang, khususnya untuk mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah dan ruang lingkup keilmuan hukum, ekonomi dan sosial lainnya. Aamiin.

Yogyakarta, 27 Oktober 2020
Penulis,

Dhaifina Fitriani, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	v
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kajian Pustaka	8
E. Kerangka Teori	11
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan	15
BAB II KONSEP UMUM AKAD DAN PEMBIAYAAN TAKE OVER PADA PERBANKAN SYARIAH	17

A. Konsep Pembiayaan Perbankan Syariah	17
1. Konsep umum pembiayaan perbankan syariah	17
2. Jenis-jenis pembiayaan	19
3. Pengertian pembiayaan akad Murabahah	19
4. Dasar hukum pembiayaan akad Murabahah	21
5. Rukun pembiayaan akad Murabahah	22
6. Mekanisme pembiayaan akad Murabahah	23
B. Pengalihan Utang Pembiayaan (<i>Take Over</i>) Perbankan Syariah	26
1. Pengertian utang (<i>dayn</i>)	26
2. Pelafalan kata <i>dayn</i> dalam al-Qur'an	28
3. Konsep umum pengalihan utang (<i>hawalah</i>)	30
4. Konsep pengalihan utang pembiayaan (<i>take over</i>)	38
C. Implementasi Hukum	40
1. Keadilan	40
2. Kepastian hukum	49
D. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)	
56	
1. Keberadaan DSN-MUI	56
2. Peran DSN-MUI	59
3. Fatwa DSN-MUI	60
4. Kedudukan fatwa menurut hukum positif Indonesia	63
5. Peran fatwa DSN-MUI dalam mendorong pelaksanaan ekonomi syariah dalam bidang usaha perbankan syariah di Indonesia	65

6.	Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/V/2000 tentang Murabahah ...	67
7.	Fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/V/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)	70
8.	Fatwa DSN-MUI Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang <i>Hawalah Bil Ujrah</i>	76
9.	Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.....	77
E.	Ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI).....	83
BAB III	PROFIL BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA	86
A.	Sejarah dan Gambaran Umum BNI Syariah Cabang Yogyakarta	86
B.	Visi, Misi dan Tujuan BNI Syariah Cabang Yogyakarta	88
C.	Struktur Organisasi BNI Syariah Cabang Yogyakarta	89
D.	Tugas dan Wewenang Jabatan di BNI Syariah Cabang Yogyakarta .	89
E.	Produk Pembiayaan di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	93
F.	Pembiayaan <i>Take Over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	96
1.	Profil dan penerapan <i>take over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta.....	96
2.	Faktor pembiayaan <i>take over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	97
3.	Prosedur pembiayaan <i>take over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta..	101
4.	Mekanisme pembiayaan <i>take over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	

5. Keunggulan pengalihan utang pembiayaan (*take over*) di BNI Syariah
109
6. Perbedaan ketentuan *take over* bank konvensional dan bank syariah.. 110
7. Ketentuan lain pembiayaan *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta
111

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI HUKUM TERHADAP PEMBIAYAAN TAKE OVER DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA	114
A. Tinjauan Ketentuan Akad Murabahah pada Pembiayaan <i>Take Over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	114
B. Tinjauan Teori Implementasi Hukum Terhadap Akad Murabahah Pada Pembiayaan <i>Take Over</i> di BNI Syariah Cabang Yogyakarta.....	120
1. Teori keadilan.....	120
2. Teori kepastian hukum	124
BAB V PENUTUP.....	133
A. Kesimpulan.....	133
B. Saran	134
DAFTAR PUSTAKA	135
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Skema Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	38
Gambar 2: Skema Akad <i>Hawalah</i> dalam Bank Syariah.....	52
Gambar 3: Skema Pembiayaan <i>Take Over</i>	107



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan yang menawarkan produk dan layanan syariah dituntut untuk memiliki sistem tata kelola dan implementasi hukum yang dapat memastikan dan menerapkan prinsip syariah pada setiap aktivitas perbankan.¹ Perbankan syariah sebagai urat nadi lembaga keuangan syariah (LKS) merupakan industri yang sangat vital bagi perekonomian masyarakat sehingga membutuhkan sistem tata kelola yang dapat memastikan kepatuhan terhadap syariah.²

Implementasi hukum dengan prinsip syariah di LKS merupakan alternatif positif bagi sebagian masyarakat untuk tidak memanfaatkan jasa lembaga keuangan konvensional (LKK) karena ingin menghindari dari sistem bunga yang merupakan pelanggaran dalam agama Islam. Implementasi prinsip syariah tersebut memiliki tujuan hukum Islam yang hendak dicapai yaitu adanya manfaat, terwujudnya keadilan dan memiliki kepastian hukum.

Bank syariah ialah sebuah lembaga perwujudan dari praktik perbankan berdasarkan prinsip syariah.³ Bank syariah disebut juga sebagai lembaga

¹ Ahmad Fahmil Ulumi, "Implementasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Tahkim*, No. 2, Vol. XV (Desember 2019), hlm. 13.

² Ali Rama, "Analisis Sistem Tata Kelola Syariah Bagi Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia," *Jurnal Bimas Islam*, No. 1, Vol. 8 (2015), hlm. 3.

³ Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*.

intermediasi antara investor dengan pihak yang membutuhkan dana dengan memberikan fasilitas berupa pembiayaan.⁴ Pembiayaan ini dilakukan tidak menganut prinsip bunga (*interest free*) melainkan berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle*).⁵

Seiring perkembangannya bank syariah terus berupaya melakukan inovasi produk berdasarkan kebutuhan masyarakat, terutama dalam pembiayaan. Segala bentuk transaksi yang tidak mengandung kedzaliman dibolehkan dalam Islam. Sebagai LKS, bank syariah harus menerapkan sistem dan operasional sesuai dengan prinsip syariah dan tidak boleh hanya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan semata meskipun bank syariah merupakan lembaga pencari keuntungan (*profitable*).

LKS berkembang sebagai lembaga intermediasi agar terwujud interaksi dan mensinergikan ekonomi antara para pihak agar saling menguntungkan. Maka dari itu, sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) merupakan sarana terbaik sebagai penengah kepentingan para pihak dengan tetap mendasarkan atas nilai *empati*⁶ dan *humanisme*⁷ agar memiliki dampak positif terhadap produktivitas dan inovasi produk perbankan.

⁴ Bambang Hermanto, *Hukum Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), hlm. 32.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), hlm. 1.

⁶ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), empati adalah keadaan mental yang membuat seseorang merasa atau mengidentifikasi dirinya dalam keadaan perasaan atau pikiran yang sama dengan orang atau kelompok lain.

⁷ Dalam KBBI, humanisme adalah kemanusiaan atau aliran yang bertujuan menghidupkan rasa perikemanusiaan dan mencita-citakan pergaulan hidup yang lebih baik dan merupakan paham yang menganggap manusia sebagai objek studi terpenting.

Pembiayaan yang diberikan bank syariah berbentuk pembiayaan konsumtif, modal kerja, maupun kerjasama pembiayaan yang diaplikasikan dalam kerjasama modal kerja. Salah satu produk yang ditawarkan bank syariah adalah pengalihan utang pembiayaan (*take over*).⁸ *Take over* merupakan cara pengalihan utang pembiayaan melalui kreditur pertama kepada kreditur kedua, baik dalam perbankan konvensional, perbankan syariah maupun antara keduanya. Pembiayaan *take over* yang ditawarkan oleh perbankan syariah salah satunya bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan utang pembiayaannya dari nonsyariah menjadi syariah. Dengan begitu, pembiayaan ini banyak dimanfaatkan oleh nasabah yang masih terikat dengan fasilitas pinjaman di bank konvensional.

Transaksi *take over* diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Fatwa tersebut menyebutkan 4 (empat) alternatif akad dalam melakukan pengalihan utang yaitu akad *Qardu*, *Murabahah*, *Syirkah alMilk*, dan *Ijarah*. Ketentuan ini berbeda dengan ketentuan yang ditetapkan BI melalui SEBI yang juga merupakan pedoman pelaksanaan prinsip syariah bagi perbankan syariah. Ketentuan tersebut dimuat dalam SEBI Nomor 10/14/DpBS, 17 Maret 2008 poin IV.2 tentang pemberian jasa pengalihan utang dengan menyebutkan bahwa pengalihan utang dapat dilakukan dengan menggunakan akad *Hawalah*, yaitu pemindahan utang dari beban *muhil*⁹ menjadi

⁸ Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair, "Komparasi Pelaksanaan Take Over Pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare," *Jurnal Banco*, No.1, Vol. 1 (Mei 2019), hlm. 8.

⁹ Orang yang berutang. Lihat Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah* (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), hlm. 386.

beban *muhal'alaih*,¹⁰ ketentuan ini sesuai dengan pengalihan utang dalam fikih muamalah. Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah* menyebutkan jika seseorang tidak mampu membayar utang miliknya secara langsung maka dapat mengalihkan pada pihak yang wajib menanggungnya.

Pengalihan utang di BNI Syariah Cabang Yogyakarta terjadi pada produk pembiayaan konsumtif Griya iB Hasanah menggunakan akad Murabahah. Akad yang diterapkan BNI Syariah Cabang Yogyakarta berlandaskan pada ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002. Pada transaksi ini, posisi BNI Syariah Cabang Yogyakarta adalah sebagai kreditur kedua yang menggantikan posisi kreditur pertama bagi nasabah

Take over di BNI Syariah Cabang Yogyakarta diajukan atas dasar inisiatif calon nasabah dengan beragam alasan tertentu, seperti ingin beralih dari konvensional (sistem bunga) ke syariah (sistem margin keuntungan) jika nasabah tersebut berasal dari perbankan konvensional, adanya keterbukaan (transparansi) antara nasabah dan pihak bank dalam berakad, angsuran setiap bulanan bersifat tetap (*flat*) dan pasti sehingga meringankan nasabah, serta tidak ada denda jika terlambat pelunasan.¹¹

Proses *take over* terjadi setelah nasabah mengajukan pembiayaan untuk mengalihkan utangnya dari kreditur pertama kepada BNI Syariah Cabang Yogyakarta atas persetujuan kreditur pertama. Setelah melakukan analisa dan uji

¹⁰ Orang yang diserahi untuk menanggung utang. Lihat Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah* (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), hlm. 386.

¹¹ Wawancara dengan Bayu, Financing Administration Assistant (FAA), Kantor PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 3 Oktober 2019.

kelayakan nasabah, BNI Syariah Cabang Yogyakarta akan menyetujui pengajuan pembiayaan tersebut jika dirasa layak dengan membeli jaminan nasabah pada kreditur pertama (bank konvensional atau syariah) untuk menjadi hak milik BNI Syariah Cabang Yogyakarta senilai sisa utang nasabah pada kreditur pertama.

