

## PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH BERDASAR FATWA DSN-MUI NO.31/DSN-MUI/VI/2002

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>  
ululazmimsi@gmail.com<sup>1</sup>, nitatria03@gmail.com<sup>2</sup>  
IAIN Metro<sup>1</sup>, UIN Raden Intan Lampung<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk pelaksanaan pembiayaan pengalihan yang dilakukan oleh BPRS Bandar Lampung dan relevansi pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang (take over) di BPRS Bandar Lampung dengan Fatwa DSN-MUI pada fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian ini juga masuk dalam kategori penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa pengalihan hutang di Bank BPRS Bandar Lampung, nasabah mengajukan permohonan pengalihan hutang, mengisi formulir, lalu dilakukan analisis dan survei. Setelah disetujui kemudian menggunakan akad ijarah multijasa. Pelaksanaan pengalihan hutang dalam penyelesaian hutang-piutang di Bank BPRS Bandar Lampung belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO.31/DSN-MUI/VI/2002. Yaitu tidak adanya akad qardh di awal penalangan atau pelunasan sisa hutang nasabah ke bank sebelumnya.

***Kata kunci:*** *Pembiayaan, Pengalihan Hutang, Fatwa DSN*

### A. PENDAHULUAN

Bank syariah sebagai salah satu lembaga yang bergerak di bidang keuangan berbasis syariah berusaha untuk memfasilitasi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh kemudahan akses terutama di bidang bisnis dan keuangan. Selain menyediakan suatu produk seperti produk tabungan, pembiayaan, dan lain-lain, bank syariah juga menyediakan jasa pelayanan keuangan yang akan mempermudah masyarakat untuk menjalankan bisnis maupun memenuhi kebutuhannya di bidang ekonomi.

Salah satu jasa pelayanan keuangan yang ditawarkan oleh bank syariah dalam rangka menyambut baik respon masyarakat yang ingin mengalihkan dananya/kreditnya ke bank syariah adalah *take over* (Veithzal dan Arvian 2010). Pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) itu sendiri merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan

**PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....**

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>  
(2021)

bank syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi *non-syariah* yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah ([Adiwarman, 2008](#)).

Perbankan syariah dalam mengeluarkan produk pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) berdasarkan pada fatwa DSN-MUI No.3I/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Istilah yang digunakan dalam fatwa DSN adalah pengalihan hutang. Fatwa DSN-MUI No.3I Tahun 2002 tentang Pengalihan Hutang terdapat empat alternatif dalam pemberian *Take Over* kepada nasabah.

Fatwa DSN tersebut menunjukkan bahwa dalam transaksi pembiayaan pengalihan hutang terdapat beberapa akad yang dapat dipilih dan digunakan oleh nasabah dan pihak bank. Beberapa akad yang dikombinasikan antara lain : (1) *Qardh* dan *Murabahah*, (2) *Syirkah al-milk* dan *Murabahah*, (3) *Ijarah* dan *Qardh*, dan (4) *Qardh* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung merupakan BUMD milik Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung yang beroperasi sebagai Bank Syariah sejak tahun 1996 terus melakukan terobosan dan inovasi. BPRS Bandar Lampung didirikan dengan tujuan untuk membantu meningkatkan perekonomian daerah dengan memberikan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan pengajuan pembiayaan, baik pembiayaan modal kerja, pembiayaan konsumtif dan pembiayaan pengalihan hutang (*take over*).

Berdasarkan paparan penulis di atas maka penulis akan melihat pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yang dilakukan oleh BPRS Bandar Lampung dan relevansi pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) di BPRS Bandar Lampung dengan Fatwa DSN-MUI pada fatwa DSN-MUI No.3I/DSN-MUI/VI/2002.

## **B. TEORI**

### **Pengertian Pengalihan Hutang (*Take Over*)**

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 ([Wardi, 2010](#)).

Menurut fatwa DSN-MUI yang dimaksud dengan pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank

## **PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....**

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>

(2021)

atau lembaga keuangan syariah (**Dewan, 2012**). Dalam dunia Lembaga Keuangan Syariah, pembiayaan pengalihan hutang biasa disebut dengan pembiayaan berdasarkan *take over*. Secara bahasa *take over* adalah mengambil alih (**John dan Hasan, 2005**).

