

## **IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NOMOR 31 TAHUN 2002 TENTANG PENGALIHAN HUTANG PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH**

**Lutpi Sahal**

Dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Antasari  
Banjarmasin Indonesia | [aydiasahal@yahoo.com](mailto:aydiasahal@yahoo.com)

### **Abstrak**

Dalam kehidupan di dunia pastinya tak terlepas dari bermuamalah. Tak dapat dipungkiri hidup inipun tak terlepas dengan kredit atau hutang. Terutama bagi pasangan muda yang selalu mendambakan tempat tinggal yang layak. Namun hal itu terkadang tidak didukung dengan kemampuan ekonomi rumah tangga. Sebagai jalan keluar nasabah mengambil jalan dengan cara berhutang atau kredit di lembaga keuangan syariah. Namun pada kenyataannya dengan cara kreditpun masih sangat memberatkan bagi nasabah disamping masih menggunakan riba. Dan pada akhirnya nasabah pun mencari solusi agar angsuran bulanannya rendah dan terbebas dari riba. Sebagai solusi maka PT Bank BNI Syariah memberikan tawaran dengan system pengalihan hutang (*hiwalah/take over*). Namun hal tersebut masih dirasa memberatkan dikarenakan akad *hiwalah/take over* termasuk katagori akad jangka waktunya yang pendek, sementara nasabah menginginkan jangka waktunya yang panjang. Maka sebagai solusi yang tepat dalam akad ini ditawarkanlah akad *musyarakah mutanaqisah* yang mana akad ini mempunyai jangka waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan akad *hiwalah*.

**Kata Kunci** : Pembiayaan, Pengalihan Hutang KPR, *musyarakah mutanaqisah*

## A. Pendahuluan

Sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa tugas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkannya. Kegiatan penyaluran ini disebut kredit atau dalam istilah lain hutang piutang. Kegiatan hutang piutang merupakan suatu kelaziman dalam aktivitas kehidupan manusia. Dalam kegiatan hutang piutang tersebut seringkali terjadi pemindahan hutang atau piutang dari satu pihak ke pihak lainnya. Islam sejak kelahirannya telah melegitimasi kebolehan praktik ini, karena dipandang dapat mengurangi kesulitan serta mendatangkan kemudahan dan kemaslahatan bagi kegiatan ekonomi manusia.<sup>1</sup>

Oleh karena itu, peranan kredit dalam operasi bank sangat besar dan penting. Sebagian besar bank masih mengandalkan sumber pendapatan utama dari bisnis perkreditan. Dengan demikian untuk mendapatkan margin yang baik diperlukan pengelolaan perkreditan secara efektif dan efisien karena kontribusi terbesar sebagai sumber penghasilan sebuah bank berasal dari penyaluran kredit.

Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi baik dibidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa. Jadi dapat diartikan bahwa kredit dapat berbentuk barang ataupun berbentuk uang.

Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan memperoleh sumber penempatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, jika pengelolanya tidak baik akan menimbulkan permasalahan berhentinya usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabsah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang membedakan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan sewa, pembiayaan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Materi *Training Of Trainers (TOT)* Perbankan Syariah Se-Kalimantan, Kerjasama Bank Indonesia, Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI), dan IAIN Antasari Banjarmasin tahun 2013.

<sup>2</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 97.

Ada banyak produk yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu daya tarik KPR adalah pasarnya senantiasa tumbuh berkelanjutan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Tumbuhnya pasar ini dipicu oleh kebutuhan masyarakat akan pemenuhan tempat tinggal yang selalu berkembang dari waktu ke waktu. Ini berarti pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) akan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pendapatan masyarakat.

Menggunakan jasa keuangan konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Cicilan rumah yang tadinya rendah bisa tiba-tiba naik drastis karena mengikuti perkembangan tingkat suku bunga. Untuk mengatasi kekhawatiran tersebut, Lembaga Keuangan Syariah khususnya Perbankan Syariah hadir menawarkan pola pembiayaan berbasis syariah.<sup>3</sup>

Seiring berkembangnya lembaga keuangan syariah (LKS) di tanah air, kesadaran masyarakat untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam bertransaksi juga mulai menggeliat. Khususnya dalam hal pemindahan KPR. Selama ini penyediaan kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu kegiatan bank konvensional yang tidak terlepas dari bunga. Kini, ada sebagian umat Islam yang memiliki keinginan untuk mengalihkan hutang KPR nya atau transaksi non-syariah di bank konvensional ke Lembaga Keuangan Syariah agar sesuai syariah.<sup>4</sup>

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) telah mengkaji masalah pemindahan hutang dari bank konvensional ke bank syariah. Bahkan, telah menetapkan Fatwa Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang.

Pembiayaan pengalihan hutang adalah satu jenis pembiayaan yang banyak dipraktekkan di lembaga keuangan syariah terutama di perbankan syariah. Hal tersebut disebabkan karena kebutuhan masyarakat akan pembiayaan pengalihan hutang senantiasa tumbuh dan berkembang sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan kegiatan bisnis di masyarakat.

---

<sup>3</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet 1, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 182-183.

<sup>4</sup> Chuzaimah T. Yanggo dan Hafiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, cet.III, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), hlm. 51.

Pembiayaan pengalihan hutang seringkali tidak berdiri sendiri melainkan selalu diiringi dengan refinancing (top up). Karena itulah perlu kiranya mengkaji lebih mendalam berkenaan dengan pembiayaan pengalihan hutang yang digabung (hybrid) dengan refinancing syariah.

Kajian ini bertolak dari mekanisme pembiayaan pengalihan hutang KPR yang ada di Lembaga Keuangan Syariah yang mengacu pada fatwa tentang pengalihan hutang yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002.

Dalam fatwa tersebut terdapat empat alternatif skema dengan akad yang berbeda untuk dijadikan pilihan bagi Lembaga Keuangan Syariah dalam menerapkan pembiayaan pengalihan hutang KPR yang diajukan oleh calon nasabah. Dalam tulisan ini akan dikembangkan lebih lanjut untuk mengetahui akad apa yang lebih sesuai dengan prinsip Islam agar sekiranya dijadikan pertimbangan bagi pihak Lembaga Keuangan Syariah.