Nominal pengajuan permohonan pembiayaan di BNI Syariah Cabang Yogyakarta harus senilai atau kurang dari nominal pembiayaan atau kredit pada kreditur pertama. Sisa utang nasabah pada kreditur pertama akan dilunaskan oleh BNI Syariah Cabang Yogyakarta dengan sistem transfer langsung kepada bank kreditur pertama sehingga kewajiban nasabah pada bank kreditur pertama telah hilang namun menimbulkan kewajiban baru bagi nasabah terhadap BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Penetapan nominal nilai paling minimum atas pengajuan pembiayaan *take over* tersebut guna menghindari hal yang tidak diinginkan seperti pembiayaan macet, wanprestasi,¹² dan *overmacht*.¹³

Berdasarkan pada wawancara penulis dengan informan, pengalihan utang pembiayaan dapat terjadi pada bank yang sama atau berbeda. Jika merupakan nasabah dari bank syariah maka BNI Syariah Cabang Yogyakarta harus memastikan terlebih dahulu akad yang digunakan. Dari kedua informan, penulis menemukan perbedaan mengenai kebolehan akad Murabahah untuk di *take over*. Menurut informan pertama, BNI Syariah Cabang Yogyakarta tidak dapat

¹² Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban para pihak baik disengaja atau tidak. Lihat Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 241.

¹³ *Overmacht* adalah keadaan memaksa di mana para pihak tidak memenuhi prestasi karena suatu peristiwa. Lihat *Ibid*, hlm. 243.

melakukan pengalihan utang jika akad pertama adalah akad *Murabahah*.¹⁴ Namun, informan kedua menyatakan bahwa BNI Syariah Cabang Yogyakarta dapat melakukan pengalihan utang jika akad pertama adalah akad *Murabahah*.¹⁵

Jika ditinjau berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar LKS, terdapat dua penjelasan yaitu bersumber dari fatwa ulama kontemporer menyebutkan bahwasanya pengalihan utang pembiayaan menggunakan akad *Murabahah* tergolong *bai' al-Inah* dalam Standar Syariah *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI), sedangkan pengalihan utang menggunakan akad *Hawalah bil Ujah* dibolehkan berdasarkan hasil penelusuran Dewan Pengawas Syariah (DPS) terkait pertanyaan dari sebuah perusahaan asuransi syariah mengenai hukum mengalihkan akad *Murabahah* beserta sisa cicilan. Pengalihan tersebut merupakan *hawalah* dan bukan pengalihan *murabahah* karena akad *Murabahah* antara perusahaan dengan nasabah yang pertama sudah berakhir sehingga akadnya tidak bisa dialihkan. Tetapi yang mungkin terjadi adalah mengalihkan kewajiban (*iltizam*) yang ditimbulkan akad *Murabahah* dengan akad *Hawalah*.¹⁶

Berdasarkan uraian tersebut, penulis menemukan adanya disimilaritas skema pengalihan utang (*take over*) antara fatwa DSN-MUI dan SEBI. Kedua

¹⁴ Wawancara dengan Sekar Aditya, Sales Funding Assisstant (SFA), PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 22 November 2019.

¹⁵ Wawancara dengan Daryoko, Financing Administrasi Head (FAH), PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 25 November 2019.

¹⁶ Fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

pembuat kebijakan tersebut merupakan pedoman bagi perbankan syariah dalam menerapkan prinsip syariah dan pedoman pelaksanaan operasional bank syariah di Indonesia dengan kedudukan yang condong seimbang antara keduanya namun memiliki kekuatan hukum yang berbeda.

Adanya perbedaan tersebut menyebabkan dualisme hukum dari teori yang berkenaan dalam penerapan *take over* di perbankan syariah sehingga tujuan dari implementasi hukum belum tercapai karena belum memberikan keadilan dan kepastian hukum. Maka dari itu, penulis ingin mengkaji lebih lanjut perihal praktik *take over* tersebut dengan menggunakan kerangka pikir implementasi hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan yang hendak diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimana realisasi implementasi hukum dalam praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk memahami praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta;
 - b. Untuk memahami dan menganalisa akibat dari realisasi implementasi hukum dalam praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta.
2. Kegunaan penelitian

- a. Secara teoritik, diharapkan mampu memberikan pengembangan keilmuan utamanya bidang perbankan yang tidak lepas dari kehidupan masyarakat lantaran merupakan lembaga vital penyedia jasa keuangan dan sebagai arah laju dalam pembayaran yang dibutuhkan masyarakat;
- b. Secara praktis, diharapkan mampu memberikan nilai positif bagi pihak pelaksana dan instansi terkait seperti bank syariah, DSN-MUI dan OJK dalam membuat kebijakan mengenai regulasi sehingga produk perbankan syariah dapat diterapkan dengan baik.

