

Vol. 5. No. 2 (2022) 160-77	E-ISSN: 2723-4681	P-ISSN: 2722-2764
Published online on the journal's website: http://jurnal.iailm.ac.id/index.php/mutawasith		

Prinsip Kemanfaatan *Ujrah* pada *Take Over* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah melalui Pendekatan Maqāshid Syarīah

Maudyna Fitria, Rahmadi Indra Tektona, Dyah Ochtorina Susanti
Fakultas Hukum Universitas Jember, Indonesia
Email: rahmadiindra@unej.ac.id

Submitted:	Revised:	Published:
14-11-2022	22-12-2022	31-12-2022
DOI: https://doi.org/10.47971/mjhi.v5i2.503		

Abstract

The ujrah system in the take over of home ownership loans in Islamic banks on the use of hawalah and qardh contracts, which are basically hawalah and qardh contracts, is a type of tabarru' contract which is helpful or voluntary and may not take profit. The existence of taking Ujrah or fees in take over KPR transactions by Islamic banks, of course, is a deviation with the meaning of tabarru', namely helping, but taking Ujrah in the hawalah contract is allowed based on the DSN fatwa Number 58/DSN-MUI/V/2007 concerning Hawalah bil Ujrah must based voluntarily and by agreement, although hawalah itself in the theory of Islamic law contracts is a tabarru or non-profit contract. The research method is a normative (doctrinal) research method, which examines or analyzes legal rules related to the object of this research, namely the ujrah system in take over in Islamic banks. So it can be concluded that the use of the ujrah system in the practice of taking over home ownership loans at Islamic banks has the characteristics of a fee-taking system for the benefit of goods or services, not to get excessive profits because it is helping.

Keywords: Ujrah, Take Over, Tabbaru'

Absktrak

Sistem ujrah dalam take over kredit kepemilikan rumah di bank syariah terhadap penggunaan akad hawalah dan qardh yang pada dasarnya kedua akad tersebut termasuk jenis akad tabarru' yang bersifat tolong menolong, sukarela dan tidak boleh mengambil profit. Adanya pengambilan ujrah (fee) dalam transaksi take over KPR oleh bank syariah, tentunya merupakan penyimpangan dengan makna tabarru' yaitu tolong menolong, tetapi pengambilan ujrah pada akad hawalah diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang hawalah bil ujrah harus didasari dengan sukarela dan kesepakatan walaupun hawalah sendiri pada teori akad hukum islam merupakan akad tabarru atau non profit. Jenis metode penelitian adalah normatif (doktrinal), yang mengkaji atau menganalisa aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan obyek penelitian ini yaitu sistem ujrah dalam take over

di bank syariah. Sehingga dapat ditarik kesimpulan penggunaan sistem ujrah pada praktik take over kredit kepemilikan rumah di bank syariah mempunyai karakteristik sebagai sistem pengambilan fee suatu manfaat benda atau jasa bukan untuk mendapat keuntungan yang berlebihan karena bersifat tolong menolong.

Kata Kunci: Ujrah, Take over, Tabbaru'

A. PENDAHULUAN

Kredit kepemilikan rumah (selanjutnya disebut *KPR*) merupakan salah satu fasilitas yang sangat dikenal oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki sebuah hunian bagi mereka yang tidak memiliki cukup dana. Eksistensi pembangunan di sektor perumahan sampai saat ini terus meningkat sehingga fasilitas penyediaan perkreditan oleh bank pemerintah maupun swasta menawarkan program yang cukup beragam demi menarik minat masyarakat untuk menggunakan jasa mereka. Bank yang merupakan suatu lembaga keuangan berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat maka untuk menyalurkan dana berupa kredit kepada masyarakat sebagaimana mengacu pada pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengeluarkan fasilitas KPR dengan berbagai macam variasi guna membantu nasabah untuk memiliki rumah sendiri melalui pembiayaan.¹

Bank syariah merupakan salah satu bentuk yang merespresentasikan perkembangan sistem ekonomi Islam di Indonesia. Selain itu, bank syaria'ah merupakan sistem perbankan Indonesia selain bank konvensional dengan menerapkan prinsip syariah dalam transaksinya untuk menghindari transaksi yang mengandung *riba*, *gharar*, *maysir*, *dzalim* dan objek haram lainnya.² Pembiayaan pada bank syariah memakai sistem bagi hasil dengan perhitungan margin keuntungan serta larangan adanya bunga (*riba*). Inovasi dan produk bank syariah selalu mengalami perkembangan secara pesat dalam rangka mempertahankan keberadaan bank syariah. Salah satu dari inovasi produk dari bank syariah adalah pembiayaan kredit kepemilikan rumah atau yang kita kenal dengan singkatan KPR.

Upaya dari nasabah yang terbebani oleh suku bunga pada pembiayaan KPR serta kekhawatiran terhadap praktik *riba* khususnya umat muslim yaitu dengan cara melakukan pengalihan pembiayaan KPR kepada bank syariah dikenal dengan transaksi *Take Over*. Berdasarkan permintaan nasabah pengalihan pembiayaan tersebut dilakukan oleh bank syariah dengan cara mengambil alih transaksi non syariah menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Penggunaan akad yang digunakan oleh bank syariah untuk peralihan utang nasabah dari bank konvensional dengan cara memberikan jasa menggunakan akad *hawalah* atau menggunakan *qardh* yang disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam utang nasabah kepada bank konvensional.

¹ Pribadi, R. W. (2019). Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 65-90.

² Muhamad Syafe'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani press, 2001), hlm. 48.

Peralihan ini dapat juga disebut sebagai *hawalah*, yaitu *hawalah muthlaqah*, karena *muhal'alaih* (penerima hawalah) tidak memiliki utang kepada *muhil* (nasabah), karenanya pengalihan itu tidak terkait dengan utang bank kepada *muhil* (nasabah), karena memang utang itu tidak pernah ada. Penggunaan akad *hawalah* dan *qardh* yang pada dasarnya akad *hawalah* dan *qardh* termasuk jenis akad *tabarru'* yang bersifat tolong menolong atau sukarela dan tidak boleh mengambil *profit*.

Adanya pengambilan *ujrah* atau *fee* dalam transaksi *take over* KPR oleh bank syariah, tentunya merupakan penyimpangan dengan makna *tabarru'* yaitu tolong menolong, tetapi pengambilan *ujrah* pada akad *hawalah* diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *hawalah bil ujrah* harus didasari dengan sukarela dan kesepakatan walaupun *hawalah* sendiri pada teori akad hukum islam merupakan akad *tabarru* atau *non profit*. Sehingga berdasarkan uraian tersebut permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah bagaimana rekonstruksi sistem *ujrah* terhadap *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah.

B. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*) yang merupakan penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif yang berlaku dan berhubungan dengan substansi dalam penelitian ini. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti peraturan perundang-undangan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis. Pendekatan masalah digunakan untuk memperoleh jawaban mengenai isu hukum yang akan dipecahkan. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian penelitian ini adalah perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*). Peneliti menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prinsip Kemanfaatan dalam Sistem *Ujrah* pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah

Asas kemanfaatan dalam penelitian ini merujuk pada prinsip *utilitarianisme* dan prinsip kemanfaatan pada hukum Islam. Kesesuaian asas kemanfaatan pada sistem *ujrah* dengan prinsip *utilitarianisme* pada penelitian ini menggunakan teori filsuf terkemuka yaitu Jeremy Betham. Teori *utilitarianisme* merupakan suatu prinsip bertujuan untuk gambaran hukum bermanfaat untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat. Peneliti merujuk pada prinsip *utilitarianisme* yang dikemukakan oleh Jeremy Betham terhadap sistem *ujrah* dalam *take over* kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah. Jeremy Betham merupakan seorang filsuf asal Inggris yang mempopulerkan asas utilitis serta memformulasikan paham *utilitarianisme* yang

dikenal dengan *utilitarianisme* klasik.³ Pada paham *utilitarianisme* klasik, Betham mempunyai tujuan untuk mengubah praktik sosial pada hukum yang tidak berguna menjadi berguna sehingga diperlukannya teori etika normatif sebagai alat kritis untuk mencapai tujuannya sehingga pandangan Betham terkait dengan utilitis merupakan bagian dari sistem etika.⁴

Pada sistem etika secara umum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu *teleologis* dan *deontologi*. Pada sistem teleologis berorientasi pada tujuan yang mana baik tidak suatu perbuatan diukur berdasarkan hasilnya artinya tujuan tersebut adalah kebahagiaan untuk banyak orang. Pada sistem deontologi merupakan sistem etika berorientasi pada tujuan orang melakukan suatu perbuatan dan tidak mengukur baik buruknya suatu perbuatan tanpa melihat hasilnya. Oleh sebab itu dari kedua sistem etika tersebut Bentham menggunakan sistem etika teleologis dengan melihat hasil atau tujuan suatu perbuatan dilakukan yakni baik buruknya perbuatan itu dengan mengedepankan kebahagiaan banyak orang.

Pandangan Betham segala hasil dan tujuan dari suatu perbuatan wajib mendatangkan manfaat, keuntungan, kesenangan, dan kebahagiaan, atau sesuatu yang dapat mencegah terjadinya kerusakan, ketidaksenangan, kejahatan, atau ketidakbahagiaan.⁵ Kebahagiaan dan kesenangan sendiri dapat dicapai ketika seseorang bebas dari kesengsaraan sehingga dari penjelasan tersebut dapat dipahami jika terdapat suatu ketentuan dinilai buruk dan tidak baik maka ketentuan tersebut tidak bermanfaat dan membawa kesengsaraan sehingga tidak menciptakan kebahagiaan.⁶

Merujuk pada teori utilitarianisme oleh Betham jika dikaitkan dengan sistem *ujrah* terdapat banyak manfaat, keuntungan, kesenangan, dan kebahagiaan yang menguntungkan kedua belah pihak baik nasabah dan bank. Adanya sistem *ujrah* pada *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah ditujukan untuk menjamin komitmen bank dalam membayar utang nasabah pada bank sebelumnya serta ditujukan untuk membayar jasa yang diberikan karena bank yang memfasilitasi kebutuhan nasabah untuk pelunasan dalam hal ini nasabah juga diuntungkan karena adanya jasa *take over* nasabah tertolong karena nasabah mendapat uang beserta pelayanan jasa *take over* secara cepat dengan mekanisme yang mudah.

Kesesuaian tersebut telah diuraikan dan dianalisis pada uraian sebelumnya dengan kesimpulan bahwa sistem *ujrah* terdapat banyak manfaat, keuntungan, kesenangan, dan kebahagiaan yang menguntungkan kedua belah pihak baik nasabah dan bank. Adanya sistem *ujrah* pada *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah ditujukan untuk menjamin komitmen bank dalam membayar utang nasabah pada bank sebelumnya serta ditujukan untuk membayar jasa yang diberikan karena bank yang memfasilitasi kebutuhan nasabah untuk

³ Latipulhayat, A. (2015). Khazanah: Jeremy Bentham. *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal Of Law)*, 2(2).

⁴ Julia Driver, *The History of Utilitarianisme*, The Metaphysics Research Lab Center for the Study of Language and Information, Stanford University, the Winter 2014 edition of the Stanford Encyclopedia of Philosophy, ISSN: 1095-5054, hlm. 3. Diakses melalui <https://plato.stanford.edu/entries/utilitarianism-history>, pada tanggal 03 Oktober 2022.

⁵ Atip Latipulhayat. *op. cit.*, hlm. 415.

⁶ *Ibid.* Hlm 414.

pelunasan dalam hal ini nasabah juga diuntungkan karena adanya jasa *take over* nasabah tertolong karena nasabah mendapat uang beserta pelayanan jasa *take over* secara cepat dengan mekanisme yang mudah. Karena pandangan Betham menekankan kemanfaatan wajib mendatangkan manfaat, keuntungan, kesenangan, dan kebahagiaan, atau sesuatu yang dapat mencegah terjadinya kerusakan, ketidaksenangan, kejahatan, atau ketidakbahagiaan.⁷

Terminologi kemanfaatan dalam Islam sendiri dikenal dengan istilah *maslahah*. Secara etimologis *maslahah* bermakna *manfa'ah*, Yusuf Hamid menyatakan *maslahah* mempunyai 2(dua) arti yaitu *majazi* dan *haqiqi*.⁸ *Maslahah* dalam arti *majazi* ialah kepastian manusia dalam mengambil manfaat sedangkan makna *maslahah* dalam arti *haqiqi* ialah di dalam suatu perbuatan terdapat manfaat. Perbedaan makna dari dua istilah terletak pada pengambilan manfaat tersebut jika *al-maslahah* dalam arti *majazi* adalah manfaat yang dicari dan diciptakan oleh manusia contohnya seperti bercocok tanam dan berdagang yang di dalamnya terdapat manfaat. *Al-maslahah* dalam arti *haqiqi* adalah suatu perbuatan yang di dalamnya mengandung kemanfaatan contohnya seperti pena memiliki kemaslahatan untuk penulisan.⁹