## **B. Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pengertian pembiayaan adalah transaksi penyediaan dana dan/atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah dan standar akuntansi perbankan syariah.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>5</sup>

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi).<sup>6</sup> Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya sangat membutuhkan sumber modal. Jika pelaku tidak memiliki modal

---

<sup>5</sup> Republik Indonesia, "Undang-undang R.I Nomor 1 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1, Ayat 12.

<sup>6</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 16.

secara cukup, maka ia akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank untuk mendapatkan suntikan dana, dengan melakukan pembiayaan.

Adapun yang dimaksud dengan pembiayaan, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>7</sup>

## 2. Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal diatas, unsur-unsur dalam pembiayaan bank syariah adalah:

- 1) Adanya kedua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (bank syariah) dan penerima pembiayaan (nasabah). Hubungan kedua belah pihak merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong-menolong sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. al-Maidah/5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”

- 2) Adanya kepercayaan kedua belah pihak yang berdasarkan atas prestasi dan potensi nasabah.
- 3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan bank syariah dengan pihak lainnya yang berjanji membayar angsuran. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan atau tertulis (akad pembiayaan), sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. al-Baqarah/2: 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya..”

- 4) Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari bank syariah kepada nasabah.

---

<sup>7</sup>Ibid., hlm. 17.

- 5) Adanya unsur waktu (*time element*).
  - 6) Adanya unsur resiko (*degree of risk*).<sup>8</sup>
3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat 2 (dua) fungsi yang saling berkaitan dengan pembiayaan, yaitu:

1) *Profitability*

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.

2) *Safety*

Keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.<sup>9</sup>

Dalam pelaksanaan pembiayaan, Lembaga Keuangan Syariah harus memenuhi beberapa aspek, yaitu sebagai berikut:

- a) Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur *maysir*, *garar*, dan *riba* serta bidang usahanya harus halal).
- b) Aspek ekonomi, berarti disamping mempertimbangkan hal-hal syariah, bank syariah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.<sup>10</sup>

Secara garis besar fungsi pembiayaan dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan yaitu:

---

<sup>8</sup> Veithzal Rivaidan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), cet kedua, hlm. 4-5.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

<sup>10</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet 1, (Yogyakarta:Ekonesia, 2004. hlm. 18-19.

- a) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang.
- b) Pembiayaan meningkatkan *utility* suatu barang.
- c) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- d) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.
- e) Pembiayaan sebagai alat stabilitasi ekonomi.
- f) Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
- g) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.<sup>11</sup>

#### 4. Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, salah satunya dapat dilihat dari tujuannya, yaitu:

##### 1) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi. Pembiayaan konsumtif dapat dibagi dalam dua bagian:

- a) Pembiayaan konsumtif untuk umum
- b) Pembiayaan konsumtif untuk pemerintah.

##### 2) Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat terwujud. Pembiayaan produktif adalah bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.<sup>12</sup>

#### 5. Analisis Pembiayaan

Pemberian pembiayaan kepada seorang *costumer* agar dapat dipertimbangkan terlebih dahulu harus terpenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 6 C's. Keenam prinsip tersebut sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *op. cit.* hlm. 7-8.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

### 1) *Character*

*Character* adalah keadaan watak/sifat dari *costumer*, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan *costumer* untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon *costumer*, dapat ditempuh upaya-upaya sebagai berikut:

- a) Meneliti riwayat hidup calon *costumer*
- b) Meneliti reputasi calon *costumer* tersebut dilingkungan usahanya
- c) Meminta *bank to bank information*
- d) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon *costumer* berada
- e) Mencari informasi apakah calon *costumer* suka berjudi
- f) Mencari informasi apakah calon *costumer* memiliki hobi berfoya-foya.

### 2) *Capital*

*Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *costumer*. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *costumer* menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

### 3) *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon *costumer* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon *costumer* mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, antara lain:

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance* apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.

- c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon *costumer* mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
- d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana keterampilan dan kemampuan *costumer* melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan *costumer* mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan atau mesin-mesin, administrasi dan keuangan, *industrial relation*, sampai pada kemampuan merebut pasar.

#### 4) *Collateral*

*Collateral* adalah barang yang diserahkan *costumer* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial *costumer* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
- b) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

#### 5) *Condition of Economy*

*Condition of economy* adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon *costumer*.

#### 6) *Constraints*

*Constraints* adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm.348.

### C. Pengalihan Hutang

#### 1. Definisi Pengalihan Hutang

Kegiatan hutang piutang merupakan suatu kelaziman dalam aktivitas kehidupan manusia. Dalam kegiatan hutang piutang tersebut, seringkali terjadi pemindahan hutang atau piutang dari satu pihak kepada pihak lainnya.

Islam sejak kelahirannya telah melegitimasi kebolehan praktek ini, karena dipandang dapat mengurangi kesulitan serta mendatangkan kemudahan dan kemaslahatan bagi kegiatan ekonomi manusia.

Dalam dunia Lembaga Keuangan Syariah, pembiayaan pengalihan hutang biasa diebut dengan pembiayaan berdasarkan *take over*. Secara bahasa *take over* adalah mengambil alih.<sup>14</sup> Menurut fatwa DSN-MUI yang dimaksud dengan pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.<sup>15</sup>

*Hiwalah* menurut bahasa yaitu *intiqaal* (perpindahan). Sedangkan menurut istilah yaitu perpindahan hutang piutang dari tanggungan *muhil* (pihak yang berutang) kepada *muhal 'alaih* (pihak yang menerima pengalihan utang piutang). Hadis Nabi riwayat Imam Ahmad dan al-Baihaqi dari Ibn Umar, Nabi SAW bersabda:

مَنْ أُحِيلَ بِحَقِّهِ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيُحْتَلْ

“Siapa saja yang dialihkan haknya (piutangnya) pada yang mampu maka dia harus menerima pengalihan itu.”<sup>16</sup>

Menurut bahasa, yang dimaksud dengan *hiwalah* ialah *al-intiqaal* dan *al-tahwil*, artinya ialah memindahkan atau mengoperkan.<sup>17</sup> Sedangkan menurut istilah, *hiwalah* adalah akad yang menghendaki pemindahan hutang dari tanggungan seseorang kepada tanggungan orang lain.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm. 578.