D. Kajian Pustaka

Dari penelusuran yang penulis lakukan, ada beberapa artikel dan penelitian sebelumnya yang membahas tentang *take over* dalam perbankan diantaranya artikel yang ditulis oleh Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair tentang “Komparasi Pelaksanaan *Take Over* pada BNI Syariah dan BRI di Pare-Pare.” Artikel ini membahas tentang strategi yang digunakan oleh BNI Syariah dan BRI di Pare-Pare dalam memasarkan produknya dan melakukan perbandingan antara keduanya.¹⁷

Artikel yang ditulis oleh Kholid Albar dan Moch. Tolchah tentang “Konstruksi Yuridis *Hybrid Contract* dalam Pembiayaan *Take Over* KPR pada Perbankan Syariah.” Artikel ini membahas tentang hubungan hukum yang timbul dari akad-akad pada *hybrid contract* dan risiko terhadap likuiditas bank.¹⁸ Artikel

¹⁷ Zulfhaidz Husain dan Muhammad Kamal Zubair tentang “Komparasi Pelaksanaan..., *Jurnal Banco*

¹⁸ Kholid Albar dan Moch, Tolchah, “Konstruksi Yuridis *Hybrid Contract* dalam Pembiayaan *Take Over* KPR pada Perbankan Syariah,” *Jurnal Perspektif*, Vol. XVIII (Januari 2013).

yang ditulis oleh Yenti Afrida tentang “Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah.” Artikel ini membahas tentang penerapan akad Murabahah di perbankan yang tercampur dengan akad Wakalah dalam transaksinya dan menilai bahwa perbankan syariah mementingkan bisnis atau keuntungan dari pada sisi syariahnya disebabkan bank memiliki target yang wajib dicapai perusahaan.¹⁹

Artikel yang ditulis oleh Muhammad Rizaldy tentang “Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.” Artikel ini membahas tentang gambaran umum terkait pelaksanaan *take over* di bank tersebut dengan melihat apa yang menjadi faktor terjadinya serta akibat hukum yang diterima.²⁰ Artikel yang ditulis oleh Fasiha dengan judul “Pengalihan Utang dalam Ekonomi Islam.” Artikel ini membahas tentang pengalihan utang dalam perbankan dengan pembiayaan *take over*. Dalam hal ini penulis membahas teori perbankan dan akad pengalihan utang (*hawalah*).²¹

Penelitian yang dilakukan oleh Hesty Andreany dengan judul “Analisis Mekanisme Pelaksanaan *Take Over* Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro.”

¹⁹ Yenti Afrida, “Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah,” *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, No. 2, Vol. 1 (Juli-Desember 2016).

²⁰ Muhammad Rizaldy, “Pelaksanaan *Take Over* Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan,” *Jurnal* Vol. 1 (April 2017).

²¹ Fasiha, “Pengalihan Utang dalam Ekonomi Islam”, *Jurnal Al-Amwal*, Vol.1:1 (September 2016).

Penelitian ini menjelaskan mekanisme *take over*, menganalisa faktor terjadinya *take over* dan pelaksanaan pembiayaan produk Griya BSM tersebut.²²

Penelitian yang dilakukan oleh Harfi Dwi Zulita dengan judul “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Utang (*Take Over*) menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Pada Bank BRI Syariah KCP Pringsewu). Penelitian ini membahas tentang kesesuaian antara akad yang dipraktikkan dengan fatwa DSN-MUI.²³ Penelitian yang dilakukan oleh Millaturrofi’ah dengan judul “Analisis Pelaksanaan Pengalihan Utang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang.” Penelitian ini menjelaskan terkait dengan adanya perbedaan hukum yang mengatur tentang *take over* sehingga bisa saja menimbulkan pertentangan dalam hukum karena adanya benturan hukum.

Berdasarkan telaah yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa sejauh ini belum ada artikel dan penelitian yang identik dengan penelitian yang akan penulis lakukan, karena fokus kajian dalam tulisan ini berbeda dengan tulisan sebelumnya baik dari latar belakang masalah, objek dan tempat penelitian, sasaran penelitian, lokasi penelitian, kerangka teori dan metode yang digunakan dan tujuan yang hendak dicapai. Oleh karena itu, penelitian ini bisa dilanjutkan guna menambah pengetahuan dan pengembangan ilmu tentang praktik akad Murabahah

²² Hesty Andreany, “Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro,” *Skripsi* UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (2018), hlm. 86.

²³ Harfi Dwi Zulita, “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (*Take Over*) Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Pada Bank BRI Syariah KCP Pringsewu),” *Skripsi* UIN Raden Intan Lampung (2018), hlm. 78.

dalam pengalihan utang (*take over*) di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta ini.

E. Kerangka Teori

Boleh hukumnya bermuamalah selama belum ada dalil yang melarangnya dan dilaksanakan secara suka rela tanpa unsur paksaan guna menghindari mudarat demi menegakkan nilai keadilan dan menghindari menetapkan keputusan di waktu sempit.²⁴ Teori hukum Islam mempengaruhi praktik di masyarakat karena dibangun untuk mewujudkan dan menegakkan keadilan yang merata dan memelihara kemaslahatan bagi seluruh manusia.²⁵ Oleh karena itu kasus-kasus sosial masyarakat seperti ini bisa melalui pendekatan secara yuridis normatif, empiris maupun fakta sosial agar masalah tersebut dapat terjawab sesuai dengan aturan dalam hukum Islam yang telah ditetapkan.

Penelitian ini fokus pada implementasi hukum mengenai pilihan akad *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Penulis melihat bahwa ada perbedaan regulasi yang dikeluarkan oleh BI dan DSN-MUI sehingga mengakibatkan dualisme hukum. Pada dasarnya kedua lembaga itu berkedudukan yang condong persis yaitu sebagai lembaga regulator dalam menerapkan prinsip syariah di perbankan syariah.

