

ANALISIS YURIDIS MULTI AKAD DALAM PEMBIAYAAN PENGALIHAN HUTANG PADA PT BANK BRISYARIAH *

Destri Budi Nugraheni**

Bagian Hukum Islam, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
Jalan Sosio Yustisia Nomor 1 Bulaksumur, Sleman, D.I. Yogyakarta 55281

Abstract

PT Bank BRISyariah Bank uses two types of multiple akad in take over financing which are 3 (three) independent akad: akad qardh, purchase agreement, and akad murabahah, and the other one is akad hawalah wal murabahah which are also a multiple akad, a combination between akad hawalah and akad murabahah. Akad qardh used as a basis for granting loans to customers to repay the loan at a conventional bank, and then customer and purchase agreement to sell its assets which are no longer bound as collateral, to the bank. Customer then sell the assets through murabaha financing agreement

Keywords: take over, financing.

Intisari

PT Bank BRISyariah menggunakan dua jenis multi akad dalam transaksi pengalihan hutang yaitu tiga akad yang berdiri sendiri yaitu akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*, serta akad *hawalah wal murabahah* yang juga merupakan multi akad, perpaduan akad *hawalah* dan akad *murabahah*. Akad *qardh* digunakan sebagai dasar pemberian pinjaman kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di bank konvensional, selanjutnya nasabah dengan perjanjian jual beli menjual asetnya yang sudah tidak lagi terikat sebagai jaminan hutang, kepada bank syariah. Hasil penjualan digunakan nasabah untuk melunasi *qardh*-nya kemudian menjual aset melalui akad pembiayaan *murabahah*, sehingga Bank berhak mendapatkan margin keuntungan.

Kata Kunci: pengalihan hutang, pembiayaan.

Pokok Muatan

A. Latar Belakang Masalah	242
B. Metode Penelitian	243
C. Hasil Penelitian dan Pembahasan	244
1. Konstruksi Yuridis Akad <i>Qardh</i> , Perjanjian Jual Beli, dan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i>	245
2. Konstruksi Yuridis Akad <i>Hawalah Wal Murabahah</i>	251
D. Kesimpulan	254

* Hibah Penelitian dari Unit Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum UGM Tahun 2014.

** Alamat korespondensi: destri.budi@mail.ugm.ac.id

A. Latar Belakang Masalah

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah.¹ Menurut Agustianto, fakta menunjukkan, lambatnya pengembangan pasar syariah salah satunya dikarenakan inovasi produk perbankan syariah di Indonesia masih kurang dan masih jauh tertinggal. Produknya masih monoton dan bahkan terkesan kaku serta tidak dinamis. Terdapat hubungan yang kuat antara inovasi produk dengan pengembangan pasar bank syariah. Artinya, semakin inovatif bank syariah membuat produk, semakin cepat pula pasar berkembang dan lemahnya inovasi produk bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah, bagaimanapun berimbang secara signifikan kepada lambatnya pengembangan pasar (*market expansion*). Produk perbankan syariah harus dikembangkan dan salah satunya caranya adalah pengembangan melalui mekanisme *hybrid contract*.² *Hybrid contract* sering didefinisikan sebagai beberapa perjanjian yang dijadikan satu dalam sebuah transaksi (multi akad).

Masyarakat hanya mengenal produk tabungan atau deposito dengan akad *wadiah* dan *mudharabah*. Demikian halnya di sektor penyaluran dana, Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia, barulah mengatur produk dengan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *ijarah muntahiyah bit tamlik*. Padahal kebutuhan masyarakat berkembang, sehingga perlu pengkajian agar kebutuhan masyarakat dapat diakomodasi dalam akad-akad yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dewan Syariah Nasional sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam fatwa terkait ekonomi syariah telah mengeluarkan

beberapa fatwa transaksi *muamalah* dengan menggunakan *hybrid contract*. Beberapa transaksi tersebut antara lain: (1) Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pembiayaan *take over* atau pengalihan hutang yang memberikan alternatif beberapa akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan *take over*; (2) Fatwa DSN MUI Nomor 54/DSN-MUI/X/2006 tentang *syariah card* (kartu kredit syariah) dengan menggunakan akad *kafalah bil ujarah dan qardh wal ijarah*; dan (3) Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2009 tentang akad *musyarakah mutanaqishah* yang merupakan kombinasi akad *musyarakah* dan *ijarah*.

Take over adalah salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah dapat mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah sebagaimana tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).³ Fatwa DSN Nomor 31 Tahun 2002 menyebutkan, bahwa ada beberapa alternatif dalam pembiayaan *take over* yaitu alternatif pertama: (1) bank syariah memberikan *qardh* kepada nasabah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit hutangnya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh; (2) nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah, dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada bank; dan (3) bank syariah kemudian menjual aset secara *murabahah*, yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan. Alternatif kedua: (1) bank syariah membeli sebagian aset nasabah dengan seizin bank konvensional, sehingga terjadi *syirkah al-malik* antara bank dan nasabah; (2) bagian aset yang dibeli oleh bank syariah adalah bagian aset yang

¹ M. Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, hlm. 101.

² Agustianto, "Inovasi Produk Perbankan Syariah dari Aspek Pengembangan Fikih Muamalah", <http://shariaeconomics.wordpress.com/2011/10/13/inovasi-produk-perbankan-syariah-dari-aspek-pengembangan-fikih-muamalah/>, diakses 4 November 2014.

³ Adiwarmanto Karim, 2006, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 248.

senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada bank syariah; dan (3) bank syariah menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan. Alternatif ketiga: (1) dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan bank syariah, sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002; (2) apabila diperlukan, bank syariah dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *qardh*; (3) akad *ijarah* sebagaimana dimaksud dalam point a tidak boleh dipersyaratkan dengan harus terpisah dari pemberian talangan sebagaimana dimaksud dalam point b; dan (4) besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan dalam point a tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan bank syariah kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan dalam point b.