Pengalihan Hutang (*take over*) adalah pengambilalihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan (**Antoni, 2003**). Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, pengalihan hutang (*take over*) selain mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan, juga memiliki pengertian lain yaitu pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lain (**Rochaety dan Ratih, 2005**).

Bank syariah sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan hutang (*take over*) terhadap kredit yang dimiliki calon nasabahnya di bank konvensional, bertindak sebagai wakil dari calon nasabahnya untuk melunasi sisa kredit yang terdapat di bank asal, mengambil bukti lunas, surat asli agunan, agunan, perizinan, polis asuransi dan surat-surat lainnya, sehingga barang (yang di kreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh (**Adiwarman, 2006**).

Pelunasan hutang nasabah kepada bank syariah, maka nasabah tersebut menjual kembali (barang yang dikreditkan) tersebut kepada bank syariah. Kemudian, bank syariah akan menjual rumah tersebut lagi kepada nasabah dengan pilihan kombinasi akad yang tertera dalam fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang, seperti *qardh* dan *murabahah*, *syirkah al-milk* dan *murabahah*, *qardh* dan *ijarah* serta *qardh* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

### **Fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang**

Pertama : Ketentuan Umum

- a. Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah;
- b. 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.
- c. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- d. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Fatwa ini juga menjelaskan terkait ketentuan akad. Akad terkait panggalihan hutang memiliki empat alternatif, yaitu:

- a. Alternatif I yaitu lembaga keuangan syariah memberikan *qardh* kepada nasabah untuk melunasi hutang/kreditnya di lembaga keuangan konvensional sehingga kepemilikan aset bisa didapatkan oleh nasabah secara penuh. Selanjutnya nasabah

### **PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....**

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>

(2021)

akan menjual aset tersebut pada lembaga keuangan syariah sehingga hasil dari penjualan aset dapat digunakan untuk pembayaran *qardh* yang sudah terlebih dahulu diberikan oleh lembaga keuangan syariah dan tahap terakhir dalam alternatif ini lembaga keuangan syariah menjual kembali aset tersebut menggunakan akad *murabahah* kepada nasabah yang bersangkutan dengan sistem pembayaran secara cicilan.

- b. Alternatif II ialah lembaga keuangan syariah membeli sebagian aset nasabah yang terdapat di lembaga keuangan konvensional dengan nilai yang sama dengan sisa hutang nasabah (melalui persetujuan dari lembaga keuangan konvensional terlebih dahulu). Dengan seizin lembaga keuangan konvensional terjadilah *syirkah al-milk* antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah terhadap aset tersebut. Kemudian lembaga keuangan syariah akan menjual sebagian aset yang dimiliki dari hasil jual-beli aset dengan lembaga keuangan konvensional melalui proses *murabahah* kepada nasabah dengan sistem pembayaran secara cicilan.
- c. Alternatif III, disini nasabah akan melakukan akad *ijarah* dengan lembaga keuangan syariah untuk memperoleh hak penuh atas kepemilikan aset yang terdapat di lembaga keuangan konvensional. Apabila diperlukan, lembaga keuangan syariah dapat menalangi terlebih dahulu kewajiban nasabah melalui prinsip *qardh*. Adapun akad *ijarah* persyaratannya harus dilakukan secara terpisah dari pemberian talangan tersebut dan imbalan jasa *ijarah* juga tidak boleh didasarkan besarnya jumlah talangan yang diberikan lembaga keuangan syariah kepada nasabah.
- d. Pada alternatif IV dijelaskan bahwa mekanisme prosedur yang dilakukan hampir serupa dengan alternatif pertama, adapun yang membedakannya adalah pada saat pemberian aset yang sudah dimiliki lembaga keuangan syariah kepada nasabah. Pemberian aset ini dilakukan dengan cara lembaga keuangan syariah menyewakan aset tersebut dengan akad *ijarah muntahiya bit-Tamlik*. Selanjutnya bagi lembaga keuangan syariah dan nasabah berlaku fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh* dan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*.