Akad Murabahah dibolehkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 karena merupakan salah satu alternatif akad dari 4 (empat) akad yang disuguhkan. Sebelum menelaah pada akad yang dibolehkan SEBI, praktik

²⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, ed. Revisi (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 11-12.

²⁵ Suparman Usman, *Hukum Islam* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002), hlm. 65.

berdasarkan fatwa tersebut di atas berbenturan dengan fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 yang menyatakan bahwa praktik tersebut merupakan bagian dari praktik *bai' al-'Inah*.²⁶ Ketentuan pengalihan utang pada SEBI Nomor 10/14/DpBS, 17 Maret 2008 poin IV.2 menyebutkan bahwa pengalihan utang dapat dilakukan dengan menggunakan akad *Hawalah*.

Tujuan utama implementasi hukum Islam tidak lain adalah untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan. Tidak perlu berbicara mengenai definisi formalitas keadilan, karena keadilan yang sesungguhnya berhubungan erat dengan hati nurani. Seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, "*Summun ius summa iniuria*" berarti keadilan tertinggi ialah hati nurani. Orang yang menaati hukum dengan apa adanya bahkan sering kali bakal merugikan keadilan.²⁷

Pada penerapannya teori implementasi hukum tidak digunakan dalam hukum ekonomi, namun berada pada ranah umum dalam sistematika dan proses hukum meliputi penetapan dan kebijakan pemerintahan. Penulis menggunakan teori implementasi hukum tersebut dalam disiplin ilmu yang berbeda dengan fokus pada kebijakan dalam penerapan akad pada produk di LKS dengan menelaah serta mencari korelasi teori-teori tersebut dalam hukum ekonomi syariah agar mencapai tujuan dari implementasi hukum. Seperti yang kita ketahui

²⁶ Jual beli *'inah (Bai' al-'Inah)* adalah praktik jual beli yang dilakukan oleh seorang penjual sedangkan *'Inah* adalah sebuah penjualan di mana seorang pembeli membeli barang dari seorang penjual dengan harga yang telah ditentukan secara kredit dan kemudian barang tersebut dijual kembali oleh si pembeli kepada penjual aslinya dengan harga yang lebih rendah dari pada harga beli sebelumnya. Lihat Richa Angkita dan Mufti Afif, "Jual Beli Model *'Inah* di lembaga Keuangan Syariah: Tinjauan Konsep, Hukum dan Implementasi," *Jurnal Falah Ekonomi Syariah*, No. 1, Vol. 3 (Februari 2018), hlm. 4.

²⁷ Jeremies Lemek, *Mencari Keadilan Pandangan Kritis Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia* (Yogyakarta: Galang Press, 2007), hlm. 25.

bahwa tujuan utama implementasi hukum ada 3 (tiga) yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Untuk mewujudkan tujuan dari implementasi hukum tersebut, maka penulis hanya fokus pada dua tujuan implementasi hukum yaitu nilai keadilan dan nilai kepastian hukum.

Dalam ekonomi bisnis terlebih perbankan syariah membutuhkan kepastian hukum sebagai alat pengatur untuk menghindari multitafsir dan salah penerapan aturan dalam suatu transaksi agar terwujudnya perlindungan hukum bagi para pihak. Untuk memahami kepastian hukum harus memperhatikan bahwa nilai memiliki hubungan erat dengan instrument hukum positif dan peranan negara tatkala mengaktualisasikan pada hukum dengan beberapa persyaratan internal seperti konsep hukum yang digunakan harus jelas, hierarki yang jelas dari Lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan untuk mengetahui sah atau tidaknya dan mengikat atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan agar dapat memberi arahan dalam pembentukan hukum dan konsistensi norma hukum perundang-undangan sehingga ketentuan tersebut tidak bertentangan.

Hal yang paling mendasar ketika membicarakan hukum tidak terlepas dengan keadilan yang merupakan salah satu tujuan hukum. Oleh karena itu, kedudukan keadilan penting dalam penegakan hukum karena keadilan merupakan hakikat dari hukum yang harus diwujudkan. Hukum ibarat pengembang nilai keadilan yang merupakan dasar dari implementasi hukum dan menjadi tolak ukur dalam sistem hukum positif. Tanpa keadilan, suatu aturan tidak layak menjadi hukum karena akan menimbulkan kesewenang-wenangan.

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh kelengkapan, objektivitas, reliabilitas dan validitas data hasil penelitian,²⁸ maka perlu beberapa strategi pengembangan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif menggunakan metode studi kasus (*case studies*)²⁹ untuk menelaah kasus tertentu³⁰ melalui pengamatan, wawancara, bahan audiovisual dan dokumen.³¹ Studi kasus intrinsik (*intrinsic case study*) merupakan bagian dari studi kasus yang berkaitan dengan penelitian penulis yaitu studi kasus yang ditempuh oleh peneliti yang ingin memahami secara mendalam tentang suatu kasus yang dianggap unik dan tidak biasa.³²

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam pengambilan dan menganalisa data adalah menggunakan pendekatan normatif, sosiologi hukum dan deskriptif.

3. Metode pengumpulan data

²⁸ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 76.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 15.

³⁰ John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif & Desain Riset Memilih Diantara Lima Pendekatan* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. ix.

³¹ *Ibid*, hlm. 135.

³² Norman K. Denzin & Yvonna S. Lincoln, *Handbook Of Quality Research*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hlm. 301.