Alternatif keempat: (1) bank memberikan *qardh* kepada nasabah, yang dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (hutangnya), maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh; (2) nasabah menjual aset sebagaimana dimaksud dalam point a kepada bank syariah, dan dengan hasil penjualan tersebut nasabah melunasi *qardh*-nya kepada bank; dan (3) bank syariah menawarkan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Beberapa alternatif dalam Fatwa DSN tersebut menunjukkan bahwa dalam satu transaksi yaitu pembiayaan pengalihan hutang, terdapat beberapa akad yang harus ditandatangani oleh pihak nasabah dan Bank. Beberapa akad yang dikombinasikan adalah akad *qardh*, akad *murabahah*, akad *ijarah*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan akad *musyarakah*. PT Bank BRISyariah adalah salah satu lembaga perbankan yang sudah melaksanakan pembiayaan pengalihan hutang (*take over*). Dalam

proses pembiayaan tersebut PT BRISyariah menggunakan beberapa akad yang kesemuanya ditandatangani pihak nasabah dan bank yaitu akad *qardh*, akad pembiayaan *murabahah*, akad *hawalah wal murabahah*, dan perjanjian jual beli.

Dalam pembiayaan pengalihan hutang, beberapa akad digunakan dan masing-masing akad terdapat persyaratan sebagaimana telah ditentukan dalam Kodifikasi Produk Perbankan Syariah.⁴ *Qardh* adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.⁵ *Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁶

Terdapatnya multi akad dalam sebuah transaksi pengalihan hutang, menarik minat peneliti untuk mengkaji dan menganalisis lebih lanjut mengenai konstruksi yuridis akad-akad dalam transaksi pengalihan hutang tersebut. Hal ini dikarenakan setiap akad tentunya melahirkan hubungan hukum diantara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak pula. Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana konstruksi yuridis multi akad dalam proses pembiayaan pengalihan hutang pada PT Bank BRISyariah?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan mengkaji konstruksi yuridis beberapa akad dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) yaitu akad pembiayaan *murabahah*, akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad *hawalah wal murabahah* serta hubungan hukum para pihak dalam akad-akad

⁴ Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan UUS menyebutkan bahwa Bank syariah wajib memperoleh persetujuan Bank Indonesia atas produk baru yang dikeluarkannya, dengan melampirkan Fatwa DSN MUI dan opini syariah dari DPS. Jika produk tersebut telah tercantum dalam buku kodifikasi produk perbankan syariah, maka bank cukup melaporkan ke Bank Indonesia.

⁵ Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2008.

⁶ Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2008.

tersebut. Selanjutnya multi akad dianalisis dengan mendasarkan pada Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan Pengalihan Hutang serta Peraturan Bank Indonesia.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Multi dalam bahasa Indonesia berarti: (1) banyak, lebih dari satu, lebih dari dua, dan (2) berlipat ganda.⁷ Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Dalam istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqûd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqûd* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* secara etimologi artinya mengokohkan, meratifikasi dan mengadakan perjanjian. Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u* (*mashdar*), yang berarti pengumpulan atau penghimpunan. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkiban* yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.⁸

Al-'Imrani mendefinisikan akad *murakkab* adalah himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.⁹ Menurut Agustianto, ada beberapa jenis multi akad, yaitu:¹⁰

1. Akad-akad yang *mukhtalithah* (bercampur) dan memunculkan nama baru, seperti *bay' istighlal*, *bay' tawarruq*, *musyarakah mutanaqishah* dan *bay wafa'*. Jual beli *istighlal* merupakan percampuran 3 (tiga) akad, yaitu 2 (dua) akad jual beli dan *ijarah*, sehingga bercampur 3 (tiga) akad. Akad ini disebut juga *three in one*. Jual beli *tawarruq* adalah percampuran 2 (dua) akad jual beli. Jual beli 1 (satu)

dengan pihak pertama, jual beli kedua dengan pihak ketiga. *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) adalah akad percampuran antara akad *syirkah milik* dengan *ijarah*. Substansinya hampir sama dengan *ijarah muntahiya bittamlîk* karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah. *Bay' wafa'* adalah percampuran (gabungan) 2 (dua) akad jual beli yang melahirkan nama baru. Pada awal kelahirannya di abad 5 hijriyah, akad ini merupakan multi akad (*hybrid*), tetapi dalam proses sejarah menjadi 1 (satu) akad, dengan nama baru yaitu *bay wafa'*.

2. *Hybrid contract* yang *mujtami'ah/mukhtalithah* dengan nama akad baru, tetapi menyebut nama akad yang lama, seperti sewa beli (*bay' at-takjiry*) *lease and purchase*. Contoh lain ialah *mudharabah musyarakah* pada *life insurance* dan deposito bank syariah.
3. *Hybrid contract*, yang akad-akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad baru, tetapi nama akad dasarnya tetap ada dan eksis serta dipraktekkan dalam suatu transaksi. Contohnya *kafalah wal ijarah* pada kartu kredit, *wa'ad* untuk *wakalah murabahah*, *ijarah*, dan *musyarakah*, serta pada pembiayaan rekening koran atau *line facility*.
4. *Hybrid contract* yang *mutanaqidhah* (akad-akadnya berlawanan). Bentuk ini dilarang dalam syariah. Contohnya menggabungkan akad jual beli dan pinjaman (*bay' wa salaf*). Contoh lain, menggabungkan *qardh wal ijarah* dalam satu akad. Kedua contoh tersebut dilarang oleh *nash* (dalil) syariah.

Dalam pembiayaan *take over*, PT Bank BRISyariah menggunakan akad *hawalah wal murabahah*, sebagai perpaduan akad *hawalah* dan *murabahah* yang masih memunculkan nama akad *hawalah* dan *murabahah* pada nama akad baru. Di sisi lain, multi akad jenis ketiga juga digunakan oleh

⁷ Tim Penyusun, 1996, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 671.