### **Rukun dan Syarat Pengalihan Hutang**

Rukun pengalihan hutang (*take over*) menurut kalangan Hanafiyah, yaitu ijab dan qabul. Sementara menurut Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hambali, rukun pengalihan hutang (*take over*) ada enam (Mustofa, 2016), yaitu:

- a. Pihak pertama (*muhil*), yaitu orang yang mengalihkan hutang. Syarat dari *muhil* yaitu berakal, baliq, dan kerelaan *muhil*.

- b. Pihak kedua (*muhal*), yaitu orang yang mempunyai utang kepada *muhil*. Syarat bagi *muhal* adalah berakal, baliq, adanya unsur kerelaan (tidak terpaksa atau dipaksa), dan majelis pengalihan hutang.
- c. Pihak ketiga (*muhal'alaih*), yaitu orang yang menerima pengalihan hutang. Syarat yang terkait dengan *muhal'alaih* yakni berakal, baliq, adanya unsur kerelaan (tidak terpaksa atau dipaksa), dan majelis pengalihan hutang.
- d. Adanya *muhal bih*, yakni utang *muhil* kepada *muhal*. Syarat *muhal bih* ada dua, yaitu *muhal bih* adalah piutang. Kedua, piutang tersebut harus mengikat *muhil* dan *muhal*.
- e. Ada piutang *muhal'alaih* kepada *muhil*.
- f. Ada *Sighat* pengalihan hutang, yaitu ijab dan qabul. *Sighat* harus menunjukkan pengalihan hak tanggungan.

### **Prosedur Pengalihan Hutang**

Beberapa tahapan prosedur pembiayaan pengalihan hutang adalah sebagai berikut

:

- a. Pengajuan diri nasabah dengan pengisian formulir pendaftaran beserta dokumen-dokumen identitas diri lengkap serta surat-surat pembiayaan yang sebelumnya yang akan dialihkan.
- b. Penyampaian oleh admin pembiayaan perihal akad, margin/bagi hasil/*ujrah* (upah), angsuran tiap bulan, dan juga biaya-biaya yang harus dibayar.
- c. Pemberkasan oleh komite pembiayaan.
- d. Penyerahan berkas nasabah pemohon kepada pimpinan bank untuk dilakukan rapat dan analisis.
- e. Analisis kelayakan pembiayaan yang dilakukan pihak bank syariah dengan menggunakan metode analisis 5 C, yaitu Character (karakter), capacity (kemampuan), capital (modal), condition (kondisi), dan collateral (jaminan).
- f. Persetujuan atau penolakan pembiayaan dari pihak bank syariah.
- g. Pengikatan atau perjanjian pembiayaan.
- h. Pencairan pembiayaan.
- i. Pelunasan dengan akad *ijarah multijasa* ke bank sebelumnya.
- j. Pelunasan nasabah dengan bank syariah dengan *ujrah* (upah) yang disepakati di awal.

### **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian ini juga masuk dalam kategori penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilakukan dengan menggali data yang bersumber

### **PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....**

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>

(2021)

dari tempat penelitian yaitu Bank BPRS Bandar Lampung yang beralamat di Jl. Gajah Mada No. 21, Kel. Kota Baru, Kec. Tanjung Karang Timur, Kota Bandar Lampung

#### **D.HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Pembiayaan *Take Over* Pada Bank BPRS Bandar Lampung**

Pelaksanaan pengalihan hutang dalam penyelesaian utang-piutang yang berlaku di bank BPRS Bandar Lampung adalah dengan menalagi atau melunasi sebagian sisa utang nasabah di lembaga keuangan konvensional yang dibayarkan oleh pihak bank BPRS Bandar Lampung senilai sisa utang nasabah (sisa angsuran nasabah kepada bank yang sebelumnya). Selanjutnya bank BPRS Bandar Lampung memberikan akad ijarah, karena transaksi ijarah tersebut dilandasi dengan adanya pemindahan manfaat.

Pelaksanaan pengalihan hutang yang terjadi di bank BPRS Bandar Lampung menggunakan skema pembiayaan pengalihan hutang di atas dengan akad *ijarah* saja tanpa akad *qardh*. Akad *qardh* tidak digunakan karena pihak bank BPRS Bandar Lampung merasa akad tersebut tidak diperlukan dan cukup hanya dengan satu akad saja yaitu akad *ijarah*.

