

## **STRATEGY ANALYSIS OF SALES GROWTH FINANCING ISLAMIC BANK BY TAKE OVER FROM CONVENTIONAL BANK**

**Atika**

[atika@uinsu.ac.id](mailto:atika@uinsu.ac.id)

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

**Imsar**

[imsar@uinsu.ac.id](mailto:imsar@uinsu.ac.id)

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

**Marliyah**

[marliyah@uinsu.ac.id](mailto:marliyah@uinsu.ac.id)

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

---

### **Abstract**

***Strategy Sales Growth Financing Bank Syariah melalui Take Over dari Bank Konvensional Berdasarkan Prinsip Syariah.*** Penelitian ini untuk menjelaskan bagaimana cara perbankan syariah dapat berkembang lebih baik lagi dengan melakukan pembiayaan secara *take over* (pengalihan hutang) atau hiwalah sesuai dengan alternatif yang ditawarkan oleh fatwa DSN MUI Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan piutang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (*library research*) dimana data-data diperoleh dari buku, jurnal, maupun catatan penelitian terdahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fatwa DSN-MUI Nomor : 31/DSN-MUI/VI/2002 memberikan 4 alternatif dalam melakukan take over. 4 alternatif tersebut merupakan rangkaian akad *qard*, *ijarah*, *murabahah*, *syirkah al milk* dan *ijarah muntahiyah bit at tamlik*.

**Kata Kunci** : Syariah, Hiwalah, Qardh, Ijarah, Murabahah, syirkah

### **Pendahuluan**

Pada masa sekarang ini dengan semakin bertambahnya penduduk menyebabkan kegiatan ekonomi semakin meningkat dan ragam sektor ekonomi yang tercipta juga semakin berkembang. Kegiatan ekonomi sangat memerlukan modal usaha dan peran perbankan dalam membantu pemenuhan modal usaha tersebut.

Saat ini sebagian besar kebutuhan pembiayaan masih didominasi oleh bank konvensional dengan market share saat ini sebesar +/- 94%. Apabila kita melihat jumlah penduduk Indonesia +/- 88% merupakan beragama islam seharusnya ekonomi syariah di Indonesia sudah lebih besar dibandingkan saat ini.

Perbankan syariah memang munculnya belakangan dibandingkan dengan perbankan konvensional sehingga bank konvensional lebih dulu menguasai dalam hal pembiayaan ke masyarakat. Mengingat mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim maka sudah seharusnya perbankan syariah harus sudah bisa exis atau besar namun kenyataannya pangsa pasar yang diperoleh perbankan syariah hanya +- 6%.

Pada saat ini kesadaran masyarakat untuk menjauhi transaksi ribawi (berbasis bunga) terus tumbuh dan ini menjadi tantangan tersendiri bagi pihak perbankan syariah. Peluang perpindahan nasabah yang terlanjur memanfaatkan pembiayaan berbasis bunga dari bank konvensional menuju pembiayaan yang memenuhi prinsip syariah juga terbuka lebar. Hal ini dibuktikan dengan desakan untuk dimunculkannya fatwa DSN yang memberikan alternatif pola pembiayaan pengambil-alihan hutang (*take over*) dari bank konvensional menuju bank syariah.

Upaya pengembangan perbankan syariah di Indonesia mendapat dukungan yang besar dari pemerintah melalui Bank Indonesia (BI). Upaya tersebut telah dimulai dari tahun 2002 melalui “Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia” (Bank Indonesia 2011a) dan Grand Strategi Pengembangan Pasar Perbankan Syariah (Bank Indonesia 2011c).

Kebutuhan masyarakat dan praktisi terjawab dengan lahirnya Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dimana kemunculan fatwa ini memberikan alternatif pola pembiayaan pengambil-alihan utang yang dapat diterapkan pada produk perbankan syariah.

Salah satu produk yang ada di Bank baik di Bank Konvensional maupun Bank Syariah adalah pembiayaan *take over*. *Take over* dalam kamus Inggris Indonesia berarti mengambil alih. Ahmad Kantoni (2003) menyebutkan bahwa *Take over* adalah pengambilalihan atau dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.

*Take over* hutang juga menjadi salah satu cara bagi perbankan untuk meningkatkan portofolio pembiayaan. Penambahan portofolio pembiayaan melalui *take over* hutang cenderung memiliki kualitas pembayaran yang lebih baik karena adanya track record dari bank sebelumnya.