⁸ Ahmad Warson Munawwir, 1997, *Kamus Al-Munawwir Arab – Indonesia Terlengkap*, Pustaka Progresif, Surabaya, hlm. 953.

⁹ Hasanudin, 2009, *Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, UIN Syarif Hidayatullah, Ciputat, hlm. 3.

¹⁰ Agustianto, "Hibrid Contract dalam Keuangan Syariah", <http://www.agustiantocentre.com/?p=68>, diakses 4 November 2014.

PT Bank BRISyariah karena transaksi pengalihan hutang menggunakan akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah* yang berdiri sendiri. Ketiganya berdiri sendiri, dalam akad yang berbeda, tidak seperti akad *hawalah wal murabahah* yang menjadi akad baru sebagai perpaduan dari akad *hawalah* dan akad *murabahah*.

Konstruksi yuridis masing-masing multi akad akan dipaparkan sebagai berikut:

1. Konstruksi Yuridis Akad *Qardh*, Perjanjian Jual Beli, dan Akad Pembiayaan *Murabahah*

a. Akad *Qardh*

Akad *qardh* PT Bank BRISyariah (selanjutnya disebut Bank) menyebutkan bahwa *qardh* adalah pinjam meminjam uang tanpa imbalan dengan kewajiban nasabah mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus dalam jangka waktu tertentu kepada Bank.¹¹ Hal ini sesuai dengan konsep akad *qardh* dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 dan Fatwa DSN Nomor 79/DSN-MUI/III/2011 tentang *Qardh* dengan menggunakan dana nasabah. Dalam akad *qardh* (selanjutnya disebut akad) penyebutan para pihak adalah sebagai Bank dan nasabah bukanlah peminjam atau penerima pinjaman. Bank dan nasabah sebagai para pihak dalam akad *qardh* menerangkan bahwa:

- 1) Nasabah memiliki utang kepada bank konvensional berdasarkan perjanjian kredit antara nasabah dengan bank konvensional (dalam akad *qardh* disebutkan nama bank konvensional dan nomor perjanjian kredit yang telah ditandatangani).
- 2) Bahwa nasabah berkeinginan mengalihkan utangnya tersebut kepada bank.¹² Untuk mere-

alisasikan keinginannya tersebut maka nasabah bermaksud berutang sejumlah uang kepada bank untuk melunasi utangnya kepada bank konvensional.

- 3) Bahwa bank bersedia meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah untuk merealisasikan keinginan nasabah dan oleh karenanya bank akan memiliki piutang kepada nasabah.

Tujuan akad disebutkan sebagai berikut:¹³

- 1) Bank memberikan pinjaman uang dan oleh karena itu berpiutang dan berhak menagih kepada nasabah sejumlah utang atau bagian dari utang yang belum dibayar oleh nasabah kepada bank dan nasabah menerima pinjaman uang dari dan oleh karena itu mengaku sah telah berutang dan berjanji akan membayar kembali kepada bank sejumlah uang sebagaimana jumlah pinjaman.
- 2) Pinjaman sebagaimana disebutkan dalam akad *qardh* diberikan oleh bank kepada nasabah untuk tujuan pelunasan kewajiban nasabah kepada bank konvensional yang timbul dari perjanjian kredit.

Selain ketentuan umum/definisi dan tujuan, akad juga menyebutkan: (1) jumlah pinjaman; (2) jangka waktu pinjaman; (3) syarat realisasi penyediaan dana; (4) kewajiban nasabah; (5) hak bagi bank; (6) peristiwa cedera janji dan akibatnya, dan (7) penyelesaian perselisihan. Mengenai hak dan

¹¹ Pasal 1, definisi dalam akad *qardh* PT Bank BRISyariah.

¹² BRISyariah dalam penulisan ini selanjutnya disebut sebagai bank.

¹³ Pasal 2 Akad *Qardh* antara PT Bank BRISyariah dan Nasabah.

kewajiban, sebagaimana peneliti temui dalam akad-akad pada perbankan syariah yang lain, akad *qardh* juga hanya menyebutkan kewajiban nasabah dan hak bank, namun tidak menyebutkan hak nasabah dan kewajiban pihak bank. Kewajiban nasabah, dalam akad, ditentukan sebagai berikut:¹⁴

- 1) Menyerahkan kepada bank seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, maupun dokumen-dokumen dan atau surat-surat lainnya yang berkaitan dengan akad sebagaimana ditentukan oleh bank.
- 2) Menandatangani akad dan/atau dokumen lain yang terkait dengan akad sebagaimana disyaratkan oleh bank.
- 3) Melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana tercantum dalam surat persetujuan prinsip yang terkait dengan pembuatan akad.
- 4) Melengkapi segala persyaratan yang ditentukan bank, bekerja sama dengan bank untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh bank maupun memberikan jaminan pengganti apabila dipandang perlu oleh bank.
- 5) Melunasi fasilitas *qardh* pada waktu yang telah ditentukan. Dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi fasilitas *qardh* pada waktu yang telah ditentukan, maka bank akan membebaskan dan nasabah setuju akan membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut untuk setiap hari keterlambatan, atas pembayaran utang *qardh* bagi nasabah yang mampu namun sengaja atau lalai dan tidak beritikad baik. Dana dari denda atas keterlambatan yang

diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Dalam akad, nasabah juga menyatakan bahwa:¹⁵

- 1) Nasabah berwenang sepenuhnya untuk menandatangani akad dan semua dokumen yang menjadi kelengkapannya serta berhak pula untuk menjalankan usahanya serta; dan
- 2) Nasabah menjamin bahwa segala surat dan dokumen serta akta yang nasabah tandatangani dan/atau gunakan berkaitan dengan akad *qardh* adalah benar, keberadaannya sah dan tindakan nasabah tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan dan/atau hukum yang berlaku serta hal-hal yang dapat menghalangi pelaksanaan akad.