Kholil dalam Hendri Hermawan *et.all* menjelaskan bahwa *maslahah* berasal dari bahasa arab yang telah dibekukan kedalam bahasa Indonesia menjadi kata maslahat bermakna mendatangkan kebaikan atau membawa kemanfaatan (*manfa'ah*) dan mencegah kerusakan (*mafsadah*).¹⁰ *Al-maslahah* secara terminologi, dikemukakan oleh Amir Syarifuddin, *et.all* dalam Soimah membagi makna *maslahah* kedalam 2 (dua) makna yaitu *jalb al-manafi'* (membawa manfaat) artinya mewujudkan manfaat untuk mendatangkan kesenangan pada manusia dan *dar'u al-mafasid* berarti menjauhkan manusia dari kerusakan dan keburukan.¹¹ *Al-maslahah* dikenal dengan berbagai istilah salah satunya adalah *munasib* karena istilah tersebut digunakan karena *maslahah* merupakan salah satu cara untuk menetapkan hukum yang dikenal dengan *maslahah mursalah*.¹²

Maslahah mursalah merupakan salah satu metode penetapan hukum secara efektif yang telah dilakukan dari zaman Rasulullah, sahabat, serta mujtahid.¹³ *Maslahah mursalah* merupakan hukum syariah bersumber pada ijtihad tanpa bersandar langsung kepada Al-Qur'an dan hadist oleh sebab itu metode tersebut menjadi pro kontra karena sebagian ulama tidak menerima dan meragukan walaupun mayoritas ulama menerima metode tersebut dengan syarat-syarat yang ketat.¹⁴ Bakar dalam Hendi menyatakan walaupun *maslahah mursalah* merupakan metode ijtihad yang tidak secara langsung bersandar pada Al-Qur'an dan Hadits

⁷ *Ibid.*

⁸ Yûsuf Hâmîd al-Âlim, *al-Maqâsid al-Âmmah li asy-Syarî'ah al-Islâmiyyah*, (Herndon Virginia: The Internasional Institute of Islamic Thought, 1991), hlm. 132.

⁹ *ibid.*

¹⁰ Adinugraha, H. H., & Mashudi, M. (2018). Al-Maslahah al-mursalah dalam penentuan hukum Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 4(01), 63-75.

¹¹ Siti Nur Soimah, Tesis, "*Keabsahan Akad Murabahah Dengan Sistem Ba'i Al-Wafa'*" (Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2019), hlm 123.

¹² *Ibid.*

¹³ Hendri Hemawan, *op.cit*, hlm 65

¹⁴ *Ibid.*

akan tetapi semua hukum syariat baik yang bersumber secara langsung atau pun tidak semuanya bertujuan untuk merealisasikan *maslahah* karena *maslahah* sendiri mengikuti perkembangan zaman¹⁵. Hal tersebut termaktub dalam kaidah fiqih *hukum-hukum itu bisa berubah karena perubahan zaman, tempat dan keadaan.*¹⁶ Berkaitan dengan *maslahah mursalah* Abdul Wahab Khallaf dalam M. Noor Harisudin memberikan pernyataan bahwa *maslahah* harus nyata dan faktual bersifat umum dan tidak bertentangan dengan *nash* Al-Qur'an dan hadits.¹⁷ Penggunaan *maslahah mursalah* oleh ulama di formulasikan pada kaidah fiqih yang sangat populer yaitu,¹⁸ *dimana ada maslahat, di sana terdapat hukum Allah.*

Kaidah di atas diformulasikan oleh ulama karena pada tataran operasional pada kehidupan masyarakat metode *maslahah mursalah* digunakan untuk menemukan suatu hukum yang belum diatur dalam kehidupan masyarakat sehingga aturan tersebut ditata atau diciptakan oleh manusia selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Penggunaan metode ini dalam kehidupan masyarakat dan negara sering digunakan dalam sistem lingkup ekonomi dan bisnis syariah karena muamalah pada lingkup ekonomi dapat berubah seiring berkembangnya zaman oleh sebab itu kaidah fiqih sebagaimana tertera di atas menjadi salah satu rujukan.¹⁹

Konsep *maslahah mursalah* juga sejalan dengan konsep tujuan hukum islam yaitu *maqashid syariah* karena keduanya berorientasi pada kemanfaatan terhadap umat manusia dan memiliki makna bahwa setiap aturan harus sejalan dan memelihara kelima hukum syara' yaitu memelihara agama, memelihara akal, memelihara keturunan, memelihara harta dan memelihara nyawa.²⁰ Sejalan dengan penjelasan di atas terdapat kaidah fiqih berbunyi, *segala sesuatu yang berhubungan dengan muamalah boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*²¹

Karena segala perbuatan khususnya dalam lingkup muamalah boleh dilakukan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan diperbolehkan selama menciptakan kebaikan dan kemanfaatan bagi umat manusia. Merujuk pada ketentuan sistem *ujrah* yang diterapkan pada transaksi *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah merupakan suatu dobrakan dalam sistem muamalah karena kebolehan pengambilan *ujrah* pada akad *tabbaru'* yang ditujukan sebagai penjamin komitmen bank dan pembayaran jasa kepada bank syariah terhadap jasa *take over* kepada nasabah untuk pelunasan kepada bank konvensional dalam konsep tolong menolong untuk menjauhi riba.

2. Istihsan dalam Sistem *Ujrah Take Over* Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ M. Noor Harisudin, *Fiqh Nusantara: Pancasila dan Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, (Tangerang: Pustaka Compass, 2009), hlm. 32-33.

¹⁸ Hasbi asy-Shiddieqy, *Filsafat Hukum Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 340-341.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Pasaribu, M. (2016). Maslahat dan Perkembangannya Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 1(04).

²¹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), hlm. 130.