<sup>15</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2012), hlm. 185.

<sup>16</sup> [www.agustiantocentre.com](http://www.agustiantocentre.com).

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 99

<sup>18</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta: PT. Mizan Publika, 2010), hlm. 179.

Dalam ensiklopedi hukum Islam, *hiwalah* yaitu pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua untuk menuntut pembayaran utang atau membayar utang dari atau pihak ketiga, karena pihak ketiga berhutang kepada pihak pertama dan pihak pertama berhutang kepada pihak kedua atau pihak pertama berhutang kepada pihak ketiga disebabkan pihak kedua berhutang kepada pihak pertama. Perpindahan itu dimaksudkan sebagai ganti pembayaran yang ditegaskan dalam akad ataupun tidak didasarkan kesepakatan bersama.

Lebih sederhananya *hiwalah* adalah jasa pengalihan tanggung jawab pembayaran utang dari seseorang yang berhutang kepada orang lain.<sup>19</sup>

Pembiayaan berdasarkan pengalihan hutang adalah salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau menggunakan *qard* yang disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.<sup>20</sup>

Dalam pembiayaan berdasarkan pengalihan hutang (*hiwalah/take over*) ini, Lembaga Keuangan Syariah mengklasifikasikan hutang kepada Lembaga Keuangan Konvensional menjadi dua macam, yaitu hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja. Dalam menangani hutang nasabah berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qard* (pinjaman uang). Sebab, alokasi penggunaan *qard* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga. Sedangkan yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* (alih hutang piutang). Sebab, *hiwalah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.<sup>21</sup>

Dalam pengalihan hutang, terdapat beberapa akad yang dimuat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, yaitu:

- 1) *Qard* dan *murabahah*
- 2) *Syirkah al-milk* dan *murabahah*

---

<sup>19</sup> Wirnyaningsih dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 132.

<sup>20</sup> <http://litiayunita.blogspot.co.id/2012/06/pembiayaan-take-over-bank-syariah.html>. (02 Januari 2015).

<sup>21</sup> Adiwarmarman A. Karim, *op. cit.* hlm. 249.

- 3) *Qard* dan *ijarah*
- 4) *Qard* dan IMBT (*Ijarah Muntahiya bit-Tamlik*)

*Qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.<sup>22</sup>

*Murabahah* adalah istilah dalam kaidah fikih yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.<sup>23</sup>

*Syirkah al-milk* menurut ulama fikih adalah dua orang atau lebih memiliki harta bersama tanpa melalui atau didahului oleh akad *asy-syirkah*. Status harta masing-masing bersifat berdiri sendiri secara hukum. Apabila masing-masing ingin bertindak hukum terhadap harta serikat itu, harus ada izin dari mitranya, karena seseorang tidak memiliki kekuasaan atas bagian harta orang yang menjadi serikatnya.

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>24</sup>

*Ijarah muntahiya-bit tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.<sup>25</sup>

## 2. Dasar Hukum Pengalihan Hutang

Mekanisme pengalihan hutang ini telah ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI bersumber dari al-qur'an dan hadis.

### 1) *Al-Qur'an*

Terdapat dalam Q.S. al-Maidah/5: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

<sup>22</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), hlm. 131.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 81-82.

<sup>24</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op. cit.* hlm. 117.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 118.

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.”

2) Hadis

فَلْيَحْتَلِ مَلِيٌّ عَلَىٰ أَحَدِكُمْ أُحْيِلَ فَإِذَا ظَلَمَ الْعَبْدَ مَطْلٌ

“Orang yang mampu membayar hutang haram atasnya melalaikan hutangnya. Apabila salah seorang diantara kamu memindahkan hutangnya kepada orang lain, hendaklah diterima pemindahan itu asal yang lain mampu membayar.”  
(HR. Ahmad dan Baihaqi)

Pada hadis di atas, Rasulullah memerintahkan kepada orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang meng*hiwalahkan* kepada orang yang kaya dan berkemampuan, hendaklah ia menerima *hiwalah* tersebut, dan hendaklah ia menagih kepada orang yang di*hiwalahkannya* (*muhal ‘alaih*).

3) Al-Ijma’

Jumhur ulama berpendapat bahwa kalimat perintah, yakni hendaklah ia menerimanya, merupakan bentuk perintah yang bersifat anjuran atau sunah, bukan bentuk perintah yang menunjukkan wajib atau fardhu.

Atas dasar itu, seseorang yang memiliki piutang dari orang lain, kemudian orang yang berhutang kepadanya memindahkan hutangnya kepada orang lain, pemilik piutang dianjurkan untuk menerima pemindahan (*hawalah*) ini, tetapi tidak sampai diwajibkan. Dalam anjuran ini, dipertimbangkan agar orang yang disertai hutang adalah orang yang memiliki harta untuk melunasi hutang (yang harus dibayarkan kepada) *muhal* (orang yang menerima pindahan atau pemilik piutang). Dipersyaratkan pula tidak ada *syubhat* (ketidakjelasan) pada hartanya. Jika ia tidak memiliki harta untuk melunasi hutang yang dipindahkan padanya

atau terdapat *syubhat* pada hartanya, tidak dianjurkan bagi *muhal* untuk menerima *hiwalah* (pemindahan hutang).<sup>26</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Pengalihan Hutang

Berikut rukun dan syarat pengalihan hutang menurut Madzhab Syafi'i adalah:

#### 1) *Muhal*

*Muhal* adalah orang yang memindahkan utang. Ia berhutang pada seseorang dan mempunyai piutang pada seseorang, lalu ia memindahkan pembayaran utangnya atas orang yang berhutang padanya.