Bank berhak untuk menagih pembayaran dari nasabah atau siapa pun yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah utang nasabah kepada bank berdasarkan akad *qardh*, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa sebagai berikut:

- 1) Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang telah ditetapkan;
- 2) Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/disuruh masukkan ke dalam dokumen yang diserahkan nasabah kepada bank adalah palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- 3) Pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili nasabah dalam akad menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum penjara atau kurungan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap

¹⁴ Pasal 6 Akad *Qardh* antara PT Bank BRISyariah dan Nasabah.

¹⁵ Pasal 14 Akad *Qardh*, Pernyataan dan Jaminan Nasabah.

- dan pasti karena tindak pidana yang dilakukannya;
- 4) Nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih;
 - 5) Nasabah masuk dalam daftar kredit macet dan atau daftar hitam yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau lembaga lain yang terkait;
 - 6) Nasabah memberikan keterangan baik lisan atau tertulis yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan keayaannya, penghasilan, barang agunan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan utang nasabah kepada bank atau jika nasabah menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.

Beberapa klausul mengenai pelunasan *qardh* pada saat yang telah ditentukan, denda yang akan dibebankan, serta hak bank untuk melakukan penagihan secara sekaligus saat nasabah tidak melunasi pinjaman, sebenarnya tidak perlu dicantumkan. Hal ini karena terkait dengan isi klausul tata cara pembayaran yang disebutkan dalam akad dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pasal 7 akad menyebutkan bahwa untuk melunasi pinjaman maka nasabah dan bank sepakat akan melakukan jual beli atas aset-aset nasabah dengan harga sebesar jumlah utang nasabah kepada bank. Dengan ditandatanganinya perjanjian jual beli, maka pembayaran dari bank untuk pembelian aset nasabah tersebut wajib digunakan nasabah untuk melunasi utang nasabah kepada bank. Berdasarkan ketentuan Pasal 7

tersebut, secara yuridis, nasabah tidak akan melakukan penunggakan pinjaman karena melalui akad *qardh* nasabah sepakat untuk menjual aset yang ia miliki, yang merupakan agunan atas kreditnya di bank konvensional. Harga jual aset nasabah adalah sebagaimana nilai kredit atau sama dengan jumlah pinjaman dalam akad *qardh* antara nasabah dengan bank. Setelah bank memberikan pinjaman untuk melunasi kredit nasabah di bank konvensional, maka aset nasabah yang diagunkan pada bank konvensional telah menjadi aset nasabah yang tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang. Nasabah selanjutnya sepakat untuk menjual aset tersebut kepada bank dengan harga jual sebesar jumlah pinjaman dalam akad *qardh* sehingga secara otomatis, nasabah telah melunasi pinjamannya. Secara teknis, bisa jadi akan menimbulkan pertanyaan, apakah jaminannya sehingga nasabah akan melakukan transaksi jual beli aset dengan bank? Praktikanya, bank akan mentransfer atau menyerahkan dana *qardh* langsung pada bank konvensional dan pada saat yang sama, nasabah dan bank, datang ke bank konvensional untuk mengambil dokumen kepemilikan aset nasabah yang dijaminan. Dokumen tersebut selanjutnya dibawa oleh bank dikarenakan telah ada janji untuk melakukan jual beli antara nasabah sebagai penjual dengan bank sebagai pembeli.

Klausul akad selanjutnya juga menyebutkan bahwa Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan transaksi pengalihan aset dengan syarat-syarat dan ketentuan yang akan diatur dalam akad tersendiri, baik berupa akad *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, maupun akad-akad syariah lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh nasabah dan bank.¹⁶ Melalui klausul tersebut sepertinya bank ingin mengarahkan bahwa

¹⁶ Pasal 8 Akad *Qardh*, Hak untuk Menjual/Menyewakan.

bank tidak akan memiliki aset nasabah, melainkan aset tersebut akan dialihkan kembali kepada nasabah melalui akad dengan prinsip jual beli atau sewa. Menurut peneliti, ketika Bank sudah menentukan bahwa pengalihan aset menggunakan akad *murabahah*, maka seharusnya langsung disebutkan bahwa transaksi pengalihan aset sesudah aset dimiliki oleh Bank adalah dengan pembiayaan *murabahah*.

Berdasarkan pemaparan di atas, nampak bahwa akad *qardh* yang ditandatangani oleh bank dan nasabah bukanlah akad *qardh* yang berdiri sendiri dengan tujuan sosial semata sebagaimana tersebut dalam Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001, namun merupakan akad *qardh* sebagai akad pelengkap dari akad komersil, sebagaimana ketentuan Fatwa DSN Nomor 79/DSN-MUI/III/2011. Fatwa DSN mengenai pengalihan hutang dikeluarkan sebelum akad *qardh* dengan menggunakan dana nasabah, sehingga dalam fatwa tersebut masih mengacu ketentuan *qardh* sebagaimana Fatwa DSN Nomor 19. Walaupun konstruksi yuridis akad *qardh* dalam Fatwa DSN Nomor 19 dan Fatwa DSN Nomor 79 tetap melarang bank untuk mendapatkan keuntungan dari akad *qardh*, namun sumber dana antara *qardh* yang berdiri sendiri berbeda dengan akad *qardh* yang merupakan pelengkap dari akad komersil. Akad *qardh* dengan tujuan sosial semata diperoleh dari dana sosial yang dihimpun bank atau keuntungan bank yang disisihkan untuk tujuan *qardhul hasan*, sehingga nilai pinjaman biasanya kecil disesuaikan dengan jumlah dana sosial yang dapat dihimpun oleh bank. Hal ini berbeda ketika *qardh* sebagai akad pelengkap, dengan pendanaan yang diperoleh bank melalui produk penghimpunan dana berupa giro, tabungan atau deposito. Dengan mekanisme tersebut, maka jumlah pinjaman dari bank

pada nasabah melalui akad *qardh* dapat lebih besar atau sesuai kebutuhan nasabah.