Istihsan adalah salah satu ijtihad untuk menyelesaikan suatu masalah yang tidak ditemukan dalam Al-Qur'an dan Hadist sehingga hal tersebut melahirkan sebuah metode yang dikenal dengan istilah *istihsan*. Metode *istihsan* adalah metode ijtihad dengan mengutamakan *maqashid syariah*. Ijtihad menurut Mukhtar Yahya dan Fathurrahman dalam Abdul Wahhab Kallaf adalah suatu metode penyelesaian masalah dengan mencurahkan seluruh kemampuan berpikir mengeluarkan hukum *syar'i* dari dalil-dalil *syara'* yaitu Al-Qur'an dan hadits.²² Syaltuth dalam Miftah Faridl dalam Dyah Ochtorina Susanti memberikan pengertian terkait dengan ijtihad yang disebut dengan *arra'yu* merupakan penggunaan pikiran untuk menentukan suatu hukum yang tidak diatur secara eksplisit oleh Al-Qur'an dan hadits dan penggunaan pikiran untuk mengartikan, menafsirkan dan mengambil kesimpulan dari suatu ayat dan hadits.²³

Pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa ijtihad merupakan suatu metode penyelesaian masalah hukum yang status hukumnya belum diketahui. Hal tersebut juga berdasarkan hadits Rasulullah SAW sebagai berikut:

Rasulullah SAW pernah bersabda kepada Abdullah bin Mas'ud sebagai berikut: "*Berhukumlah engkau dengan Al-Qur'an dan Al-Sunnah, apabila sesuatu persoalan itu engkau temukan pada dua sumber tersebut. Tapi apabila engkau tidak menemukannya pada dua sumber itu, maka ijtihadlah.*" Kepada Ali bin Abi Thalib, Rasulullah pernah mengatakan: "*Apabila engkau berijtihad dan ijtihadmu betul, maka engkau mendapatkan dua pahala. Tetapi apabila ijtihadmu salah, maka engkau hanya mendapat satu pahala.*"²⁴

Istihsan sendiri merupakan salah satu metode dari ijtihad, secara etimologi *istihsan* berasal dari bahasa arab yaitu *hasan* berarti baik yang kemudian menjadi *istihsan* berarti menganggap sesuatu baik. Sehingga dari istilah tersebut dapat disimpulkan bahwa *istihsan* adalah menyatakan dan mengakui baiknya sesuatu.²⁵ Secara terminologi *istihsan* para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *istihsan* sehingga dari perbedaaan tersebut disimpulkan makna dari *istihsan* menurut Ubaidillah dan Nawawi dalam Soimah adalah sebagai berikut:²⁶

- a) *Istihsan* adalah berpalingnya seorang *mujtahid* dari tuntutan *qiyas* yang *jaly* (nyata) kepada tuntutan *qiyas* yang *khafi* (samar);
- b) Berpalingnya seorang *mujtahid* dari hukum *kully* (umum) kepada hukum *istitsna'i* (pengecualian) karena terlintas dalam pikiran para *mujtahid* itu bahwa ada dalil yang dianggap lebih unggul; dan
- c) Berpalingnya seorang *mujtahid* dari kehendak hukum *dzahir* (jelas) kepada kehendak hukum *khafi* (samar) sebab ada dalil yang unggul menurut pandangan para *mujtahid* untuk berpindah pada hukum yang *khafi* (samar).

²² Dyah Ochtorina Susanti, *Pembentukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Berdasar Akad Musyarakah, Disertasi*, (Malang: Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2011), hlm. 336.

²³ *Ibid.* hlm 337.

²⁴ *Ibid.* hlm 336.

²⁵ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Publishing House, 1996), hlm. 102

²⁶ Siti Nur Soimah, Tesis, "*Keabsahan Akad Murabahah Dengan Sistem Ba'i Al-Wafa'*" (Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2019) hlm 118.

Dari definisi di atas sebenarnya penggunaan *istihsan* dalam menentukan suatu hukum mengalami pro kontra dalam penggunaannya khususnya mazhab al-Syafi'i mengatakan bahwa *istihsan* adalah cara menemukan hukum dengan hawa nafsu dan mencari enaknya karena madzhab syafi'i dalam menetapkan suatu masalah lebih condong menggunakan qiyas dari pada *istihsan* sedangkan dalam madzhab Hanafi dan Maliki menganggap *istihsan* mempunyai peranan yang sangat penting dan pengembangan hukum Islam. Sebab, banyak hal yang telah diselesaikan dan telah ditetapkan hukumnya berdasarkan *istihsan*. *Istihsan* dianggap dapat merealisasikan dan memelihara kemaslahatan umat manusia dan berupaya mewujudkan *maqashid syariah*.

Pernyataan tersebut juga selaras dengan Imam Abu al-Hasan al-Karhi dalam Zahra dijelaskan bahwa *istihsan* merupakan suatu metode penetapan hukum dari seorang *mujtahid* terhadap suatu masalah yang menyimpang dari ketetapan hukum yang diterapkan pada masalah masalah yang serupa, karena ada alasan yang lebih kuat yang menghendaki penyimpangan itu, dimana alasan sebagaimana yang dimaksud yakni berupa kemaslahatan bagi umat manusia. Pernyataan tersebut berlandaskan pada Q.S. Az-Zumar Ayat 18 yang berbunyi :²⁷

الَّذِينَ يَسْتَمِعُونَ الْقَوْلَ فَيَتَّبِعُونَ أَحْسَنَهُ ۚ أُولَٰئِكَ الَّذِينَ هَدَىٰ اللَّهُ ۖ وَوَلَّكَ لَهُمُ الْأَلْبَابَ

“(yaitu) mereka yang mendengarkan perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik di antaranya. Mereka itulah orang-orang yang telah diberi Allah petunjuk dan mereka itulah orang-orang yang mempunyai akal sehat” (QS. az-Zumar: 18).

Maqashid syariah berupa tujuan hukum Islam berorientasi untuk memperkuat kesempurnaan hukum Islam dilandasi dengan kemaslahatan untuk kesejahteraan umat manusia di akherat dan dunia. Muhammad Az Zahra dalam Atiqi Chollisni merumuskan tujuan kehadiran hukum Islam sebagai berikut:

- a) Setiap individu dibina agar menjadi sumber kebaikan dan tidak menjadi sumber keburukan bagi sesama individu, bentuk pembinaan tersebut melalui ibadah yang disyariatkan seperti shalat, ibadah dan haji masing-masing memiliki tujuan filosofis untuk menciptakan kebaikan dalam hubungan sesama manusia;
- b) Penegakkan keadilan dalam masyarakat dengan mensterakan kedudukan setiap individu baik muslim maupun non muslim maksudnya dalam Islam posisi setiap manusia disamaratakan tanpa membedakan agama yang dianut; dan
- c) Menciptakan kemaslahatan dengan merealisasikannya karena kemaslahatan merupakan tujuan utama dan menyeluruh melekat pada hukum islam sehingga tidak ada syaria't yang berdasarkan Al-Qur'an dan hadist kecuali syaria't tersebut terdapat kemaslahatan yang hakiki dan berlaku secara umum.