Syarat-syaratnya adalah:

- a) Cakap dalam melakukan tindakan hukum dalam bentuk akad, yaitu baliq, berakal, tidak sah pengalihan hutang dilakukan oleh anak kecil walaupun ia sudah mengerti (*Mumayyiz*).
- b) Ada persetujuan (*ridho*), jika pihak *muhal* ada paksaan untuk melakukan pengalihan hutang, maka akad tidak sah. Persyaratan dibuat berdasarkan pertimbangan, bahwa sebagian orang keberatan dan terhina harga dirinya, jika kewajiban untuk membayar utang dialihkan kepada orang lain, meskipun pihak lain itu memang berhutang kepadanya, karena itu *ridho muhal* mesti ada.

#### 2) *Muhal 'alaih*

*Muhal 'alaih* adalah orang yang diawalahi (orang yang berkewajiban melaksanakan pengalihan hutang), ia adalah orang yang mempunyai utang orang yang pertama (*muhal*), orang yang berkewajiban melaksanakan pengalihan hutang..

Syarat-syaratnya adalah:

- a) Cakap dalam melakukan tindakan hukum dalam bentuk akad, yaitu: baliq, berakal, tidak sah *hiwalah* dilakukan oleh anak kecil walaupun ia sudah mengerti (*Mumayyiz*).

---

<sup>26</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *op. cit.* hlm. 180.

- b) Ada persetujuan (*ridho*), jika pihak *muhil* ada paksaan untuk melakukan pengalihan hutang, maka akad tidak sah. Persyaratan ini ditetapkan berdasarkan pertimbangan, bahwa kebiasaan orang dalam membayar utang berbeda-beda ada yang mudah dan ada pula yang sulit, sedangkan menerima pelunasan itu merupakan hak pihak kedua. Jika hiwalah dilakukan secara sepihak saja, pihak kedua dapat saja merasa dirugikan, umpamanya apabila ternyata pihak ketiga sudah membayar utang tersebut.

### 3) *Muhal*

*Muhal* adalah orang yang menerima pengalihan hutang atas *muhil*, ia merupakan orang yang berpiutang pada pihak pertama (*muhil*).

Syarat-syaratnya adalah:

- a) Cakap dalam melakukan tindakan hukum dalam bentuk akad yaitu: *baliq*, *berakal*, tidak sah pengalihan hutang dilakukan oleh anak kecil walaupun ia sudah mengerti (*Mumayyiz*).
- b) Ada persetujuan (*ridho*), jika pihak *muhil* ada paksaan untuk melakukan pengalihan hutang, maka akad tidak sah.
- c) Sebagian pendapat mengatakan bahwa yang berhak rela (*ridho*), adalah *muhal* dan *muhil*, bagi *muhal 'alaih* rela atau tidak akan mempengaruhi sahnya pengalihan hutang.

### 4) Adanya utang

Yaitu utang *muhal* kepada *muhil* dan utang *muhil* kepada *muhal 'alaih*.

Syarat yang diperlukan terhadap utang yang dialihkan, ialah :

- a) Sesuatu yang dialihkan itu adalah sesuatu yang sudah dalam bentuk utang piutang yang sudah pasti.
- b) Kedua utang yang dialihkan adalah sama, baik jenisnya maupun kadar, penyelesaian, tempo waktu dan jumlahnya.

5) *Sighat* Pengalihan Hutang

*Shighat hiwalah* adalah ijab dan qabul. Ijab dari *muhil* dengan kata-katanya: “Aku mengalihkan hutangku kepada si Anu”. Dan Qabul adalah dari *muhal* ‘*alaih* dengan kata-katanya: “Aku terima pengalihan hutang engkau”.

Sedangkan menurut Madzhab Hambali, rukun pengalihan hutang ialah segala sesuatu yang bisa menjadikan terwujudnya perjanjian pemindahan tanggungan kepada tanggungan yang lain, yaitu:

- a) Orang yang memindahkan.
- b) Hutang yang dipindahkan.
- c) Orang yang dipindahi hutang.
- d) Ijab dan Qabul.

Dalam ijab dan qabul tidak disyaratkan hendaknya berupa lafazh yang menyatakan pemindahan, tetapi sah saja dengan lafazh yang semakna dengan pengalihan hutang. Seperti ketika seseorang berkata kepada orang lain: “Saya mengikutkan engkau dengan hutangmu pada zaed”.

Adapun syarat-syarat pengalihan hutang ada lima perkara, yaitu:

- a) Hutang yang dipindahkan itu sama dengan hutang orang yang dipindahi dalam hal jenisnya, sifatnya, masa pembayaran kembali dan masa temponya.
- b) Kadar masing-masing dari dua macam hutang, yaitu hutang yang dipindahkan dan hutang orang yang dipindahi, diketahui kadarnya. Apabila kadarnya tidak diketahui, maka hawalah tidak sah.
- c) Hutang yang dipindahkan itu merupakan hutang yang tetap. Jadi tidak sah seorang perempuan yang berhutang memindahkan orang yang menghutangnya, dipindahkan pada maskawinnya sebelum ia dikumpul suami.
- d) Hutang yang dipindahi dapat dibatasi, misalnya berupa barang yang ditimbang atau ditakar, atau dihitung atau diukur dengan ukuran hasta.

e) Keridhaan orang yang memindahkan.

#### 4. Macam-macam pengalihan hutang

Menurut Mazhab Syafi'iyah, pengalihan hutang (*hiwalah*) hanya satu macam beserta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya. Ini merupakan jenis pengalihan hutang yang dibolehkan berdasarkan kesepakatan para ulama.

Mazhab Hanafiyah membolehkan dua macam pengalihan hutang (*hiwalah*).

##### 1) *Hiwalah* terikat (*Muqayyad*)

Dalam *hawalah* jenis ini, *muh al alaih* mempunyai hutang yang harus ia lunasi kepada *muhil*. Lalu, *muhil* mengalihkan kewajiban hutangnya untuk *muh al* kepada *muh al alaih*. Ia mengikatnya dengan hutang miliknya yang berada dalam tanggungan *muh al alaih*. Ini adalah *hiwalah* yang juga dibolehkan oleh ulama Mazhab Syafi'iyah.