T Guritmo (1996-298) *Take over* adalah perbuatan atau mengambil alih sesuatu. Dalam lingkup perseroan, *take over* berupa penawaran kepada para pemegang saham untuk membeli sahamnya, baik seluruhnya maupun sebagian dengan harga tertentu dan dengan tujuan menguasai yang ditawarkan. Istilah *take over* menunjukkan bahwa semua keadaan baik dari pemilik maupun pengurus perseroan. Penawar mungkin adalah perseorangan maupun perseroan yang umumnya lebih besar dari yang ditawarkan.

Fatwa DSN MUI menyebutkan bahwa Pengalihan hutang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.

Dari beberapa pengertian diatas penulis dapat menggambarkan sedikit pengertian dari pengalihan hutang (*take over*), yaitu pemindahan kredit nasabah non-syariah yang menjadi transaksi berdasarkan prinsip syariah.

*Take over* memiliki banyak fatwa maupun peraturan yang membahasnya dan disini fokus penelitian peneliti adalah ketentuan yang dikeluarkan Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional dikarenakan keduanya memiliki posisi yang sama yaitu lembaga regulator perbankan syariah. Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran berupa Surat Edaran Bank Indonesia yang tertulis dalam SEBI Nomor 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008 terdapat ketentuan mengenai transaksi pengalihan utang yakni di poin VI.2. Pemberian Jasa Pengalihan Utang atas Dasar Akad Hiwalah. Dalam ketentuan di dalam surat edaran tersebut, akad hiwalah yang digunakan terbagi dua yaitu akad Hiwalah mutlaqah atau Hiwalah muqayyadah.

Sedangkan Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang yang yang didalamnya berisi pilihan kombinasi akad. Di dalamnya terdapat keterangan bahwa yang dinamakan *take over* adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

Adiwarman A Karim (2009-248) menyebutkan bahwa Menurut Islam, pengambilalihan disebut dengan istilah *hiwalah* yang secara bahasa berarti *ghayyara* (mengubah) dan *naqala* (memindahkan). Dalam praktik perbankan, hiwalah dikenal dengan istilah *take over*. Hiwalah adalah akad pemindahan utang/piutang suatu pihak ke pihak lain. Dalam hal ini ada tiga pihak, yaitu pihak yang berutang (*muhil atau madin*), pihak yang memberi utang (*muhal atau da'in*), dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal'alaih*). Dalam proses *take over*, bank syariah bertindak sebagai pihak yang akan melakukan *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, perizinan, polis asuransi, sehingga barang (yang dikreditkan) menjadi milik nasabah secara utuh. Selanjutnya, untuk melunasi utang 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.

## **Kajian Literatur**

### **Pengertian Akad Hiwalah**

Sri Nurhayati (2013-266) menyebutkan bahwa Menurut bahasa, Hiwalah adalah pengalihan, pemindahan, perubahan warna kulit atau memikul sesuatu di atas pundak. Sedangkan menurut istilah, Hiwalah adalah akad pengalihan utang dari satu pihak yang berutang/berpiutang kepada pihak lain yang wajib menanggung (membayar) utangnya atau berkewajiban menagih piutangnya.

Rukun Hiwalah :

1. Pelaku
  - Baligh (dewasa) dan berakal sehat
  - Berhak penuh untuk melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (ridha) dengan pengalihan utang piutang tersebut
  - Diketahui identitasnya
2. Objek Penjaminan (Makful Bih)
  - Bisa dilaksanakan oleh pihak yang mengambil alih utang atau piutang
  - Harus merupakan utang/piutang mengikat, yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan
  - Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya
  - Tidak bertentangan dengan syari'ah
3. Ijab Kabul yakni pernyataan dan ekspresi saling ridha/rela diantara pihak pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi moderen

Jenis *Hiwalah* menurut Objeknya adalah sebagai berikut :