Penggunaan akad *ijarah* saja belum sesuai untuk pelaksanaan pengalihan hutang karena sebenarnya dalam penalangan atau pelunasan sisa utang nasabah yang dibayarkan oleh pihak bank BPRS Bandar Lampung kepada bank lama itu lebih baik menggunakan akad *qardh*. Dalam pembiayaan pengalihan hutang ini, penggunaan akad *qardh* dirasa lebih tepat, karena objek akadnya jelas adalah hutang, serta hutang tersebut telah bercampur dengan bunga. Seharusnya akad *qardh* ini adalah pelaksanaan akad yang pertama yang dilakukan oleh bank BPRS Bandar Lampung sebelum pembuatan akad pembiayaan *ijarah multijasa*.

Bank BPRS Bandar Lampung menggunakan akad *ijarah* dengan melihat dari jasa yang diberikan oleh pihak bank BPRS Bandar Lampung terhadap nasabah yaitu jasa dalam membantu menyelesaikan urusan nasabah dalam melunasi sisa utangnya di lembaga keuangan konvensional atau bank sebelumnya. Selanjutnya nasabah dibuatkan akad pembiayaan oleh pihak bank BPRS Bandar Lampung yaitu akad *ijarah multijasa*.

Nasabah yang mengajukan jasa pengalihan hutang di bank BPRS Bandar Lampung ini akan masuk dalam rekening pembiayaan ijarah multijasa serta dengan perhitungan ujah (upah) yang disepakati bersama antara dua belah pihak (pihak nasabah dan pihak bank BPRS Bandar Lampung).

#### **Relevansi Pembiayaan Pengalihan Hutang Dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002**

Pengalihan hutang dengan menggunakan akad *ijarah* di bank BPRS Bandar Lampung ini sesuai dengan butir I dalam alternatif III fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang yang berbunyi : “Dalam Pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002, dengan isi butir pertama dari Fatwa DSN-MUI tentang *ijarah* yaitu “bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*.”

Perhitungan *ujrah* (upah) yang dilakukan oleh pihak bank BPRS Bandar Lampung adalah berbentuk persentase dari 0,10 sampai 0,83 yang disesuaikan dari *plafond* dan jangka waktu pelunasan. Hal ini tidak sesuai dengan *effort* (usaha) yang dilakukan pihak bank BPRS Bandar Lampung terhadap nasabah, sehingga perhitungan persentase ini dikhawatirkan mendekati riba, dan nilainya jika dihitung akan mendekati nilai atau jumlah dana (utang yang diterima) nasabah.

## E. KESIMPULAN

Pelaksanaan pengalihan hutang bank BPRS Bandar Lampung yaitu nasabah mengajukan permohonan pengalihan hutang (*take over*), mengisi aplikasi dan formulir, dilakukan analisis dan survei. Jika disetujui, dibuat perjanjian pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah mutijasa*. Dilakukan pencairan pembiayaan dana dan pihak bank BPRS Bandar Lampung melunasi sisa hutang nasabah di bank sebelumnya. Kemudian, nasabah melunasi hutangnya ke bank BPRS Bandar Lampung dengan cara mengangsur sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian. pelaksanaan pengalihan hutang bank BPRS Bandar Lampung belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002. Yakni tidak adanya akad *qardh* di awal penalangan atau pelunasan sisa hutang nasabah ke bank sebelumnya.

## F. DAFTAR REFERENSI

Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, cet. Ketiga, Jakarta: Gaung Persada Press, 2012.

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

## PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>

(2021)

- Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Press, 2016.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2011.
- Muhamad, *Bank Syariah: Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005.
- Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial management Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2008.
- Wangswidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004.
- Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana 2005.
- Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Hutang.
- Fatwa DSN MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Ijarah*.
- Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. PBI Nomor 11/23/PBI/2009 Tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- Ruchhima dan Setiawan Bin Lathuri, “Fatwa DSN/MUI tentang Pengalihan Hutang Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang *take over* atau pengalihan hutang”, *Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, Vol. 19, No. 02, Desember 2019.
- Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, “*Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah di Tahun 2014-2015*”, *I-Finance* Vol. 2. No. 1. Juli 2016.

**PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PERBANKAN SYARIAH.....**

Ulul Azmi Mustofa<sup>1</sup>, Tria Nita Sari<sup>2</sup>  
(2021)