##### 2) *Hiwalah* tidak terikat (*Mutlaq*)

Dalam *hawalah* ini, peminjam (*muhil*) mengalihkan kewajibannya membayar hutang kepada orang lain (*muh al alaih*), baik *muh al alaih* mempunyai hutang kepadanya maupun tidak. Jika orang tersebut (*muh al alaih*) memiliki hutang kepada *muhil*, *muh al* tidak terikat dengan hutang tersebut. Akan tetapi, ia hanya mengalihkan *muh al* kepadanya secara mutlak dan *muh al alaih* bersedia melakukannya.<sup>27</sup>

Ada sedikit perbedaan hukum antara *hiwalah muqayyad* dan *hiwalah mutlaq*. Perbedaan itu adalah sebagai berikut:

1) Apabila *hiwalah* itu bersifat *mutlaq*, sedangkan *muh al alaih* tidak berhutang kepada *muhil*, maka *muh al* menagih hutang *hiwalah* kepada *muh al alaih*. Atau *muh al alaih* berhutang kepada *muhil* tanpa mengaitkan dengan hutang tersebut. *Muh al alaih* pun tidak keberatan dengan beban tambahan tersebut. Maka, *muh al alaih* akan ditagih untuk membayar dua macam hutang sekaligus, yaitu hutang *hiwalah* dan hutang pada *muhil*. *Muh al* menuntut bayar hutang *hiwalah* dan *muhil* meminta bayar hutang terhadapnya. Apabila *muhil* membatasi *hiwalah* pada

---

<sup>27</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *op. cit.* hlm. 187-188.

hutangnya kepada *muhāl*, maka *muhil* tidak boleh menuntut *muhāl alaiḥ* untuk melunasi hutang kepadanya.

2) Apabila *hiwālāh* itu bersifat *muqayyad*, sedangkan *muhāl alaiḥ* sudah bebas dari hutang pada *muhil*, maka batallah *hiwālāh*. Tapi apabila *hiwālāh* itu bersifat *mutlaq* dan *muhāl alaiḥ* sudah bebas dari hutang, maka *hiwālāh* tidak batal.

3) *Muhil* mungkin meninggal sebelum *muhāl alaiḥ* melunasi hutang kepada *muhāl*. *Muhil* juga mempunyai hutang kepada orang-orang selain *muhāl*. Sedangkan *muhil* tidak mempunyai harta apapun selain piutang yang ada pada *muhāl alaiḥ*. Jika *hawālāh* mereka bersifat *muqayyad*, *muhāl* boleh mengambil piutang tersebut meskipun harus dibagi dengan para pemilik piutang lainnya. Jika *hawālāh* itu bersifat *mutlaq*, maka semua piutang *muhil* yang ada pada *muhāl alaiḥ* dapat diambil atau dibagi-bagikan kepada orang-orang yang punya piutang kepada *muhil*, kecuali pada *muhāl* yang memang tidak berhak atas pembagian tersebut. Hak *muhāl* tetaplah piutang yang telah di*hawālāh*kan kepada *muhāl alaiḥ*. Dengan kata lain, *muhāl alaiḥ* tetap harus menunaikan kewajibannya kepada *muhāl*.

#### **D. Mekanisme Pengalihan Hutang Pada PT. Bank BNI Syariah**

Salah satu produk unggulan perbankan nasional adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Banyak bank saling berlomba menarik minat nasabah dengan menawarkan berbagai fasilitas dan kemudahan. Tetapi dengan keadaan ekonomi sekarang yang tidak menentu dan berimbas pada tingkat suku bunga yang menyebabkan besarnya angsuran tidak menentu, maka dari itu sebagian masyarakat beralih ke produk KPR syariah yang tidak terpengaruh unsur bunga. Nasabah yang sudah terlanjur memiliki KPR konvensional beralih memilih KPR syariah dengan menggunakan mekanisme *take over*.

Hal ini sudah diatur oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam fatwa pengalihan hutang nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002. Dalam fatwa ini ada empat alternatif yang ditawarkan. Fatwa ini adalah hasil dari peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada Rabu, 15 Rabi'ul Akhir 1423 H/26 Juni 2002. DSN memutuskan yaitu:

Pertama, yang disebut pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Kedua, *al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Ketiga, nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada lembaga keuangan konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS. Keempat, aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.<sup>28</sup> Dalam fatwa ini terdapat 4 (empat) alternatif yang ditawarkan, yaitu:

#### **Alternatif I**

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.(التام الملك)
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
3. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
4. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

#### **Alternatif II**

1. LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
2. Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
3. LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

---

<sup>28</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2012, hlm. 185).

4. Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

### **Alternatif III**

1. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh (التام الملك) atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.
2. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
3. Akad *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
4. Besar imbalan jasa *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

### **Alternatif IV**

1. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.(التام الملك)
2. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
3. LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

Dari keempat alternatif tersebut, BNI Syariah menggunakan alternatif kedua. Alternatif ini dinilai aman oleh para ulama. Karena alternatif yang lain dikhawatirkan terjadi *ba'ial-inah*. *Ba'ial-inah* adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*sales and buy back*) dengan pihak yang sama. Pilihan untuk memilih alternatif ini sudah sangat baik dan sesuai dengan prinsip syariah.

Mekanisme pengalihan hutang pada BNI Syariah adalah seperti ini, nasabah yang berhutang rumah kepada bank konvensional, datang ke BNI Syariah untuk meminta *take over* kredit rumahnya. Sebelum menyetujui pembiayaan *take over* ini, BNI Syariah melakukan survei terlebih dahulu ke bank konvensional tempat nasabah berhutang untuk memastikan benar atau tidaknya nasabah mempunyai hutang, mengecek kolektabilitas nasabah, dan bagaimana 6 C nya (*character, capital, capacity, colleteral, dan condition of economy, dan constraints*) serta hal-hal yang terkait. Jika semua jelas, maka BNI Syariah akan membayarkan sisa hutang nasabah secara *cash* kepada bank konvensional, sehingga sertifikat rumah menjadi hak milik dan sebagai jaminan bagi BNI Syariah.