Lebih lanjut terdapat konsep *maqashid syariah* yang memiliki makna bahwa setiap rumusan hukum dan perbuatan hukum untuk memelihara tujuan *syara'* yaitu:²⁸ *hifzh al-din*

²⁷ Zahrah, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005), hlm. 401.

²⁸ Abdurrahman, *HRD Syariah: Teori dan Implementasi*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm.

(memelihara agama); *hifzh an nafs* (memelihara nyawa); *hifzh al-nash* atau *hifzh al-'ardh* (memelihara keturunan/kehormatan); *hifzh al-'aql* (memelihara akal); dan *hifzh al-mal* (memelihara harta) ditujukan untuk mengambil manfaat dan menolak *mudharat*. Sependapat dengan pernyataan Imam Al-Ghazali bahwa mengambil manfaat dan menolak mudharat merupakan tujuan makhluk hidup. Tujuan tersebut merupakan kemaslahatan dan untuk mencapainya dengan memelihara tujuan *syara'*. Tujuan *syara'* yang terdiri dari lima unsur pokok sebagaimana yang telah diuraikan diatas adalah kemaslahatan sebaliknya setiap hal yang tidak memuat lima unsur pokok tersebut adalah *mafsadah*.²⁹

Al-Syatibi dalam Thariquddin membagi *maqashid syariah* menjadi tiga kategori *dharuriyat*, *hajiyyat* dan *tahsiniyat* berdasarkan kelima unsur pokok tersebut terhadap kelangsungan kehidupan makhluk hidup guna memelihara dan melestarikan kebutuhan manusia dalam semua peringkat.³⁰ *Dharuriyat* adalah memelihara kebutuhan esensial (pokok) bersiat darurat dan mendesak bagi kehidupan manusia meliputi agama, jiwa, akal, keturunan dan harta apabila kebutuhan ini tidak dipenuhi berakibat fatal dan menimbulkan ancaman kerusakan serta kebinasaan keselamatan manusia di dunia maupun di akherat.³¹ *Hajiyyat* adalah kebutuhan sekunder bertujuan untuk menghindarkan manusia dalam kesulitan hidup. Tidak terlaksananya *hajiyyat* dapat diatasi dengan *rukhsah* (keringanan) sebagaimana diatur dalam ilmu fiqh. Kebutuhan *hajiyyat* dicontohkan dalam ruang lingkup muamalah.³²

Tahsiniyat adalah kebutuhan pelengkap dan penyempurna ditujukan untuk menunjang peningkatan martabat hidup seseorang dalam masyarakat dan di hadapan Allah SWT sebatas kewajaran dan kepatuhan. Kebutuhan ini jika tidak terlaksana tidak akan mengancam kehidupan dan menciptakan kesulitan akan tetapi kehidupan manusia dipandang tidak layak menurut ukuran akal dan fitrah manusia.³³ Kebutuhan *tahsiniyat* dicontohkan sebagai akhlak mulia dan adat yang baik. Tiga kebutuhan seperti yang telah diuraikan menurut Abdul Wahab Khallaf menjadi tolak ukur terealisasinya tujuan hukum syariat berupa kemaslahatan manusia.³⁴

Peneliti menganalisa terkait dengan sistem *ujrah* dalam *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah menggunakan tolak ukur *maqashid syariah*. Praktik *take over* kredit kepemilikan rumah pada bank syariah menggunakan akad *tabarru'* dalam penggunaan akad pengalihan utang dan diperbolehkan mengambil *ujrah* berdasarkan Fatwa DSN yang ditransformasi pada Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia. Lebih lanjut *maqashid syariah* merupakan tujuan hukum Islam berorientasi pada kemaslahatan hal tersebut juga dipertegas oleh Saefudin bahwa ijtihad dalam menemukan suatu hukum dan menghadapi segala situasi, maslahat harus dijadikan prioritas utama dan fiqh serta produk

²⁹ Shidiq, G. (2022). Teori maqashid al-Syari'ah dalam hukum Islam. *Majalah Ilmiah Sultan Agung*, 44(118), 117-130.

³⁰ Toriquddin, M. (2014). Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi. *Journal de Jure*, 6(1).

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

³⁴ Ghofar Shidiq. *op.cit.* hlm 120.

ijtihad dapat disesuaikan dengan kemaslahatan masyarakat karena syariah memuat prinsip-prinsip umum yang dapat diaplikasikan diberbagai kasus dan keadaan karena syariat sendiri menawarkan konsep fleksibilitas akibat dari aturan dalam Al-Qur'an terkait dengan ekonomi dalam lingkup muamalah tidak ditemukan ketentuan dan materi bersifat detail sehingga adanya kaidah fiqh yang menyatakan segala kegiatan muamalah diperbolehkan selama tidak ada dalil yang mengharamkannya.³⁵

Berkenaan dengan sistem *ujrah* dalam *take over* di bank syariah pada praktiknya menggunakan akad *tabbaru'* untuk proses pengalihan utangnya karena merupakan akad pelayanan jasa di bank syariah dan *ujrah* disini ditujukan untuk membayar jasa kepada bank syariah terhadap produk jasanya akan tetapi pengambilan *ujrah* pada akad *tabbaru'* oleh sebagian ulama dilarang walaupun beberapa ulama membolehkan dan melegalkan sehingga menjadi dasar diperbolehkannya *ujrah* pada akad *tabbaru'*.³⁶ Maka *masalah* menjadi *ratio legis* dari legalisasi pengambilan *ujrah* pada akad *tabbaru'* karena sejatinya setiap ulama mempunyai pemikiran yang berbeda tentang *masalah* dan sebuah aturan oleh sebab itu keadaan tersebut memeculkan subjektivisme pemahaman maka peneliti menganalisa kemaslahatan dari sistem *ujrah* dalam *take over* KPR di bank syariah dengan menggunakan teori *maqashid syariah*.

Pada teori *maqashid syariah* ketentuan hukum harus berdasarkan pada nilai-nilai *maqashid syariah* atau yang disebut dengan *ah-dharuriatul khamsah* sebagai berikut:³⁷

a. Memelihara Agama (*Hifdz al-Din*)

Agama merupakan pedoman hidup bagi manusia sehingga menjadi nilai utama pada setiap aspek kehidupan manusia. Jika kita kaitkan dengan adanya sistem *ujrah* pada praktik *take over* di bank syariah. *Take over* pada bank syariah merupakan layanan jasa yang ditujukan untuk memudahkan umat muslim dan meningkatkan eksistensi dari produk syariah. Kemudahan tersebut didasari pada konsep tolong-menolong untuk menerima pengalihan utang serta penyelesaian utang nasabah dari bank konvensional. Adanya *ujrah* adalah untuk menjamin komitmen bank dan pembayaran jasa yang ditawarkan kepada bank kepada nasabah dan tidak berorientasi pada profit.