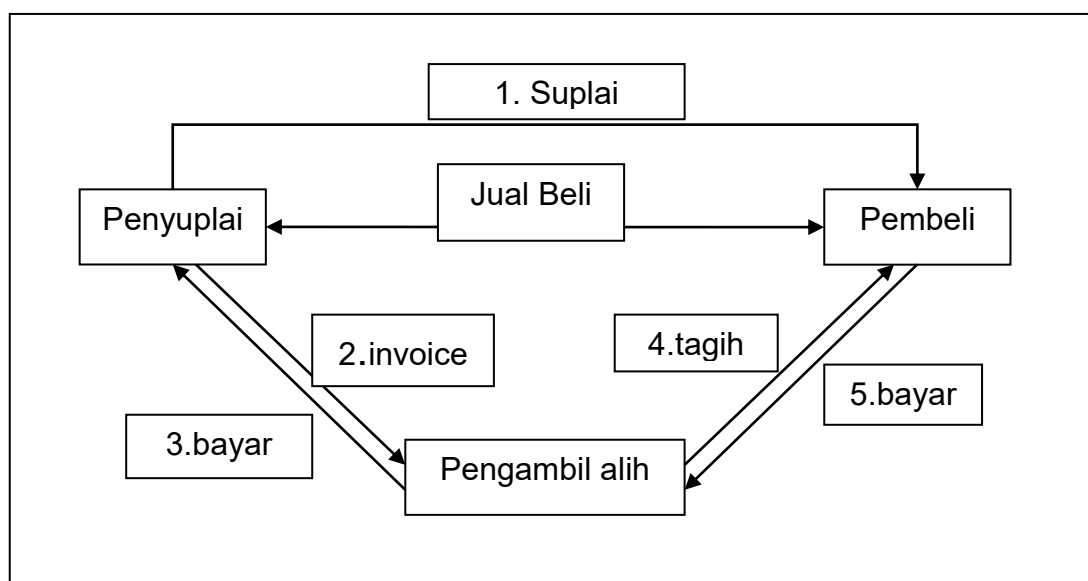
1. *Hiwalah Al Haqq* (pemindahan hak/anjak piutang) adalah hiwalah yang merupakan hak untuk menagih piutang. Yang mengambil alih piutang harus berhati-hati pada kredibilitas dan kemampuan pihak yang berutang selain harus melihat keabsahan transaksinya.
2. *Hiwalah Ad Dain* (pemindahan utang) adalah hiwalah dimana yang dipindahkan adalah kewajiban untuk membayar utang. Pihak yang mengambil alih utang harus yakin pihak yang diambil alih utangnya dapat memenuhi kewajibannya di kemudian hari.

Sedangkan jenis *Hiwalah* berdasarkan persyaratannya meliputi :

1. *Hiwalah al-muqayyadah* (pemindahan bersyarat) adalah pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.
2. *Hiwalah al-muthlaqah* (pemindahan mutlak) adalah pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.



Skema *Hiwalah*



**Dasar Hukum Pengalihan Hutang**

**a. Al- Qur'an surah Al-Maidah ayat 2**

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya dan binatang-binatang *qalaa-id*, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolongmenolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”. (QS. Al-Maidah : 2) (Departemen Agama RI)

**b. Al-Hadist**

Abdullah bin Abdurrahman bin Shalih Ali Bassam menyebutkan bahwa Dalam hadist bukhari dijelaskan landasan hukum pengalihan hutang sebagai berikut :

Artinya : “ Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW bersabda : menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kedzaliman. Maka jika seseorang di anantara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihiwalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah”. (HR.Bukhari).

***c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No 31/DSN-MUI/VI/2002***

Pertama : ketentuan umum

1. Pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari bank konvensional ke bank syariah.
2. *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.
3. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (hutang) kepada lembaga keuangan konvensional(LKK) untuk pembelian asset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
4. Asset adalah asset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum dilunasi pembayaran kreditnya

**Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Eferin et al.(2004:24) menilai bahwa penelitian kualitatif lebih menekankan pemahaman yang bersifat kualitatif yang mendalam terhadap fenomena sosial yang diteliti. Lebih lanjut Indriantoro dan supomo (2002:12) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif memberikan penekanan pada pemahaman masalah sosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan terperinci.

Hasan (2002:11) menjelaskan bahwa metode penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan berbagai literatur, seperti buku, jurnal, maupun catatan penelitian dari penelitian terdahulu. Studi kepustakaan juga dapat dimaknai sebagai suatu bentuk metodologi penelitian yang menekankan pada pustaka sebagai obyek studi. Namun demikian, bukan berarti penelitian ini menekankan pada fisik karya tersebut, akan tetapi pada gagasan ataupun esensi yang terkandung dalam karya tersebut.

Penelitian ini mengkaji alternatif solusi yang ditawarkan DSN MUI melalui Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Analisis utama peneliti lakukan pada pola transaksi dan akad yang ditawarkan yang kemudian peneliti kaitkan dengan berbagai literatur yang membahas masing-masing akad.