Namun, tidak semua bank konvensional bersedia untuk secepatnya mengeluarkan sertifikat tersebut. Hanya ada beberapa bank konvensional saja yang bisa secepat, walaupun sudah dilunasi oleh BNI Syariah. Adapun bank konvensional yang bisa diterima oleh BNI Syariah dalam hal pengalihan hutang ini antara lain BNI, Bank Mega, Bank Panin, dan Bank Bukopin.

BNI Syariah hanya bisa menerima pengalihan hutang dari bank konvensional yang bisa langsung mengeluarkan sertifikat saat pihak bank membayarkan sisa pokok hutang nasabah atau paling lambat satu hari setelah pembayaran hutang nasabah. Hal ini atas dasar *prudential* (kehati-hatian) BNI Syariah dalam mengeluarkan dana sebesar sisa hutang nasabah untuk dibayarkan kepada bank konvensional karena tidak ada jaminan yang dipegang BNI Syariah.

Dalam hal pengalihan hutang (*hiwalah/take over*) KPR ini, BNI Syariah tidak hanya mengalihkan sisa pokok hutang nasabah saja, tetapi bunga berjalan dan pinalty di bank konvensional juga di *take over*. Maka BNI Syariah mengakumulasikan sisa pokok hutang dan besarnya bunga dan pinalty nasabah tersebut dan akan dibayarkan kepada bank konvensional. BNI syariah menilai hal ini sebagai akad *tabarru'*, menolong nasabah yang sudah mempunyai itikad baik untuk menghindari riba dan beralih untuk melakukan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Tentu ini sudah menjadi pembeda antara bank syariah dan bank konvensional. Sehingga salah jika masih ada masyarakat yang menganggap sama antara bank syariah dan bank konvensional.

Setelah pelunasan sisa hutang beserta bunga dan pinalty yang dibebankan kepada nasabah dan sertifikat rumah sudah diterima BNI Syariah maka terjadilah *syirkah al-milk* antara bank syariah dan nasabah atas rumah tersebut. *Syirkah al-milk* adalah kepemilikan bersama yang keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama atas suatu kekayaan (aset). Untuk membeli sebagian porsi rumah milik BNI Syariah, maka nasabah melakukan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Untuk menentukan besarnya keuntungan (*margin*) bank syariah, disesuaikan dengan tingkat harga cicilan barang tersebut. Akad *murabahah* yang terjadi di BNI Syariah adalah dalam kurun waktu maksimal 10 tahun. Semakin sedikit tahun angsuran nasabah semakin sedikit pula keuntungan yang didapat oleh BNI Syariah. Tetapi hal ini tentu sudah menjadi pertimbangan oleh pihak bank syariah.

Sebelum nasabah membayar angsuran, BNI Syariah terlebih dahulu menyebutkan jangka waktu angsuran, besar angsuran dan keuntungan yang diterima bank syariah. Setelah disepakati kedua belah pihak maka terjadilah akad *murabahah* atas kepemilikan rumah tersebut.

#### **E. Analisis Mekanisme Pengalihan Hutang KPR Pada PT. Bank BNI Syariah**

Salah satu produk unggulan perbankan nasional adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Banyak bank saling berlomba menarik minat nasabah dengan menawarkan berbagai fasilitas dan kemudahan. Tetapi dengan keadaan ekonomi sekarang yang tidak menentu dan berimbas pada tingkat suku bunga yang menyebabkan besarnya angsuran tidak menentu, maka dari itu sebagian masyarakat beralih ke produk KPR syariah yang tidak terpengaruh unsur bunga. Nasabah yang sudah terlanjur memiliki KPR konvensional beralih memilih KPR syariah dengan menggunakan mekanisme pengalihan hutang.

Hal ini sudah diatur oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam fatwa pengalihan hutang nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002. Dalam fatwa ini ada empat alternatif yang ditawarkan. Fatwa ini adalah hasil dari peserta

Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada Rabu, 15 Rabi'ul Akhir 1423 H/26 Juni 2002. DSN memutuskan yaitu:

Pertama, yang disebut pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah. Kedua, *al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Ketiga, nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada lembaga keuangan konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS. Keempat, aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.<sup>29</sup> Dalam fatwa ini terdapat 4 (empat) alternatif yang ditawarkan, yaitu:

Alternatif pertama yaitu LKS memberikan *qard* kepada nasabah untuk melunasi hutangnya pada LKK. Sehingga aset menjadi milik nasabah. Setelah itu, nasabah menjual aset tersebut kepada LKS, dan dari hasil penjualan itu nasabah membayar hutangnya kepada LKS. Setelah itu, LKS menjual kembali aset tersebut kepada nasabah dan nasabah membeli secara angsuran/cicilan.

Alternatif kedua, LKS membeli sebagian aset nasabah sebesar hutang nasabah kepada LKK. Sehingga nasabah dapat melunasi sisa hutang kepada LKK. Setelah itu, sebagian aset yang menjadi milik LKS tersebut dijual secara murabahah kepada nasabah dan nasabah membelinya secara angsuran/cicilan.

Alternatif ketiga, dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS. Dan apabila diperlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan akad *qard*. Kemudian akad *ijarah* yang digunakan oleh bank harus terpisah dari pemberian talangan yang berdasarkan akad *qard* tersebut. Besarnya imbalan jasa *ijarah* tidak boleh berdasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah.

---

<sup>29</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2012, hlm. 185).

Alternatif keempat, LKS memberikan *qard* kepada nasabah yang kemudian digunakan oleh nasabah untuk melunasi hutang kepada LKK. Dan dengan demikian aset yang telah dibeli nasabah menjadi miliknya secara penuh. Kemudian nasabah menjual asetnya kepada LKS. Lalu LKS menyewakan aset tersebut kepada nasabah dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Dari keempat alternatif tersebut, BNI Syariah menggunakan alternatif kedua. Alternatif ini dinilai aman oleh para ulama. Karena alternatif yang lain dikhawatirkan terjadi *ba'ial-inah*. *Ba'ial-inah* adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*sales and buy back*) dengan pihak yang sama. Pilihan untuk memilih alternatif ini sudah sangat baik dan sesuai dengan prinsip syariah.