Maka hal tersebut tidaklah bertentangan dengan larangan-larangan agama merujuk kepada beberapa hadits Nabi yang menjadi dasar kebolehan *ujrah* pada praktik *take over* di bank syariah yaitu hadits Nabi riwayat Imam Ahmad dan Al Baihaqi dari Ibnu Umar, Rasulullah SAW bersabda, *siapa saja yang dialihkan haknya pada yang mampu maka dia harus menerima pengalihan itu*. Hadits Nabi riwayat Imam Baihaqi dan Abu Hurairah serta Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sai'id Al Khudri, Rasulullah SAW bersabda, *barang siapa mempekerjakan seorang pekerja, beritahukanlah upahnya*.

³⁵ <http://pta-semarang.go.id/artikel-pengadilan/199-peran-maqashid-syari-ah-dalam-pengembangan-sistem-ekonomi-islam>, diakses pada tanggal 22 September 2022.

³⁶ Nurjaman, M. I., Setiawan, I., & Herdiana, N. (2022). Penerapan Akad Wakalah Bi Al-Ujrah Dan Hiwalah Bi Al-Ujrah Dalam Pengembangan Produk Di Perbankan Syariah. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 13(1), 165-180.

³⁷ Ahmad Sarwat, *Maqashid Syariah*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2019), hlm. 56.

b. Memelihara jiwa (*Hifdz al-Nafs*)

Jiwa merupakan ruh yang tidak terpisahkan dari raga manusia didalamnya terdapat hak manusia untuk dijaga dan mempertahankan kehidupannya. Kaitannya terhadap pemberlakuan sistem *ujrah* pada praktik *take over* di bank syariah. *Ujrah* ditujukan sebagai penjamin komitmen bank untuk melunasi utang nasabah pada bank konvensional dilain sisi *ujrah* dijadikan sebagai salah satu *income* bank syariah untuk kegiatan operasional untuk menjaga eksistensi serta stabilitas dari bank syariah guna menjaga dan menunjang aktivitas ekonomi masyarakat.

c. Memelihara akal (*Hifdz al-Aql*)

Akal adalah karunia yang diberikan Allah kepada manusia juga sebagai kelebihan diantara makhluk hidup di dunia. Keberadaan akal harus dilindungi dari hal-hal yang merusaknya karena akal merupakan posisi penting sebagai landasan berpikir akan kuasa Allah SWT sehingga penggunaan akal bermanfaat jika kita kaitnya dengan sistem *ujrah* pada akad *tabbaru'* dalam praktik *take over* di bank syariah merupakan salah satu pengembangan dari sistem muamalah berdasarkan ijtihad ulama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bermuamalah.

d. Memelihara Keturunan (*Hifdz an-Nasbi*)

Memelihara keturunan berorientasi pada kepada kesejahteraan manusia untuk melestarikan umat manusia. Jika kita kaitkan dengan sistem *ujrah* merupakan salah satu *income* dari bank syariah selain untuk menjaga stabilitas operasional dan eksistensi terdapat sumber daya manusia yang juga harus dijaga dari latar belakang berbeda untuk menjamin kesejahteraannya.

e. Memelihara Harta (*Hifz al-Mal*)

Perspektif Islam pada harta bertujuan agar manusia dapat bertahan hidup serta menjadi kewajiban untuk dicari melalui muamalah. Memelihara harta menurut Gumanti sebagai wujud dari solidaritas sosial dengan mengutamakan kepedulian sosial.³⁸ Pemeliharaan harta pada perspektif Islam dalam Dyah Octorina mensyariahkan pengharaman seperti pencurian, penipuan, pengkhianatan, merusak harta orang lain dan perbuatan mengandung riba.³⁹ Jika dikaitkan dengan sistem *ujrah* dengan pemeliharaan harta sebagaimana diuraikan di atas tentunya memenuhi hal tersebut ditegaskan dalam fatwa DSN menyatakan bahwa besaran *ujrah* harus ditetapkan secara jelas, pasti dan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan *ujrah* dapat diberikan kepada *shahibul mal*.⁴⁰

Merujuk pada penelitian ini, penggunaan *istihsan* digunakan dalam pengkajian pembentukan dan pelaksanaan dalam sistem *ujrah* pada praktek *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah karena adanya sistem *ujrah* pada praktik *take over* pada penggunaan akad *tabbaru'* mengalami beberapa banyak pertentangan penggunaannya oleh sebab itu peneliti menggunakan pengkajian secara makro dilihat dari segi filosofis, yuridis dan sosiologis.

³⁸ Gumanti, R. (2018). Maqasid Al-Syariah Menurut Jasser Auda (Pendekatan Sistem dalam Hukum Islam). *Jurnal Al Himayah*, 2(1), 97-118.

³⁹ Dyah Octorina Susanti . *Op.Cit.* hlm 16.

⁴⁰ Ketentuan Akad Fatwa DSN NO58/DSN-MUI/V2007 tentang *Hawalah Bi ujrah*

Pertama, dari segi filosofis terkait sistem *ujrah* dalam praktik *take over* merupakan sistem upah atau pengenaan *fee* dari bank syariah yang telah ditetapkan kepada nasabah untuk dibayar guna menjamin komitmen bank dalam pelunasan utang nasabah pada bank sebelumnya dan merupakan pembayaran jasa *take over* kepada bank syariah. Pengenaan *ujrah* sendiri mendapat banyak pertentangan karena dalam ketentuan PBI, SEBI menggunakan akad *tabbaru'* (*non profit*) pada pelaksanaan *take over*.

Terkait demikian jika ditinjau menggunakan teori *istihsan* yang memandang bahwa suatu ketentuan yang menyimpang dari kaidah namun memberikan kemaslahatan dan kemanfaatan dengan umat manusia dan sejalan dengan *maqashid syariah* maka hukumnya diperbolehkan. Hal tersebut juga telah diuraikan pada penjelasan sebelumnya terkait dengan kesesuaian sistem *ujrah* dengan tolak ukur *maqashid syariah* dan terkandung kemaslahatan di dalamnya yaitu untuk memperlancar kegiatan muamalah dalam masyarakat serta *ujrah* juga dijadikan *income* bank syariah yang tujuannya untuk pengembangan produk syariah dan menjaga stabilitas operasional bank sehingga eksistensi ekonomi syariah pada bank syariah berkembang dalam masyarakat.