Sugiyono (2005:60) menyatakan bahwa peneliti kualitatif sebagai human instrument berfungsi menetapkan fokus penelitian, memilih informan sebagai sumber data, melakukan

pengumpulan data, menilai kualitas data, analisis data, menafsirkan data, dan membuat kesimpulan atas temuannya.

Penelitian studi kepustakaan juga menggunakan instrumen penelitian yang disesuaikan dengan metode analisis yang digunakan, namun demikian secara umum instrumen penelitian yang digunakan untuk melakukan analisis dalam studi kepustakaan antara lain: doktrin, postulat, teori yang sesuai dengan bidang keilmuan, dan subyektifitas (judgement) peneliti. Pada penelitian ini menggunakan human instrumen yang ditunjang dengan teori atau konsep pengalihan utang dalam transaksi syariah di lembaga keuangan syariah.

Yuwinda (2009) menjelaskan bahwa studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari dan menganalisa suatu sumber pustaka baik berupa buku, artikel, maupun penelitian sebelumnya. Hasan (2002:45) menyatakan bahwa studi pustaka dilaksanakan oleh peneliti dengan mendalami, mencermati, menelaah dan mengidentifikasi pengetahuan dalam kepustakaan. Pada penelitian ini, literatur yang dipilih dalam studi pustaka antara lain jurnal ilmiah, buku, SAK Syariah, Fatwa DSN MUI serta berbagai artikel yang peneliti akses dari internet.

Menurut Sugiyono (2005:88), analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Metode yang peneliti lakukan dalam melakukan analisis data antara lain: (a) Mengumpulkan data pendukung melalui berbagai teknik pengumpulan data, sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. (b) Peneliti melakukan analisis data dengan menggunakan teknik analisis komparatif. Dalam hal ini, peneliti melakukan komparasi konsep yang telah dibangun para pakar dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang peng alihan hutang dengan berbagai data dan situasi sosial yang sesuai dengan permasalahan penelitian ini. (c) Penarikan simpulan atas hasil penelitian. Proses penarikan simpulan ini dilakukan oleh peneliti dengan mengintepretasikan berbagai situasi sosial yang berkaitan dengan masalah penelitian sehingga dihasilkan kajian mendalam terkait alternatif yang ditawarkan dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang.

## **Hasil dan Pembahasan**

Terjadinya *take over* pembiayaan khususnya dari bank konvensional ke Bank Syariah disebabkan beberapa faktor diantaranya :



***Dari Sisi Perbankan Syariah :***

1. Meningkatkan *Database Account*.
2. Meningkatkan portfolio *financing*.
3. Mendapatkan account yang telah teruji dalam berhubungan dengan perbankan.

***Dari sisi Nasabah/debitur***

1. Kemudahan persyaratan
2. Pertimbangan keuntungan dan manfaat berupa margin yang lebih rendah
3. Terdapatnya *sweetener* dimana ada tambahan plafond financing dibandingkan dengan bank sebelumnya
4. Keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah Islam.
5. Adanya suatu dan lain hal yang membuat debitur kecewa.
6. Karyawan yg memaintain *account* di bank awal pindah sehingga debitur jg minta pindah agar di maintain dengan orang yang sama (perihal kenyamanan dalam *reletionship*)
7. *Target phase out account*.

Pelaksanaan Pengalihan Utang sebagai salah satu produk jasa dan layanan bank syariah diatur ketentuan pelaksanaannya dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No 14/14/ DPbS. Di mana sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 165, tambahan lebaran negara republik Indonesia no. 4793), perlu diatur ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia dengan pokok ketentuan.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) untuk semua bank syariah di Indonesia, perihal pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah yang diterbitkan pada 17 Maret 2008 menerangkan tentang pemberian jasa pengalihan utang atas dasar akad hawalah.

Sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana dan Pelayanan Jasa Bank Syariah Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS yang didalamnya tercantum pada poin IV.2 mengenai Pemberian Jasa Pengalihan Utang atas Dasar Hiwalah. Berikut

pilihan akad yang tertera di Surat Edaran Bank Indonesia poin IV.2.mengenai pembiayaan *take over* atau pengalihan utang.