Sesuai dengan mekanisme yang diterapkan oleh BNI Syariah, bahwa sebelum menyetujui pembiayaan pengalihan hutang ini, pihak bank syariah melakukan analisis terhadap calon nasabahnya, yaitu dengan analisis 6C (*character, capital, capacity, colleteral, dan condition of economy, dan constraints*) untuk mengetahui kelayakan seorang nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dari bank syariah.

Setelah dianalisis dan disetujui, selanjutnya BNI Syariah menyeleksi dari bank konvensional mana calon nasabahnya berhutang KPR. Hal ini juga merupakan bukti dalam pembiayaan pengalihan hutang ini BNI Syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam hal jaminan yaitu sertifikat rumah yang harus dipegang oleh pihak bank syariah. Walaupun karena prinsip ini, BNI Syariah tidak bisa menerima pengalihan hutang dari semua bank konvensional, tetapi ini merupakan pertimbangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Karena prinsip kehati-hatian tersebut adalah untuk menghindari adanya wanprestasi nasabah.

Setelah itu, maka bank syariah membayar sisa hutang nasabah langsung kepada bank konvensional. Hal ini adalah untuk menghindari terjadinya *ba'ial-inah*. Setelah itu terjadilah *syirkah al-milk* (kepemilikan bersama) antara bank syariah dan nasabah terhadap aset tersebut. Dalam praktiknya, BNI Syariah tidak hanya mengambil sisa pokok hutang saja, tetapi denda atau pinalty yang dikenakan bank konvensional terhadap nasabah juga diambilalih. Hal ini membuat masyarakat awam berpikir bahwa bank syariah tidak sepatutnya membayar bunga, karena bunga itu riba. Tetapi, jika

ditelaah lebih dalam justru bank syariah memberikan kemudahan bagi nasabah yang mempunyai itikad baik untuk menjauhi riba. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT Q.S. al-Maidah/5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”

Prinsip *tabarru'* (tolong-menolong) sendiri adalah hubungan antara kedua belah pihak yang saling berkerjasama dan saling menguntungkan. Dan prinsip ini merupakan salah satu dari unsur pembiayaan bank syariah.

Setelah terjadi *syirkah al-milk* antara BNI Syariah dan nasabah, maka terjadilah akad *murabahah* untuk pelunasan porsi rumah yang masih menjadi milik bank syariah. Pembiayaan *murabahah* mirip dengan kredit modal kerja yang biasanya diberikan oleh bank-bank konvensional dan karenanya pembiayaan *murabahah* mempunyai jangka waktu pendek (*short run financing*).<sup>30</sup>

Oleh karenanya alternatif inipun dirasa masih belum memberikan solusi bagi nasabah dikarenakan jangka waktu pembiayaan yang relatif singkat (*short run financing*). Dengan jangka waktu pendek ini menjadikan angsuran yang mereka bayarkan setiap bulannya masih dianggap terlalu besar, sehingga para nasabah masih menjadikan hal ini suatu beban dalam pembayaran. Sehingga BNI Syariah merasa perlu dicari akad baru.

Selain keempat alternatif akad yang telah disahkan oleh DSN-MUI, dalam hal pembiayaan pengalihan hutang (*take over*), terdapat akad yang dirasa lebih sesuai untuk KPR di bank syariah, yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*.

*Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok.<sup>31</sup> Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata; *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang

<sup>30</sup> Karnaen Perwatatmadja, dan H. Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. DANA BHAKTI PRIMA YASA, 1992), hlm. 25.

<sup>31</sup> Muhammad Rifqi Hidayat, “Analisis Fikih Klasik Terhadap Badan Hukum Sebagai Aqid,” *Al-Iqtishadiyah: Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (8 Juni 2015): 49, <https://doi.org/10.31602/iqt.v2i2.379>.

kepemilikan asset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.<sup>32</sup> Teknik *musyarakah* dipergunakan dalam proyek investasi jangka panjang.<sup>33</sup> Penerapan akad ini di perbankan syariah biasanya berkenaan dengan pembelian barang secara bersama (*syirkah*) antara bank dan nasabah. Barang ini tentunya akan dimiliki secara bersama pula, dengan porsi sesuai dengan modal yang dikeluarkan di awal.

Kepemilikan bank akan barang tersebut berkurang seiring dengan jumlah angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah dengan porsi yang telah ditentukan di awal. Selain jumlah angsuran bulanan yang tetap, nasabah pun membayar sewa kepada bank syariah dengan jumlah yang telah ditentukan. Pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank syariah ini dianggap sebagai perolehan keuntungan bagi pihak perbankan syariah atas fasilitas dan layanan yang telah diberikan. *International Islamic Bank for Investment and Development* (IIBID) menjelaskan bahwa *musyarakah* merupakan salah satu cara pembiayaan yang terbaik yang dimiliki bank-bank Islam.<sup>34</sup>

Di dalam akad ini terdapat unsur *syirkah* (kerja sama) dan *ijarah* (sewa). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal dan kepemilikan akan barang. Sementara sewa adalah kemudahan yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok dalam *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan ketentuan pokok kedua akad tersebut.

Berkaitan dengan *syirkah*, keberadaan pihak, dan modal sebagai obyek akad *syirkah*, serta ucapan perjanjian antara keduanya (*sighat*), merupakan ketentuan yang harus dipenuhi. Syarat *syirkah* yang utama adalah kedua pihak harus sepakat dan rela untuk saling bekerja sama tanpa keterpaksaan. Selain itu, kedua belah pihak harus mempercayai satu sama lain terkait kesepakatan tersebut. Pencampuran modal, merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad.

Berkaitan dengan unsur sewa, yang harus terpenuhi adalah adanya penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *sighat* antara keduanya, dan *ujrah* (upah

---

<sup>32</sup> <http://ilmugali.blogspot.co.id/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html>. (21 Juni 2016).

<sup>33</sup> Mervyn K. Lewis dan Latifah M. Algaoud, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: PT. SERAMBI ILMU SEMESTA, 2007), hlm. 71.