Konstruksi yuridis akad *qardh* antara nasabah dan PT Bank BRISyariah adalah bahwa bank memberi pinjaman kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di bank konvensional dengan syarat aset nasabah yang awalnya diagunkan kepada bank konvensional selanjutnya akan dijual kepada bank dengan harga sebagaimana nilai pinjaman *qardh* dari Bank. Akad yang selanjutnya muncul setelah akad *qardh* adalah perjanjian jual beli antara Bank dengan nasabah.

b. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli antara nasabah dan PT Bank BRISyariah diatur secara ringkas yaitu hanya 7 (tujuh) pasal. Dalam perjanjian jual beli nasabah disebut sebagai pihak pertama/penjual, sedangkan bank adalah pihak kedua/pembeli. Para pihak dalam akad menerangkan bahwa:

- 1) pihak pertama adalah pemilik atas barang yang disebutkan dengan jelas spesifikasinya (misal tanah dan bangunan yang berlegalitas SHGB/SHM nomor xxx seluas xxx m², terletak di desa xxxx kecamatan xxxxx terdaftar atas nama xxxxx);
- 2) bahwa pihak kedua merupakan bank umum syariah sebagaimana dimaksud UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan pembiayaan;
- 3) bahwa Pihak pertama bermaksud untuk menjual barang kepada pihak kedua dan pihak kedua setuju untuk membeli barang tersebut;
- 4) para pihak telah setuju dan sepakat untuk membuat perjanjian jual beli dengan syarat dan kondisi sebagai berikut:

- a) Pihak pertama menjual barang kepada pihak kedua dengan nominal harga yang disebutkan dalam akad;
- b) Pembayaran akan dilakukan pihak kedua setelah penandatanganan perjanjian jual beli dan atas pembayaran tersebut pihak pertama akan mengeluarkan kuitansi bermeterai cukup sebagai bukti penerimaan uang;
- c) Pihak pertama menjamin bahwa barang tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

Mencermati klausul perjanjian jual beli aset dari nasabah kepada bank, nampak bahwa perjanjian jual beli dilakukan setelah penandatanganan akad *qardh*. Hal ini tercermin dalam klausul bahwa nasabah menjamin barangnya tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang. Apabila nasabah menjual barangnya pada saat dokumen kepemilikan masih menjadi agunan atas kreditnya di bank konvensional, maka nasabah jelas telah melakukan penipuan (*tadlis*) yang dilarang dalam hukum Islam.

Perjanjian menyebutkan bahwa pembayaran akan dilakukan oleh bank setelah penandatanganan perjanjian dan selanjutnya nasabah akan mengeluarkan kuitansi bermeterai sebagai bukti penerimaan uang. Peneliti belum menemukan hasil penelitian terkait pengalihan hutang pada PT Bank BRISyariah apakah nasabah memang mengeluarkan kuitansi sebagaimana isi perjanjian jual beli. Hal ini dikarenakan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dipersyaratkan dalam akad *qardh* namun dalam perjanjian jual beli sendiri

tidak menyebutkan kaitan perjanjian jual beli dengan akad *qardh*. Apabila peneliti mengaitkan perjanjian jual beli dengan *qardh* maka bisa jadi kuitansi diperlukan sebagai syarat formal telah terjadi jual beli antara nasabah dengan bank, namun sebenarnya tidak ada aliran uang ke rekening nasabah sebagai pembayaran atas harga barang nasabah yang dibeli oleh bank. Kemungkinan tersebut dapat terjadi karena dalam akad *qardh* nasabah sudah berjanji untuk menjual asetnya pada bank dan selanjutnya uang hasil penjualan dipergunakan untuk melunasi akad *qardh*.

c. Akad Pembiayaan *Murabahah*

Dalam akad pembiayaan *murabahah* penyebutan para pihak yang digunakan adalah Bank dan nasabah sebagaimana akad *qardh*. Bank dan nasabah sebagaimana kedudukannya dalam akad menerangkan dalam akad bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* (untuk selanjutnya disebut fasilitas *murabahah*) kepada bank untuk membeli barang dengan spesifikasi yang disebutkan secara jelas dalam akad sebagaimana aset nasabah dalam perjanjian jual beli. Melalui pencantuman spesifikasi barang yang jelas, maka rukun mengenai obyek akad dalam akad *murabahah* telah terpenuhi. Rukun lain dalam *murabahah* adalah subyek akad dan pencantuman harga jual serta harga beli/harga perolehan. Harga perolehan adalah harga bank membeli dari nasabah sebesar pinjaman *qardh* yang diberikan kepada nasabah, sedangkan harga jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan yang diharapkan bank dan telah disepakati pula oleh nasabah. Apabila nasabah memberikan uang muka maka harga jual dikurangi uang muka akan menjadi jumlah fasilitas pembiayaan dari bank dan dicicil nasabah selama jangka waktu tertentu. Namun, apabila nasabah tidak memberikan

uang muka, maka harga jual akan menjadi jumlah fasilitas pembiayaan dari bank. Mekanisme mengenai fasilitas pembiayaan dan harga adalah sebagai berikut:¹⁷

- 1) Bank menyediakan barang melalui pemberian fasilitas pembiayaan sesuai permintaan nasabah dan nasabah mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian fasilitas pembiayaan dari bank dan karenanya berhutang pada Bank sebesar harga jual yang terdiri dari nilai harga beli dikurangi dengan *urbun*, merupakan pembiayaan bank. Nilai pembiayaan bank ditambahkan dengan margin keuntungan adalah merupakan harga jual yang akan dikembalikan oleh nasabah secara angsuran selama jangka waktu akad.
- 2) Dalam hal terdapat diskon pemasok setelah akad ditandatangani, maka diskon tersebut akan dibagi antara Bank dan Nasabah berdasarkan kesepakatan antara para pihak dan dapat diatur kemudian.