- 1) Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad Hiwalah terdiri dari :
  - a) *Hiwalah Mutlaqah* yaitu transaksi yang berfungsi untuk pengalihan utang para pihak yang menimbulkan adanya dana keluar (*cash out*) Bank, dan
  - b) *Hiwalah Muqayyadah* yaitu transaksi yang berfungsi untuk melakukan *set-off* utang piutang diantara 3 (tiga) pihak yang memiliki hubungan muamalat (utang piutang) melalui transaksi pengalihan utang, serta tidak menimbulkan adanya dana keluar (*cash out*)
- 2) Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hiwalah Mutlaqah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
  - a) Bank bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan utang atas utang nasabah kepada pihak ketiga.
  - b) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hiwalah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
  - c) Bank wajib melakukan analisis atas rencana pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad Hiwalah bagi nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan prospek usaha (*Condition*).
  - d) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad pengalihan utang atas dasar Hiwalah.
  - e) Nilai pengalihan utang harus sebesar nilai nominal.
  - f) Bank menyediakan dana talangan (*Qardh*) sebesar nilai pengalihan utang nasabah kepada pihak ketiga.
  - g) Bank dapat meminta imbalan (*ujrah*) atau *fee* dalam batas kewajaran kepada nasabah; dan
  - h) Bank dapat mengenakan biaya administrasi dalam batas kewajaran kepada nasabah.

- 3) Dalam kegiatan pelayanan jasa dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hiwalah Muqayyadah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a) Ketentuan kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pemberian jasa pengalihan utang atas dasar Akad *Hiwalah Mutlaqah* sebagaimana dimaksud pada Angka 2, kecuali huruf a), huruf f) dan huruf g).
  - b) Bank bertindak sebagai pihak yang menerima pengalihan utang atas utang nasabah kepada pihak ketiga, dimana sebelumnya Bank memiliki utang kepada nasabah; dan
  - c) Jumlah utang nasabah kepada pihak ketiga yang bisa diambil alih oleh Bank, paling besar sebanyak nilai utang Bank kepada nasabah (SEBI Nomor 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008 poin IV.2}.

DSN-MUI telah mengeluarkan fatwa mengenai tentang transaksi *take over* yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI nomor 31 tahun 2002 tentang Pengalihan Utang. Ketentuan umum dalam fatwa nomor 31 tahun 2002 yang dimaksud dengan pengalihan utang adalah pemindahan utang dari nasabah bank konvensional ke bank syariah. Dalam ketentuan umum ini dikenal juga *al-qardh* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya di LKS pada waktunya dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. M. Ichwan menyebutkan bahwa Yang dimaksud nasabah adalah calon nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit (utang) kepada LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Fatwa DSN-MUI tentang pengalihan utang tertulis dalam Fatwa No. 31/DSN-MUI/2002 tentang Pengalihan Utang menimbang;

- 1) Bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syari'ah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syari'ah.
- 2) Bahwa lembaga keuangan syari'ah (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dalam berbagai produknya melalui akad pengalihan utang oleh LKS.

- 3) bahwa agar akad tersebut dilaksanakan sesuai dengan Syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa mengenai hal tersebut untuk dijadikan pedoman.

Sebelum menuju ketentuan akad, DSN-MUI lebih dulu memutuskan ketentuan umum yakni:

- 1) Pengalihan utang adalah pemindahan nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
- 2) *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.
- 3) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit utang kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian aset , yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- 4) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya

Berikut alternatif ketentuan akad yang tertera di DSN-MUI mengenai pembiayaan *take over* atau pengalihan utang. Diantaranya terdapat empat alternatif akad yang dapat digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah dalam pengalihan utang, keempat alternatif tersebut yaitu:

#### ***Alternatif I***

1. LKS memberikan qardh kepada nasabah. Dengan qardh tersebut nasabah melunasi kredit nya dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
2. Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qardh nya kepada LKS
3. LKS menjual secara murabahah asset 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 dalam pelaksanaan akad pengalihan hutang sebagaimana alternatif I ini.

Alternatif pertama merupakan kombinasi dari akad utang-piutang dan dilanjutkan dengan akad jual beli. Dengan demikian akad in menggabngkan akad tabarru' dengan akad tijari.

Implikasi akad ini dapat dirasakan dalam 2 sudut pandang, yakni kesesuaian prinsip syariah (sharia compliance) dan perlakuan akuntansi.

Akad utang-piutang (qardh) terjadi antara nasabah dengan bank syariah, dimana tujuan utama penyaluran dana oleh bank adalah untuk membantu nasabah melunasi utang terhadap bank konvensional. Dengan pelunasan ini maka nasabah memiliki secara penuh aset tersebut. Setelah aset dikuasai maka nasabah memiliki hak penuh terhadap asetnya sehingga diharapkan nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah. Dengan demikian, bank syariah dapat mengambil alih hak kepemilikan aset tersebut sedangkan nasabah dapat melunasi utang kepada bank syariah dari hasil penjualan aset. Berhubung aset tersebut sejatinya dibutuhkan oleh nasabah, maka bank syariah menjual kembali aset tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad murabahah.