Penulis menggunakan metode *field research* (penelitian lapangan) dan *library research* (penelitian pustaka) saat mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian baik data primer maupun data sekunder.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah wawancara (*interview*) dan dokumentasi secara pribadi maupun kelembagaan, baik tertulis, gambar, maupun data elektronik yang kemudian diuraikan secara deskriptif.

5. Teknik analisa data

Setelah semua data penelitian didapatkan, penulis melakukan proses editing dan penyuntingan. Kegiatan ini dilakukan untuk memeriksa kembali data yang diperoleh dari hasil wawancara yang selanjutnya akan dianalisis untuk menyederhanakan data agar mudah dibaca, mudah dipahami, dan dapat diinterpretasikan dengan baik.³³

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam tulisan ini terbagi menjadi 5 (lima) bab yang terdiri dari beberapa sub bab agar memudahkan dan membuat penelitian ini menjadi lebih terarah yaitu dengan urutan sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoretis, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

³³ Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 28.

Bab kedua adalah pembahasan yang mengacu pada konsep umum akad dan pembiayaan *take over* pada perbankan syariah yang meliputi konsep pembiayaan perbankan syariah, konsep pembiayaan murabahah dan *hawalah* di perbankan syariah, serta sedikit ulasan mengenai utang (*dayn*) dan pengalihan utang (*take over*) di perbankan syariah.

Bab ketiga adalah pembahasan tentang profil Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta terkait sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, tugas dan wewenang jabatan serta uraian tentang pelaksanaan akad Murabahah pada praktik *take over*. Bab ini agar dapat menginformasikan dan sebagai bukti bahwa benar tulisan ini berdasarkan hasil dari fakta lapangan yang diperoleh.

Bab keempat adalah penjelasan mengenai analisa penulis terkait implemementasi hukum menggunakan akad Murabahah pada praktik pengalihan utang (*take over*) di BNI Syariah Cabang Yogyakarta menggunakan pisau analisa teori keadilan dan kepastian hukum yang merujuk pada ketentuan fatwa DSN-MUI dan SEBI. Bab ini guna melihat kedudukan dan kesesuaian antara praktik dengan aturan hukum Islam demi terciptanya tujuan hukum yang sesungguhnya.

Bab kelima adalah penutup. Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Adanya bab kelima ini untuk menjelaskan hasil dari tulisan yang dilakukan dengan penelitian lapangan secara singkat, padat dan jelas sehingga memudahkan pembaca dalam memahami intisari dari tulisan ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktik *take over* di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta menerapkan akad *Qardu wal Murabahah* yang berpedoman pada fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 karena dinilai lebih menguntungkan pihak bank. Realisasi akad *Murabahah* pada *take over* berkenaan dengan proses yang dialihkan bukan hanya objek (rumah), akan tetapi termasuk juga jual beli terhadap rumah tersebut. Dalam artian, bukan serta merta hanya proses “pengalihan/pemindahan” melainkan adanya proses “jual beli” yang terjadi antara para pihak.
2. Penerapan akad *Murabahah* pada praktik *take over* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta menimbulkan dualisme hukum karena *take over* memiliki beragam regulasi dari lembaga yang berbeda sehingga tidak ada kepastian hukum. Dengan demikian, tujuan implementasi hukum berupa keadilan dan kepastian hukum belum tercapai. Fatwa DSN dapat diterapkan jika tidak berbenturan dengan PBI karena dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah dijelaskan mengenai eksistensi fatwa terhadap ekonomi perbankan Islam. Oleh karena itu, seharusnya perbankan tidak lagi berpatokan pada fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/2002, namun beralih kepada fatwa DSN Nomor 90/DSN-MUI/2013 dengan menerapkan akad *Hawalah bil Ujrah*.

B. Saran

1. Untuk Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan DSN-MUI selaku pembuat kebijakan, harus mempertimbangkan regulasi yang telah ada sebelum menciptakan regulasi baru guna menghindari dualisme hukum dan tujuan utama implementasi hukum dapat tercapai.
2. Untuk BNI Syariah Cabang Yogyakarta agar selalu dapat menerapkan prinsip syariah secara *kaffah* dan mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan dalam menjalani transaksi di perbankan agar tercapainya hasil yang maksimal dengan ridha dan rahmat Allah Swt.
3. Penulis sangat berharap agar penelitian ini bisa dilanjutkan lebih mendalam guna melengkapi kekurangan dari penelitian ini.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an/Ulum al-Qur'an/Tafsir al-Qur'an

Al-Qur'an dan Terjemahnya.

Shihab, M. Quraish, *Tafsir Al Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.

B. Hadis/Syarah Hadis/Ulum al-Hadis

Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, edisi M.F. 'Abd al-Baqi (Mesir: 'Isa al-Babi al-Halabi wa Syurakah, 1956 M/1376), I:580, hadis nomor 1815, "Kitab az-Zakah," "Bab Ma Tajibu fih az-Zakah min al-Amwal." Hadis dari 'Amr Ibn Syu'aib.

C. Fikih/Ushul Fikih/Hukum

Ali, Zainuddin, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: RajaGrafindo Pesada, 2007.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, ed. Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000.

_____, *Hukum Islam tentang Riba, Utang Piutang, dan Gadai*, Bandung: Al-Ma'arif, 1983.

Burhanuddin, S, *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2009.