Pencantuman diskon pemasok menurut peneliti tidak perlu ada karena secara konstruksinya yuridisnya, barang tersebut awalnya adalah milik nasabah yang dijual kepada bank, kemudian oleh bank dijual kembali kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan. Diskon pemasok dimungkinkan ketika barang diperoleh bank dari supplier atau pihak ketiga. Bank akan merealisasikan pembiayaan dengan syarat:¹⁸ (1) nasabah memenuhi semua prasyarat yang disyaratkan oleh Bank sehubungan dengan fasilitas pembiayaan; (2) nasabah telah menyerahkan kepada Bank semua dan setiap dokumen-dokumen

termasuk dokumen jaminan yang diminta oleh Bank; (3) nasabah telah menandatangani akad beserta seluruh lampiran akad; (4) bukti-bukti pemilikan barang-barang jaminan telah diserahkan dan perjanjian-perjanjian pengikatan jaminan yang berkaitan dengan barang-barang jaminan telah diterima oleh bank; (5) nasabah telah membuka rekening pada Bank atas petunjuk Bank yang akan digunakan sebagai pembukuan pembiayaan; dan (6) nasabah melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh Bank sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip dan biaya-biaya yang terkait dengan pembuatan akad.

Dalam hal telah dipenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas, maka barang dianggap telah diterima nasabah yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Surat Tanda Terima Barang oleh nasabah. Akad pembiayaan juga berlaku sebagai bukti tanda terima barang dari Bank kepada nasabah atau dengan adanya bukti pembelian barang yang dikeluarkan oleh pemasok.¹⁹ Bukti pembelian dari pemasok, jelas tidak akan ada, sehingga mencermati klausul akad tersebut, menurut peneliti, akad *murabahah* yang digunakan adalah akad *murabahah* tanpa *wakalah*. Akad *murabahah* yang biasa digunakan pada bank syariah adalah akad *murabahah* dengan *wakalah* yaitu bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang ia butuhkan, dan secara prinsip barang menjadi milik bank dengan adanya bukti kuitansi pembelian dari nasabah. Selanjutnya, barulah dilakukan akad *murabahah* setelah antara bank dengan nasabah. Penggunaan akad *murabahah* tanpa *wakalah* dalam transaksi pengalihan hutang sangat mungkin dilakukan karena barang

¹⁷ Pasal 3 Akad Pembiayaan *Murabahah*.

¹⁸ Pasal 4 Akad Pembiayaan *Murabahah* tentang Syarat Realisasi.

¹⁹ Pasal 5 Akad Pembiayaan *Murabahah* tentang Pengadaan dan Penyerahan Barang.

awalnya adalah milik nasabah yang dibeli oleh bank, sehingga surat kuasa pembelian memang tidak diperlukan.

Setelah menganalisis multi akad jenis pertama, penggunaan akad *qardh* dan akad pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan *take over* di PT Bank BRISyariah sesuai dengan alternatif pertama pada Fatwa DSN MUI Nomor 31 Tahun 2002 yang menyebutkan:

- 1) Bank syariah memberikan *qardh* kepada nasabah sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit hutangnya, maka aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual aset tersebut kepada bank syariah, dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada bank.
- 3) Bank syariah kemudian menjual aset secara *murabahah*, yang telah menjadi miliknya kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

Ada pendapat ulama yang tidak memperbolehkan percampuran akad *qardh* dengan jual beli karena sama dengan *bai al inah*. Menurut peneliti multi akad dalam transaksi pengalihan hutang PT Bank BRISyariah tidak menyerupai *bai al inah* karena nilai *qardh* sama dengan nilai penjualan barang dari nasabah ke bank. Apabila nilai *qardh* lebih tinggi dari harga jual barang dari nasabah ke bank, maka transaksi tersebut sama dengan *bai al inah* dan diharamkan dalam Islam, karena prinsip *tabarru*/tolong menolong tidak lagi menjadi

esensi akad *qardh* yang merupakan akad sosial. Ditinjau dari konstruksi yuridisnya penggunaan multi akad berupa akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah* telah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 31 Tahun 2002 tentang pengalihan hutang.

2. Konstruksi Yuridis Akad *Hawalah Wal Murabahah*

Diantara empat akad dalam transaksi *take over*, hanya akad *hawalah wal murabahah* yang dalam bentuk akta notariil. Dalam akad *hawalah wal murabahah* PT Bank BRISyariah disebut sebagai pihak pertama/bank, sedangkan nasabah disebut sebagai pihak kedua/penerima pembiayaan. Hal-hal yang diterangkan terlebih dahulu oleh para pihak adalah:

- a. bahwa penerima pembiayaan bermaksud untuk mengalihkan/memin-dahkan pembiayaan miliknya yang timbul berdasarkan surat pelunasan kewajiban antara penerima pembiayaan dengan PT bank konvensional²⁰ dan bank setuju untuk menerima pengalihan hak pembiayaan dimaksud, sehingga bank berhak memperoleh pembayaran atas pembiayaan tersebut;
- b. bahwa pada saat pengambilalihan pembiayaan, bank memberikan sejumlah uang kepada penerima pembiayaan dan atas penerimaan uang tersebut, penerima pembiayaan mengaku telah mempunyai pembiayaan kepada bank.

Tata cara pengalihan pembiayaan disebutkan secara jelas, sebagai berikut:²¹

- a. para pihak sepakat dan setuju bahwa fasilitas pengalihan pembiayaan (*al hawalah*) yang diberikan bank dimaksudkan sebagai sarana melunasi pembiayaan penerima pembiayaan kepada sebuah bank konvensional;²²
- b. fasilitas pengalihan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme bahwa

²⁰ Dalam akad disebutkan nama bank konvensional yang dimaksud.

²¹ Pasal 2 Akad *Hawalah wal murabahah* PT Bank BRISyariah.