### ***Alternatif II***

1. LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah syirkah al-milk antara LKS dengan nasabah terhadap aset tersebut
2. Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah sebagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK
3. LKS menjual secara murabahah bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan
4. Fatwa DSN nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah berlaku dalam pelaksanaan akad pengalihan hutang dalam alternatif II ini

Berdasarkan alternatif yang ditawarkan oleh DSN tersebut menunjukkan pada dasarnya akad yang terjadi antara LKS dengan nasabah hanya transaksi jual beli. Namun demikian, jual beli tersebut menjadi bagian dalam suatu akad. Zaky (2013) dan Mingka (2013b) menjelaskan bahwa syirkah al milk secara prinsip merupakan bentuk kepemilikan bersama dimana proses pembentukannya dapat melalui proses jual beli. Alternatif II ini menggunakan model jual beli dalam pembentukan akad syirkah al milk.

Jika dibandingkan dengan alternatif I maka alternatif II relatif lebih sederhana, baik dari segi akad maupun dari segi transaksi yang dilaksanakan. Namun demikian, peneliti tetap

memberikan perhatian terhadap aspek kesesuaian syariah dan implikasi terhadap perlakuan akuntansi yang sesuai.

LKS harus memperhatikan kepatuhan syariah dalam implementasi akad syirkah al milk. LKS dalam hal ini selaku pembeli harus melakukan transaksi jual beli kepada nasabah selaku penjual. Dengan demikian hal ini akan berimplikasi pada perlakuan akuntansi, dimana LKS harus mengakui terjadinya peningkatan aset, setidaknya hingga transaksi jual beli telah dilakukan secara sempurna. Sehingga LKS dapat melakukan pencatatan.

Setelah aset telah mutlak menjadi milik LKS secara sempurna, maka LKS dapat melakukan akad murabahah. Implikasi akuntansi untuk transaksi selanjutnya telah diatur sebagaimana PSAK 102 tentang murabahah. Dengan demikian, alternatif ini hanya dapat diimplementasikan untuk peng alihan utang yang dihasilkan dari kepemilikan aset, tidak dapat dalam bentuk utang-piutang berupa uang.

### ***Alternatif III***

1. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan LKS, sesuai dengan fatwa DSN nomor 09/DSN-MUI/IV/2002
2. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip al-qardh sesuai fatwa DSN nomor 19/DSNMUI/IV/2001
3. Akad ijarah sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan yang dibeikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkannya 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

(MUI 2002) Alternatif III dibangun atas dasar dua akad utama dalam dua transaksi yaitu: (1) LKS memberikan jasa membantu proses pengurusan kepemilikan aset, (2) LKS dapat memberikan dana talangan untuk melunasi utang nasabah. Jika merujuk pada model transaksi yang ditawarkan, maka sejatinya nasabah yang memiliki utang kepada lembaga konvensional meminta bantuan LKS untuk menjadikan nasabah memiliki aset secara utuh namun cukup hanya berurusan dengan LKS.

Alternatif III dikembangkan dengan melakukan kombinasi akad ijarah dan qardh, sehingga tingkat kehati-hatian dalam implementasi harus ditingkatkan. Tarmizi (2012),

Mingka (2013b) dan Zaky (2013) juga menekankan bahwa akad qardh dan ijarah apabila disatukan dalam satu transaksi termasuk dalam kategori transaksi terlarang. Ijarah pada dasarnya juga merupakan akad jual beli, namun dalam bentuk jual beli jasa. Oleh karena itu, MUI (2002) memberikan tekanan khusus agar kedua akad ini harus terpisah dan tidak boleh dilaksanakan secara bersamaan serta bergantung.

Upaya yang harus dilakukan dalam implementasi akad ini adalah dengan membuat dua akad secara terpisah, dimana secara ekonomi menimbulkan implikasi inefisiensi biaya. Oleh karena itu, dibutuhkan pula pemahaman dikalangan praktisi hukum bahwa terdapat beberapa akad yang membutuhkan kombinasi, sehingga diharapkan biaya hukum yang timbul dapat disesuaikan. Mingka (2013c) telah memberikan gambaran bahwa pemahaman hybrid contract ini juga harus menyentuh para notaris selaku praktisi hukum yang terkait langsung dalam akad.