_____, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hermanto, Bambang, *Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014.
- Konoras, Abdurrahman, *Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan (OJK): Teori dan Praktik di Indonesia*, Makassar: Pustaka Pena Press, 2015.
- Lemek, Jeremies, *Mencari Keadilan Pandangan Kritis Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia*, Yogyakarta: Galang Press, 2007.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- _____, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Rawls, John, *Teori Keadilan Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.

Rofiq, Ahmad, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Al-I'Tishom, 2008.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Schacht, Joseph, *Pengantar Hukum Islam*, alih bahasa Joko Supomo, Bandung: Nuansa, 2010.

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang-Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Syafrinaldi, *Hukum tentang Perlindungan Hak Milik Intelektual Dalam Menghadapi Era Globalisasi*, Pekanbaru: Uir Pres, 2010.

Tanya, Bernad L. dkk., *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.

Usman, Suparman, *Hukum Islam*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002.

Vogel, Frank E. dan Samuel L. Hayes, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, terj. Bandung: Nusamedia, 2007.

D. Ekonomi/Perbankan Syariah

Agus, Bustanuddin, *Islam dan Ekonomi*, Padang: Andalas University Press, 2006.

Anshori, Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

- _____, *Pembentukan Bank Syariah Melalui Akuisisi dan Konversi: Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- _____, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Bogor: Tazkia Institue, 1999.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Goldfeld, Stephen M. & Lester V. Chandler, *Ekonomi Uang dan Bank*, cet. ke-3, edisi 9, Jakarta: Erlangga, 1996.
- Hadi, Abu Sura'i Abdul, *Bunga Bank dalam Islam*, alih bahasa M. Thalib, Surabaya: Al-Ikhlas, 1993.
- Ichsan, Dwi Nuarini, *Perbankan Umum dan Syariah*, Banten: Universitas Terbuka, 2014.
- Imaniyati, Neni Sri, *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Jusuf, Jopie, *Analisis Kredit Untuk Account Officer*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.

- Karim, Adiwarmanto A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Muhammad, *Bank Syariah Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*, Yogyakarta: EKONISIA, 2002.
- Rivai, Veith dkk, *Islamic Banking and Finance Dari Teori Ke Praktik Bank dan Keuangan Syariah Sebagai Solusi dan bukan Alternatif*, Yogyakarta: BPFE, 2013.
- Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003.
- _____, *Menyoal Bank Syariah, Kritik Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, alih bahasa Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2006.
- Shalah, Muhammad, *Problematika Investasi Pada Bank Islam dan Solusi Ekonomi Islam*, terj., Jakarta: Migunani, 1990.
- Sjahdeini, Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007.
- _____, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2004.
- Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*, Jakarta: Djambatan, 2001.

Wangsawidjaja, A, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Wirduyaningsih, Karnaen Perwataatmadja, et.al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2004.

E. Metode Penelitian

Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Creswell, John W, *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih Diantara Lima Pendekatan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.

Denzin, Norman K. & Yvonna S. Lincoln, *Handbook Of Quality Research*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.

Ghony, M. Djunaidi & Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.

Kuncoro, Mudrajad, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi: Bagaimana Meneliti dan Menulis Tesis?*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013.

Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017.

Soeratno, Lincolin Arsyad, *Metode Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, Yogyakarta: UPP, 2003.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

F. Kamus

Muda, Ahmad Antonio K, *Kamus Lengkap Ekonomi*, Jakarta: Gitamedia Predd, 2003.

Rochaety, Eti dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.

G. Buku Terjemahan

Abdullah bin Abdurrahman bin Shalih Ali Bassam, *Taisirul-Allam Syarh Umdatul-Ahkam*, Jeddah, 1992.

Abdullah, Abu Muhammad bin Ahmad Bin Muhammad Ibnu Qudamah Al-Maqdisi (Ibnu Qudamah), *Al-Mutqni' Wa Asy-Syarh Al-Kabir*, Kairo: Dar Al-Alam Al-Kutub, 2005.

Al-Jauziyyah, Ibnu Qayyim, *Igasatu al-Lahfan Min Masayid Asy-Syaitan*, Beirut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyyah, Matba'ah Mustafa', 1961.

Al-Jaziri, Abdurrahman, *Kitab al-Fiqh 'Ala Mazahib Al-Arba'ah*, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1990.

- Al-Misri, Rafi' Yunus, *Al-Jami' Fi Usul Ar-Riba*, cet. ke-2, Damaskus: Dar Al-Qalam, 2001.
- As-Sa'di, Syekh Abdurrahman dkk, *Fiqh Jual Beli, Panduan Praktis Bisnis Syariah*, alih bahasa Abdullah, Jakarta: Senayan Publishing: 2008.
- As-Suyuti, *Jalal al-Din 'Abd ar-Rahman, al-Asbah wa an-Nazair*, Singapore: Sulaiman Mar'ie, t.t.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Al-Mu'amalah Maliyyah Al-Ma'asyirah*, cet. ke-7, Damaskus: Dar Al-Fiqr, 2002.
- _____, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, terj., jilid 5, Beirut: Dar Al-Fikr, 2004.
- Muhammad, Abu Mansur Ibn Ahmad Al-Azhari, *Mu'jam Tahzib Al-Lughah*, terj., Beirut: Dar Al'Ma'rifah, 2001.
- Muhammad bin Ahmad Bin Muhammad Bin Ahmad Ibn Rusyd Al-Qurtubi Al-Andalusi (Ibnu Rusyd), *Bidayat Al-Mujtahid Wa Nihayat Al-Muqtasid*, terj., jilid 2, Beirut: Dar Ihya' At-Turas Al-'Arabi, 1992.
- Muhammad, Syamsuddin Abi Abdullah bin Abi Bakr Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *I'lam Al-Muwaqqi'in 'An Rabb Al-'Alamin*, Beirut: Dar Al-Fikr, 2003.
- Taimiyyah, Taqiyuddin Muhammad Ibnu, *Majmu'ah Al-Fatawa*, Beirut: Dar Al-Wafa', 2001.
- Taimiyah, Ibnu, *Fatawa Al-Kubra Kitab: Iqamatu Ad-Dalil 'Ala Ibtali At-Tahlil*, terj., jilid VI, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1987.