²² Dalam akad disebutkan secara spesifik bank konvensional yang dimaksud.

- Bank memberikan fasilitas pembiayaan *al qardh* kepada penerima pembiayaan untuk melunasi fasilitas pembiayaan yang diterima dari sebuah bank konvensional yang telah dipergunakan oleh penerima pembiayaan untuk tujuan tertentu,²³ besarnya pembiayaan *al qardh* adalah sejumlah sisa kewajiban yang masih harus dibayar penerima pembiayaan kepada bank konvensional;
- c. dengan adanya pelunasan pembiayaan/kredit penerima pembiayaan kepada bank konvensional, maka barang yang dibiayai dari pembiayaan tersebut telah menjadi milik penerima pembiayaan;
 - d. penerima pembiayaan selanjutnya menjual barang tersebut kepada bank untuk melunasi pembiayaan *al qardh* yang telah diberikan oleh bank dan bank selanjutnya menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada penerima pembiayaan dengan pembayaran secara angsuran;
 - e. untuk pengalihan pembiayaan tersebut, bank memberikan pokok pembiayaan sebesar xxxxx dengan margin pembiayaan sebesar xxxxx, sehingga besarnya pembiayaan sebesar xxxxx (penjumlahan antara a dan b).

Kewajiban nasabah sebagai penerima pembiayaan adalah:²⁴

- a. membayar kembali jumlah seluruh pembiayaannya dalam jangka waktu yang telah disepakati dan tercantum dalam akad.
 - b. membayar biaya administrasi sebesar 1% dari pokok pembiayaan.
 - c. wajib membayar denda keterlambatan kepada bank apabila terjadi keterlambatan pembayaran dengan besarnya denda adalah seribu tujuh ratus rupiah setiap keterlambatan satu hari.
 - d. bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar digunakan untuk usaha penerima pembiayaan yang dibenarkan secara syariah.
 - e. memperbaharui/memperpanjang ijin-ijin yang sudah tidak berlaku dan disampaikan kepada bank.
 - f. menyerahkan kepada bank asli surat-surat bukti kepemilikan agunan.
 - g. memberitahukan kepada bank tentang adanya permohonan pailit yang diajukan oleh pihak lain selambat-lambatnya tujuh hari kalender sejak diterimanya surat permohonan dimaksud dari Pengadilan Niaga.
 - h. membuka rekening di PT Bank BRISyariah.
 - i. menjalankan kegiatan usaha menurut ketentuan-ketentuan atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
- Selain kewajiban di atas, disebutkan pula bahwa selama masa berlangsungnya perjanjian, penerima pembiayaan tidak diperbolehkan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:
- a. melakukan penjualan, mentransfer dan menjamin aset usahanya;
 - b. memindahtangankan barang jaminan;
 - c. mengeluarkan pernyataan mempunyai pembiayaan dalam bentuk pinjaman, penyewaan atau garansi kepada pihak lain atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain;
 - d. menggunakan keuangan usaha yang tidak berhubungan dengan usaha yang dijalankan atau dibiayai oleh bank;
 - e. meminta dinyatakan pailit; dan
 - f. memperoleh fasilitas pembiayaan dari pihak ketiga kecuali dalam transaksi yang wajar dan disetujui oleh bank.

Kewajiban sebagaimana isi klausul di atas menurut peneliti kurang tepat khususnya yang menyangkut bahwa nasabah wajib menggunakan pembiayaan untuk usaha yang dibenarkan secara syariah. Kewajiban ini mengaburkan skema *murabahah* yang diberikan oleh bank, karena jelas dalam mekanisme awal telah disebutkan bahwa bank menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada penerima pembiayaan dengan pembayaran secara angsuran. Artinya, pembiayaan *murabahah* diberikan kepada

²³ Tujuan tertentu disebutkan dalam akad, misal untuk pembelian rumah.

²⁴ Disimpulkan dari beberapa klausul dalam akad *hawalah wal murabahah*.

nasabah dalam rangka membeli barang dari bank, bukan untuk membiayai usaha nasabah.

Selain hal-hal yang menyangkut konstruksi akad, akad *hawalah wal murabahah* juga mengatur mengenai: (a) jangka waktu dan cara pembayaran; (b) tempat pembayaran; (c) biaya, potongan dan pajak; (d) jaminan; (e) pernyataan cedera janji dan akibat cedera janji; (f) risiko; (g) asuransi terhadap barang, jaminan lainnya, dan jiwa penerima pembiayaan; serta (h) penyelesaian perselisihan.

Akad *hawalah wal murabahah* tidak merupakan jenis multi akad dalam Fatwa DSN tentang pengalihan hutang. Peneliti tidak menemukan Fatwa DSN khusus yang membahas tentang *hawalah wal murabahah*. Terdapat fatwa DSN tentang *hawalah*, namun *hawalah* yang dimaksudkan adalah *hawalah* yang berdiri sendiri dan tidak menimbulkan keuntungan bagi bank. *Hawalah* yang dapat menimbulkan keuntungan bagi bank tercantum dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah yang menyebutkan mengenai *hawalah mutlaqah* dan *hawalah muqayyadah*. *Hawalah muqayyadah* tidak sesuai dalam pengalihan hutang karena tidak ada dana keluar dari bank, sehingga mekanisme *hawalah* yang lebih tepat digunakan adalah *hawalah mutlaqah*. Pengaturan akad *hawalah mutlaqah* dalam Surat Edaran bank Indonesia adalah sebagai berikut:²⁵

- 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 *hawalah* 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 *hawalah* 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 *hawalah*;
- 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.