Selain memisahkan secara hukum, perlu juga dipahami bahwa substansi wujud pemisahan adalah dengan dasar perhitungan upah (ujrah) yang ditentukan oleh LKS. MUI (2002) dan MUI (2000c) menjelaskan bahwa upah (ujrah) harus didasarkan pada pengeluaran riil, bukan pada besaran utang yang diberikan oleh LKS. Implikasi jika LKS menaati ketentuan MUI tersebut, maka besaran ujarah yang didapat oleh LKS tentu saja tidak akan besar. Hal inilah yang menurut penulis menimbulkan resiko kepatuhan terhadap implementasi alternatif III. Alternatif III merupakan bentuk yang paling sederhana dan mudah namun secara ekonomis tidak terlalu menarik bagi LKS.

Alternatif III juga secara substansi apabila dipatuhi dengan seksama akan memberikan dampak pada akuntansi yang diterapkan. Secara substansial, akad yang digunakan hanya qardh dan ijarah, sehingga tidak terlalu rumit. LKS hanya perlu mencatat pada saat: (1) Memberikan talangan, (2) Menerima upah, dan (3) Menerima pelunasan/angsuran utang. Dengan demikian, tidak terdapat implikasi perlakuan terhadap obyek yang dimiliki oleh nasabah

#### ***Alternatif IV***

1. LKS memberikan qardh kepada nasabah. Dengan qardh tersebut nasabah melunasi kreditnya dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.

2. Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi al-qardh nya kepada LKS.
3. LKS menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik.
4. Fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-qardh dan DSN nomor 27/DSN-MUI/IV/2002 al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini. (MUI, 2002).

Alternatif IV dari akad hiwalah yang ditawarkan oleh MUI merupakan model yang paling rumit, sehingga Wiros (2013) menyatakan bahwa alternatif ini paling sulit di implementasikan. Selain itu, Zaky (2013) juga menilai implikasi akuntansi dari akad ini juga cukup rumit. Alternatif IV merupakan kombinasi dari akad qardh dan IMBT. Adapun akad IMBT itu sendiri merupakan kombinasi dari akad ijarah dan jual beli (ba'i).

Muawiyah (2008) berpendapat bahwa transaksi jual beli model ini terindikasi mengandung unsur al hielah. Selain itu, terjadi kombinasi akad qardh dan ijarah dalam satu kesatuan akad. Meskipun kedua akad tersebut berdiri sendiri, namun masih dalam satu rangkain transaksi hiwalah dan tidak dapat dipisahkan, bahkan apabila akad ini dipisahkan, maka alternatif IV akan gagal. Kondisi inilah yang mengindikasikan bahwa akad qardh dan ijarah pada alternatif ini merupakan kesatuan.

Alternatif IV juga mengandung transaksi ba'i al inah, yaitu pada transaksi ketika nasabah menjual kepada LKS, kemudian obyek tersebut dijual kembali kepada nasabah melalui mekanisme sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan. Meskipun tidak secara langsung terjadi perpindahan obyek, namun secara substansial transaksi IMBT sebagai bagian dari akad ba'i dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan. Kondisi inilah yang makin membuat alternatif IV ini menjadi semakin sulit diimplementasikan. Risiko kepatuhan dan risiko operasional yang besar menjadikan alternatif ini semakin sulit.

Dari keempat alternatif yang ditawarkan memang sekilas terlihat bahwa proses take ke Bank Syariah terlihat lebih sulit dibandingkan dengan take over kepada sesama bank konventioal. Adanya tambahan akad apabila tidak kita jelaskan secara bijaksana kepada customer maka akan menjadi pertimbangan dari customer itu untuk melakukan take over.

Pihak perbankan syariah harus terus melakukan kreatifitas agar proses take over prosesnya menjadi lebih sederhana dan mudah sehingga minat customer untuk melakukan take over lebih meningkat



## **Kesimpulan**

Perkembangan perbankan syariah diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat untuk bertransaksi diperbankan syariah. Salah satu produk yang diberikan adalah *take over* hutang dari perbankan konvensional ke perbankan syariah. Meningkatnya animo masyarakat untuk beralih bertransaksi di bank islam harusnya menjadi momentum bagi bank syariah untuk meningkatkan perannya sehingga market share perbankan syariah menjadi meningkat di Indonesia.