Kedua, dari segi yuridis terkait sistem *ujrah* pada praktik *take over*, peneliti menemukan adanya konflik norma antara Peraturan Bank Indonesia dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyatakan pemindahan utang (akad *tabbaru'*) tidak disyaratkan adanya sesuatu diterima oleh pemindah utang baik berupa imbalan atau hibah. Selain itu juga dalam fatwa DSN juga terdapat banyak alternatif akad dalam pelaksanaan *take over*.

Ketiga, dari segi sosiologis *take over* sendiri merupakan jasa transaksi pengalihan utang yang disediakan oleh bank syariah untuk menolong masyarakat yang sebelumnya berutang pada bank konvensional dengan tujuan untuk menghindari riba walaupun terdapat *ujrah* yang dikenakan sebagai pembayaran jasa kepada bank syariah dan tarif dari *ujrah* tersebut telah dipatok oleh bank akan tetapi hal tersebut telah berdasarkan kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah pada perjanjian tertulis tanpa adanya pemaksaan karena *take over* merupakan suatu penawaran jasa yang disediakan oleh bank syariah, nasabah dapat mengambil atau tidak penawaran tersebut.

3. Rekonstruksi Sistem *Ujrah* Pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah

Sistem *ujrah* yang digunakan pada *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah adalah pengambilan dan penetapan *ujrah* terhadap jasa *take over* bank syariah untuk pelunasan utang nasabah pada bank sebelumnya (bank konvensional) yang dituangkan dalam perjanjian baku. Penggunaan akad pada *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah dalam penyelesaian utang berdasarkan hukum positif dapat menggunakan akad *hawalah* ataupun akad *qardh* keduanya merupakan jenis dari akad *tabbaru'*. Penggunaan akad dari keduanya pun tergantung ketentuan bank syariah dan tentunya kedua akad tersebut tidak

dapat berdiri sendiri sehingga pada pelaksanaannya menggunakan penggabungan akad (*hybrid contract*) yaitu penggabungan akad *tabbaru'* dengan akad *tijarah*.⁴¹

Akad *tabbaru'* yaitu akad *hawalah* atau *qardh* digunakan untuk penyelesaian utang nasabah di bank konvensional oleh bank syariah sedangkan akad *tijarah* digunakan untuk pembayaran utang nasabah kepada bank syariah terhadap dana yang dipinjamkan kepada nasabah sebagai pelunasan utang dan dibayar secara angsuran.

Merujuk pada sistem *ujrah* yaitu pengambilan dan penetapannya dituangkan pada perjanjian baku yang disepakati oleh para pihak.⁴² Perjanjian baku pada transaksi *take over* tersebut membatasi keleluasan nasabah terhadap tarif *ujrah* yang ditentukan oleh bank syariah. Lebih lanjut ketidakleluasaan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *take over* merupakan jasa disediakan oleh bank yang di dalamnya terdapat sebuah penawaran oleh bank syariah. Pengambilan dan persetujuan penawaran tersebut merupakan kuasa nasabah dapat menolak atau menerima. Berkenaan penggunaan akad *hawalah* dan akad *qardh* sebagai penyelesaian utang nasabah pada bank sebelumnya.

Penulis lebih condong menggunakan akad *hawalah* sebagai penyelesaian utang dan pemindah utang nasabah dari bank sebelumnya karena makna *hawalah* sendiri dalam hukum ekonomi Islam adalah pemindah utang dan hal tersebut juga ditegaskan dalam UU PBS dan dipertegas kembali dalam PBI No 9/19/PBI/2007 sebagai pengalihan utang walaupun berdasarkan fatwa DSN akad *qardh* juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pengalihan utang yang diatur dalam Fatwa DSN MUI No 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang dan digambarkan secara jelas pada aturan tersebut. Terdapat hadits Rasulullah SAW yang melarang penggabungan akad *qardh* dengan akad *bai'* (jual-beli) yaitu:⁴³

Dari Abdullah bin 'Amr, Rasulullah SAW bersabda "tidak boleh (digabungkan) akad pinjaman dan akad bai', tidak boleh ada dua syarat dalam bai', tidak boleh ada keuntungan yang tidak dijamin, tidak boleh menjual barang yang tidak dimiliki". (HR. Abu Daud, no. 3506; hadis hasan)

Hadits tersebut menjelaskan bahwa penggabungan akad *qardh* dengan akad *bai'* oleh para ulama dalam mujahidin berpotensi menjadi sarana riba karena mungkin pembeli meminta *discount* dengan imbalan pengurangan pinjaman, dan ini termasuk *dzariah* yang dilarang oleh seluruh ulama.⁴⁴ Oleh sebab itu, terkait dengan rekonstruksi sistem *ujrah* pada *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah, penulis menggunakan akad *hawalah* sebagai akad pelunasan utang nasabah kepada bank sebelumnya. Rekonstruksi sistem *ujrah* pada *take over* bank syariah harus memperhatikan beberapa aspek dengan kesesuaian penetapan *fee* dengan

⁴¹ Albar, K. (2018). Konstruksi Yuridis Hybrid Contract Dalam Pembiayaan Take Over KPR pada Perbankan Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 2(1).

⁴² Cahyani, Y. T. (2018). Konsep Fee Based Services Dalam Perbankan Syariah. *El-Barka: Journal of Islamic Economics and Business*, 1(2), 235-250.

⁴³ Mujahidin, M. (2019). Rekonstruksi Akad Muamalah dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah. *Jurnal Iqtisaduna*, 5(1), 25-45.

⁴⁴ *Ibid.*

prinsip dasar ekonomi Islam seperti larangan riba, *gharar* sebagai bentuk kehati-hatian dalam hukum Islam. Adapun rekonstruksi sistem *ujrah* pada *take over* sebagai berikut:

- a) Penawaran diberikan oleh bank syariah kepada nasabah di saat pengajuan dengan menjelaskan skema pembiayaan *take over* berserta penjelasan angsuran dan pengambilan *ujrah* serta biaya administrasi lainnya sehingga nasabah mempunyai pertimbangan untuk melanjutkan atau tidak proses pengajuan tersebut. Penawaran tersebut ditujukan untuk menghindari ketidakleluasaan nasabah terhadap penggunaan perjanjian baku oleh bank syariah pada saat pelaksanaan transaksi *take over*.
- b) Penggunaan akad *hawalah* berjenis *hawalah muthlaqah* sebagai sarana pelaksanaan *take over* dalam pelunasan utang nasabah dengan menerapkan ketentuan pada Fatwa DSN MUI No 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah Bi Ujrah*.
- c) Kesepakatan para pihak dituangkan dalam akad perjanjian yang berbentuk perjanjian baku dimana isi/klausula perjanjian telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir atau blanko, dimana hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak bank syariah dan besaran *ujrah/fee* telah ditentukan oleh bank syariah.
- d) Penetapan *ujrah/fee* telah ditentukan bank syariah dihitung melalui presentase *platform* pembiayaan dengan memperhatikan prinsip syariah.
- e) Kedudukan para pihak dengan penjaminan hak dan kewajiban nasabah dan bank syariah dituangkan dalam perjanjian dengan menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi dan ditaati oleh masing-masing pihak untuk memenuhi kewajiban yang tertuang pada perjanjian yang telah disepakati.