H. Peraturan Perundang-Undangan/Fatwa DSN-MUI

Pasal 1754 KUHPperdata.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.

Fatwa DSN Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

I. Jurnal/Karya Ilmiah

Afrida, Yenti, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, No.2, Vol. 1, Juli-Desember 2016.

Albar, Kholid dan Moch. Tolchah, "Konstruksi Yuridis Hybrid Contract dalam Pembiayaan Take Over KPR pada Perbankan Syariah," *Jurnal Perspektif* Vol. XVIII, Januari 2013.

Andreany, Hesty, "Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro," *Skripsi UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta* (2018).

- Angkita, Richa dan Mufti Afif, “Jual Beli Model ‘Inah di lembaga Keuangan Syariah: Tinjauan Konsep, Hukum dan Implementasi,” *Jurnal Falah Ekonomi Syariah*, No. 1, Vol. 3, Februari 2018.
- Daryoko, “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta,” *Tesis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*, 2016.
- Fajar, M. Samson, “Keadilan Dalam Hukum Islam (Tinjauan Multidisipliner Dalam Kasus Poligami),” *Al-‘Adalah*, No. 1, Vol. XII Juni 2014.
- Fasiha, “Pengalihan Hutang dalam Ekonomi Islam,” *Jurnal Al-Amwal*, No.1, Vol. 1 September 2016.
- Husain, Zulfhaidz dan Muhammad Kamal Zubair, “Komparasi Pelaksanaan Take Over Pada Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia di Pare-Pare,” *Jurnal Banco*. No. 1, Vol. 1, Mei 2019.
- Moho, Hasaziduhu, “Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan,” *Jurnal Warta*, Ed.59, Januari 2019.
- Mokoginta, Ghina Junita, “Penerapan Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Ekonomi Syariah Pada Perbankan Syariah Menurut UU Nomor 21 Tahun 2008,” *Lex Privatum*, No. 9, Vol. V, November 2017.
- Mursal, “Implementasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan,” *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam*, No. 1, Vol. 1 Maret 2015.

- Naipospos, Irwan Sah, "Dayn (Hutang) Dalam Al-Qur'an (Studi atas Tafsir Al-Qur'an al-'Azim Karya Ibn Kasir)," *Skripsi* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.
- Nurseha, Muhammad Achid, "Hilah Bai' al-'Inah Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang," *Tesis* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2014.
- Putri, Kania Dewi Andhika dkk, "Tinjauan Teoritis Keadilan dan Kepastian Dalam Hukum di Indonesia (The Theoretical Review of Justice and Legal Certainty in Indonesia)," *Mimbar Yustisia*, No. 2, Vol. 2, Desember 2018.
- Prabowo, Bagya Agung, "The Practice of Murabahah Scheme in Syariah Banking (Critical Analysis Towards The Application of Murabahah Scheme in Indonesia and Malaysia)," *Jurnal* 2008.
- Rama, Ali, "Analisis Sistem Tata Kelola Syariah Bagi Perbankan Syariah di Indonesia dan Malaysia," *Jurnal Bimas Islam*, No. 1, Vol. 8, 2015.
- Rizaldy, Muhammad, "Pelaksanaan Take Over Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan," *Jurnal* Vol. 1 April 2017.
- Ulumi, Ahmad Fahmil, "Implementasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Tahkim*, No. 2, Vol. XV, Desember 2019.
- Wibawa, Iskandar, "Implementasi Asas Kepastian Hukum Yang Berkeadilan Berdasar Cita Hukum Bangsa Indonesia (Kajian Putusan Pengadilan Negeri Banyumas tentang Kasus Mbah Minah)," *Yudisia*, No. 1, Vol. 8 Juni 2017.

Zulfikri, “Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah,” *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, No. 1, Vol. 2 Juni 2019.

Zulita, Harfi Dwi, “Analisis Kesesuaian Akad Pengalihan Hutang (Take Over) Menurut Fatwa DSN-MUI (Studi Pada Bank BRI Syariah KCP Pringsewu),” *Skripsi UIN Raden Intan Lampung, Lampung*, 2018.

J. Situs Internet

<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>, akses tanggal 1 Oktober 2019.

<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>, akses tanggal 17 Februari 2020.

K. Lain-lain

Wawancara dengan Bayu, Financing Administration Assistant (FAA), Kantor PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 03 Oktober 2019.

Wawancara dengan Sekar Aditya, Sales Funding Assisstant (SFA), Kantor PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 22 November 2019.

Wawancara dengan Daryoko, Financing Administrasi Head (FAH), Kantor PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, Yogyakarta, tanggal 25 November 2019.

PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta, “*Buku Pedoman Kerja*,” 2019.