Pemerintah Indonesia juga sudah mendukung perbankan syariah melalui regulasi yang dikeluarkan. Produk *take over* ini secara regulasi sdh ditetapkan melalui SEBI atau berdasarkan fatwa DSN. Disamping itu perbankan syariah agar terus melakukan pembenahan sehingga kualitas pelayanan menjadi lebih baik dan produk yang ditawarkan lebih bersaing dengan bank konventioanal.

Berdasarkan alternatif yang ditawarkan dalam fatwa DSN MUI No. 31 Tahun 2002 tersebut, setidaknya terdapat penggabungan akad dalam setiap alternatifnya, antara lain: (1) Alternatif I memberikan alternatif gabungan akad qardh dengan murabahah. (2) Alternatif II memberikan alternatif gabungan akad syirkah al milk dengan murabahah. (3) Alternatif III memberikan alternatif gabungan akad qardh dengan ijarah. (4) Alternatif IV memberikan alternatif gabungan akad qardh dengan ijarah muntahiyah bit tamlik.

Menjadi tanggung jawab kita bersama khususnya terhadap pemerintah dan para ulama untuk menjadi solusi terbaik dan perbaikan sehingga proses *take over* pinjaman dari bank konvensional ke bank syariah prosesnya bisa lebih simple dan cepat sehingga diharapkan perkembangan perbankan Syariah bisa berkembang lebih baik lagi.

## **Daftar Pustaka**

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

Adiwarman A. Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan, Jakarta : Rajawali Press,  
2009.

Ahmad Antoni K. Muda, Kamus Lengkap Ekonomi, Jakarta: Gitamedia Press, 2003.

Bank Indonesia. 2011a. Outlook Perbankan Syariah 2011. [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (diakses pada tanggal 10 September 2011).

Bank Indonesia. 2011c. Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia. [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (diakses pada tanggal 10 September 2011).

Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan terjemahannya, Bandung: Diponegoro, 2005.

Fatwa DSN-MUI

John M. Eholts dan Hassan Sadily, Kamus Inggris Indonesia, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990.

M. Ichwan Sam dkk, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah (Dewan Syariah Nasional MUI).

Muawiah. 2008. Jual Beli Dengan Cara Al Inah. [www.al-atsariyyah.com](http://www.al-atsariyyah.com) (diakses pada tanggal 25 November 2013).

Mingka, Agustianto. 2013b. Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah. [www.agustiantocentre.com](http://www.agustiantocentre.com) (diakses pada tanggal 1 Juni 2013).

Mingka, Agustianto. 2013c. 10 Alasan Mengapa Teori dan Praktik Hybrid Contracts Perlu Dipahami dalam Mengembangkan Perbankan dan Keuangan Syariah. [www.agustiantocentre.com](http://www.agustiantocentre.com) (diakses pada tanggal 25 November 2013).

MUI. 2000a. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. DSN MUI. Jakarta.

MUI. 2000b. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah. DSN MUI. Jakarta.

MUI. 2000c. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. DSN MUI. Jakarta

MUI. 2001. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 19/DSN-MUI/IV/2001 Tentang Al Qardh. DSN MUI. Jakarta

MUI. 2002. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik. DSN MUI. Jakarta.

MUI. 2002. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang. DSN MUI. Jakarta.

SEBI No. 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008 tentang Surat Edaran kepada Semua Bank Syariah  
Indonesia

SEBI Nomor 10/ 14/ DpBS, 17 Maret 2008 poin IV.2

Sri Nurhayati, Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, Jakarta : Salemba Empat, 2013.

Tarmizi, Erwandi. 2012. Gadai Emas Syariah, Kamufase Riba'. Majalah Pengusaha Muslim  
Edisi 24 Tahun 2012. Yayasan Bina Pengusaha Muslim. Yogyakarta

T.Guritno, Kamus Perbankan dan Bisnis, Yogyakarta : UGM Press, 1996.

Wiroso. 2011b. "Pengantar Akuntansi dan Laporan Keuangan Bank Syariah". Disampaikan  
dalam acara TOT Akuntansi Perbankan Syariah di Universitas Padjajaran Bandung  
28-30 Maret 2011.

Zaky, Achmad. 2013. Modul Pelatihan Akuntansi dan Keuangan Syariah: Akad dan  
Transaksi Syariah Edisi 2. Islamic Finance and Accounting Studies (IFAS) JAFEB  
UB. Malang.