Rekonstruksi dari sistem *ujrah* pada praktik *take over* di bank syariah dengan berbagai jenis alternatif akad yang digunakan untuk pelunasan utang nasabah pada bank menggunakan akad *hawalah* yaitu *hawalah bi Ujrah* berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam hukum positif dan hukum Islam serta kemanfaatan sistem *ujrah* berdasarkan dengan prinsip kemanfaatan menurut Jeremy Bentham dan kemanfaatan dalam hukum Islam sebagaimana yang telah diuraikan dalam uraian di atas.

D. SIMPULAN

Konsep kedepan sistem *ujrah* dalam *take over* kredit kepemilikan rumah di bank syariah sebagai berikut: banyaknya alternatif akad pada *take over* kredit kepemilikan rumah dan menempatkan akad *tabbaru'* yaitu akad *hawalah* dan akad *qardh* pada akad inti dalam *take over* sebagai penyelesaian utang nasabah. Penggunaan akad *hawalah* merupakan akad yang paling tepat dan sesuai dengan hukum Islam yang dapat digunakan dalam praktik *take over*. Penawaran harus diberikan kepada nasabah sebagai tahap awal ditujukan untuk menghindari ketidakleluasaan nasabah terhadap penggunaan perjanjian baku oleh bank syariah pada saat pelaksanaan transaksi *take over*. Penggunaan akad *hawalah* berjenis *hawalah muthlaqah* sebagai sarana pelaksanaan *take over* dalam pelunasan utang nasabah dengan menerapkan ketentuan pada Fatwa DSN MUI No 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah Bi Ujrah*.

Penetapan *ujrah/fee* telah ditentukan bank syariah dihitung melalui presentase *platform* pembiayaan dengan memperhatikan prinsip syariah.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman. 2014. *HRD Syariah: Teori dan Implementasi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Adinugraha, Hendri Hermawan Mashudi. 2018. *Al-Maslahah Al-Mursalah dalam Penentuan Hukum Islam* Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 4(01).
- al-Âlim, Yûsuf Hâmid. 1991. *al-Maqâsid al-Âmmah li asy-Syarî'ah al-Islâmiyyah* Herndon Virginia: The Internasional Institute of Islamic Thought.
- asy-Shiddieqy, Hasbi. 2001. *Filsafat Hukum Islam*. Semarang: Pustaka Rizki Putra.
- Djazuli, A. 2014. *Kaidah-Kaidah Fiqih*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Driver, Julia. 2022. *The History of Utilitarianisme*, The Metaphysics Research Lab Center for the Study of Language and Information, Stanford University, the Winter 2014 edition of the Stanford Encyclopedia of Philosophy, ISSN: 1095-5054, h. 3. Diakses melalui <https://plato.stanford.edu/entries/utilitarianism-history>.
- Fatwa DSN NO58/DSN-MUI/V2007 tentang *Hawalah* Bi *ujrah*.
- Gumanti. 2018. *Maqashid Al-Syariah Menurut Jasser Auda (Pendekatan Sistem Dalam Hukum Islam)*. Jurnal Al-Himayah.
- Harisudin, M. Noor. 2009. *Fiqh Nusantara: Pancasila dan Sistem Hukum Nasional di Indonesia*. Tangerang: Pustaka Compass.
- Haroen, Nasrun. 1996. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Publishing House.
- <http://pta-semarang.go.id/artikel-pengadilan/199-peran-maqashid-syari-ah-dalam-pengembangan-sistem-ekonomi-islam>, diakses pada tanggal 22 September 2022.
- Kholid Albar dan Moch. Tolchah. 2013. *Konstruksi Yuridis Hybrid Contract dalam Pembiayaan Take Over KPR pada Perbankan Syari'ah*, Jurnal Perspektif Volume XVIII.
- Latipulhayat, Atip, dan *Bentham, Jeremy*. 2015. Khazanah: Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2 No. 2.
- Mujahidin. 2019. Rekonstruksi Akad Muamalah dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah, Jurnal Iqtisaduna Volume 5 Nomor 1 Ed. Juni.
- Nurjaman, Muhammad Izazi., dkk. 2022. *Penerapan Akad Wakalah Bi ujah dan hawalahbi ujah dalam pengembangan produk di perbankan syariah*. Al Infaq: jurnal ekonomi Islam vol 13 No.1.
- Pasaribu, Muksana. 2014. *Maslahat Dan Perkembangannya Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam*. Jurnal Justitia Vol. 1 No. 04 Desember.
- Pribadi, R. W. (2019). Pembiayaan Hunian Syariah Kongsu Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 65-90.
- Sarwat, Ahmad. 2019. *Maqashid Syariah*. Jakarta: Rumah Fiqih Publishing

- Shidiq, Ghofar. 2019. *Teori Maqashid Al-Syari'ah Dalam Hukum Islam*. Sultan Agung Vol XLiv No. 118 118 Juni-Agustus.
- Soimah, Siti Nur. 2019. Tesis, *Keabsahan Akad Murabahah Dengan Sistem Ba'i Al-Wafa*. Fakultas Hukum. Universitas Jember.
- Susanti, Dyah Ochtorina. 2018. *Hukum Islam: Sejarah dan Perkembangannya di Indonesia*. Bogor: Pustaka Amma Amalia.
- Toriquddin. 2014. Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi. *De Jure: Jurnal Syariah dan Hukum*, Vol.6 No.1, Juni.
- Cahyani, Yutisa Tri. 2018. *Konsep Fee Based Services Dalam Perbankan Syariah*, el Barka: Journal of Islamic Economics and Business: Volume 01, No. 02 Juli-Desember.
- Zahrah. 2005. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Pustaka Firdaus