<sup>34</sup> Abdullah Saaed, *Bank Islam Dan Bunga*, (Yogyakarta: PUSTAKA BELAJAR, 2004), hlm. 112.

sewa) serta barang yang disewakan. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak. Ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang juga harus jelas. Besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan.

Landasan hukum *musyarakah mutanaqisah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqisah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu dalam Q.S. Shad/38:24.

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

“Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”

Untuk membandingkan akad yang lebih sesuai antara *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat dalam tabel berikut.

*Murabahah dan Musyarakah mutanaqisah*

<i>Murabahah</i>	<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>
a) Pada skim konvensional dan <i>murabahah</i> , tingkat harga cicilan barang-lah yang menentukan tingkat keuntungan bank.	a) Skim ini cocok untuk waktu pembiayaan yang panjang, melebihi 10 tahun.
b) Pada akad <i>murabahah</i> , pihak bank lebih suka jika waktu pelunasan di bawah 10 tahun dari pada lebih dari 10 tahun.	b) Keuntungan bank bukan ditentukan oleh besarnya cicilan tapi oleh besaran sewa
	c) Dengan waktu yang panjang, besaran cicilan akan rendah, sedangkan besaran sewa bisa disesuaikan untuk kurun waktu tertentu

*Musyarakah mutanaqisah* adalah akad yang cocok untuk dijadikan solusi alternatif pada pembiayaan KPRS di perbankan syariah. Pembiayaan yang panjang lebih dari tempo waktu 10 tahun misalnya. Pembayaran angsuran yang tetap (*flat*), tidak terpengaruh oleh fluktuasi bunga pasar, sebagaimana yang terjadi pada bank-bank konvensional.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> <http://ilmugali.blogspot.co.id/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html>. (21 Juni 2016).

Jika perolehan yang diterima oleh bank syariah pada akad *murabahah* berdasarkan besar cicilan nasabah, maka hal ini akan menyulitkan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan dengan tempo yang panjang, melebihi 10 tahun. Karena cicilan akan semakin rendah nominalnya jika tempo pembiayaan semakin panjang.

Dengan skim pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, perolehan bank tidak berdasarkan besaran cicilan yang dibayarkan nasabah. Namun, berdasarkan nilai sewa yang telah ditentukan di awal berdasarkan tempo pembiayaan tertentu. Besaran ini dapat disepakati ulang jika disetujui kedua pihak merujuk pada harga pasar.

*Musyarakah mutanaqisah* juga memberikan jangka waktu yang lebih panjang daripada *murabahah*. Sehingga hal ini dapat meringankan nasabah untuk mengangsur KPRnya. Meskipun semua itu kembali kepada kebijakan bank syariah masing-masing.

## F. Simpulan

1. Akad pembiayaan pengalihan hutang KPR pada BNI Syariah menggunakan alternatif kedua dari fatwa pengalihan hutang nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI. Yakni pengalihan hutang tanpa akad *qard* dengan cara BNI Syariah membayar langsung sisa hutang KPR dan bunga nasabah kepada bank konvensional. Setelah itu terjadilah *syirkah al-milk* antara bank syariah dan nasabah atas aset tersebut. Untuk kepemilikan secara penuh ditangan nasabah, maka BNI Syariah menjual secara *murabahah* sebagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

Keputusan BNI Syariah untuk memilih alternatif ini sudah sangat tepat diantara alternatif yang lain, alternatif kedua ini lebih sesuai dengan prinsip Islam. Namun, sayangnya skema pengalihan hutang ini masih ada kendala dalam perihal angsuran nasabah dengan menggunakan skema akad *murabahah* tersebut. Nasabah merasa untuk pembiayaan KPR ini dinilai nasabah kurang cukup panjang dari segi waktunya dan masih memberatkan nasabah.

2. Desain akad pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) KPR yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan syariah yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset atau barang atau modal dari salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain. *Musyarakah mutanaqisah* adalah akad yang cocok untuk dijadikan

solusi alternatif pada pembiayaan KPRS di perbankan syariah. Pembiayaan ini mempunyai jangka waktu yang lebih panjang. Dengan skim pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, perolehan bank tidak berdasarkan besaran cicilan yang dibayarkan nasabah. Namun, berdasarkan nilai sewa yang telah ditentukan di awal berdasarkan tempo pembiayaan tertentu. Besaran ini dapat disepakati ulang jika disetujui kedua pihak merujuk pada harga pasar. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga pada waktu tertentu saat jatuh tempo, rumah tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.

### Daftar Pustaka

#### Buku

- Al-Bugha, Musthafa Dib. *Buku Pintar Transaksi Syariah*. Jakarta: PT. Mizan Publika, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. ketiga, Jakarta: Gaung Persada Press, 2012.
- Echols, John M dan Hasan Shadily. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Hidayat, Muhammad Rifqi. "Analisis Fikih Klasik Terhadap Badan Hukum Sebagai Aqid." *Al-Iqtishadiyah: Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (8 Juni 2015). <https://doi.org/10.31602/iqt.v2i2.379>.
- Karim, Adiwarmam. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Lewis, Mervyn K. dan Latifah M. Algaoud. *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*. Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta, 2007.
- Materi Training Of Trainers Perbankan Syariah Se-Kalimantan, Kerjasama Bank Indonesia, Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI), dan IAIN Antasari Banjarmasin tahun 2013.

- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. cetakan 1. Yogyakarta: Ekonisia, 2004.
- . *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Republik Indonesia, “Undang-undang R.I Nomor 1 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1, Ayat 12.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Saaed, Abdullah. *Bank Islam Dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2004.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Perwataatmadja, Karnaen dan Muhammad Syafi’i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1992.
- Wirnyaningsih dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005,
- Yanggo, Chuzaimah T. dan Hafiz Anshary. *Problematika Hukum Islam Kontemporer*. cet. III. Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997.

**Internet:**

- <http://litiayunita.blogspot.co.id/2012/06/pembiayaan-take-over-bank-syariah.html>. (02 Oktober 2016)
- [www.agustiantocentre.com](http://www.agustiantocentre.com). (24 Januari 2017)
- <http://ilmugali.blogspot.co.id/2012/11/musyarakah-mutanaqisah-solusi.html>. (21 Desember 2016).