Kelemahan pengaturan akad *hawalah mutlaqah* di atas adalah tidak terkait dengan jaminan atau aset dari *qardh* yang diberikan oleh bank. Artinya apabila akad *hawalah* tersebut diimplementasikan dalam pengalihan hutang, masih akan terkendala dengan jaminan yang dapat diperoleh bank untuk menjamin pembayaran *qardh* nasabah. Pengaturan *hawalah* dalam kodifikasi produk memang dalam ranah akad *hawalah* yang berdiri sendiri, bukan dalam konteks multi akad.

Satu sisi, dalam surat edaran Bank Indonesia, pengalihan hutang menyebutkan dengan menggunakan akad *hawalah* sedangkan fatwa sendiri memberikan alur yang lebih praktis dan memberikan jaminan yang lebih pasti bagi bank terkait pengembalian pembiayaannya oleh nasabah. Menurut peneliti akad *hawalah wal murabahah* dapat diterapkan dalam pengalihan hutang namun perlu menegaskan kembali dalam definisi akad atau klausul akad tentang konstruksi yuridis akad. Beberapa hal yang menurut peneliti dapat diubah adalah:

- a. Definisi *al qardh* seharusnya cukup disebutkan sebagai pinjaman uang

²⁵ Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

- yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di bank konvensional. Akad *hawalah* PT Bank BRISyariah menyebutkan bahwa *qardh* adalah pinjaman yang akan diangsur pengembaliannya oleh nasabah. Hal ini bertentangan dengan mekanisme akad yang disebutkan dalam klausul yang lain dan praktiknya, nasabah membayarnya tidak secara angsuran karena dengan bank membeli aset nasabah, maka *qardh* telah lunas.
- b. Pengalihan hutang nasabah di bank konvensional seharusnya didefinisikan sebagai kredit. Akad *hawalah wal murabahah* menyebutkan bahwa pembiayaan penerima pembiayaan adalah kewajiban dan/atau pembayaran kepada pihak lain yang timbul dari aktivitas usaha penerima pembiayaan. Menurut peneliti seharusnya kata pembiayaan diganti menjadi kredit sehingga didefinisikan kredit penerima pembiayaan adalah kewajiban yang harus dilunasi penerima pembiayaan di bank konvensional dan hendak dialihkan pembayaran kepada pemberi fasilitas pembiayaan yaitu bank.
 - c. Kewajiban nasabah yang harus menggunakan pembiayaan untuk usaha yang sesuai prinsip syariah, harus dihilangkan dengan menyelaraskan klausul sebagaimana prinsip *murabahah*. Ketentuan mengenai harga beli, harga jual, dan margin dalam akad *hawalah wal murabahah* telah sesuai dengan prinsip *murabahah*, sehingga klausul yang menyebutkan bahwa pembiayaan diperuntukkan untuk usaha adalah tidak tepat.

Akad *hawalah wal murabahah* menurut peneliti tidak perlu digunakan oleh PT Bank BRISyariah. Hal ini karena satu jenis multi akad sudah cukup dan akad *hawalah wal murabahah*

belum mempunyai dasar hukum untuk diterapkan baik melalui Fatwa DSN maupun Peraturan Bank Indonesia. Kepatuhan prinsip syariah salah satunya dapat dilihat apakah ketentuan akad dalam sebuah produk telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Oleh karenanya apabila akad *hawalah wal murabahah* belum memiliki dasar hukum, maka kesesuaian rukun dan syarat akad masih dipertanyakan termasuk perlindungan hukum bagi nasabah yang menandatangani akad tersebut. Selain itu, hal ini juga dilakukan untuk melakukan efisiensi biaya yang menjadi beban nasabah, karena masing-masing akad menimbulkan biaya, minimal biaya administrasi. Bentuk akta notariil dapat dilakukan dalam akad pembiayaan *murabahah*, apabila akad *hawalah wal murabahah* dihilangkan, sehingga kepastian hukum dalam akta notariil tetap dapat diperoleh.

D. Kesimpulan

PT Bank BRISyariah menggunakan dua jenis multi akad dalam transaksi pengalihan hutang yaitu tiga akad yang berdiri sendiri yaitu akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*, serta akad *hawalah wal murabahah*, sebagai perpaduan akad *hawalah* dan akad *murabahah*. PT Bank BRISyariah sebenarnya cukup menggunakan satu saja jenis multi akad saja, yaitu akad *qardh*, perjanjian jual beli, dan akad pembiayaan *murabahah*. Konstruksi yuridisnya sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 31 Tahun 2002, khususnya alternatif pertama, yaitu: **Pertama**, akad *qardh* atau pinjam meminjam uang antara nasabah dan PT Bank BRISyariah digunakan sebagai dasar pemberian pinjaman kepada nasabah untuk melunasi kreditnya di bank konvensional, sehingga aset nasabah yang diagunkan tidak lagi terikat sebagai jaminan hutang. **Kedua**, nasabah dengan perjanjian jual beli menjual asetnya yang sudah tidak lagi terikat sebagai jaminan hutang, kepada bank syariah dan hasil penjualan digunakan nasabah untuk melunasi *qardh*-nya kepada bank. Transaksi jual beli tidak dilakukan dengan proses balik nama

karena dilanjutkan dengan pembiayaan *murabahah*. **Ketiga**, bank syariah kemudian menjual aset yang telah dibelinya kepada nasabah melalui akad pembiayaan *murabahah*, sehingga bank berhak mendapatkan margin keuntungan. Harga beli bank

ditambah dengan margin keuntungan menjadi jumlah fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah dan selanjutnya nasabah melunasinya dengan cara mengangsur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Antonio, M. Syafi'i, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta.
- Hasanudin, 2009, *Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, UIN Syarif Hidayatullah, Ciputat.
- Karim, Adiwirman, 2006, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Munawwir, Ahmad, Warson Munawwir, 1997, *Kamus Al-Munawwir Arab – Indonesia Terlengkap*, Pustaka Progresif, Surabaya.
- Tim Penyusun, 1996, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

B. Sumber Internet

Agustianto, "Inovasi Produk Perbankan Syariah dari Aspek Pengembangan Fikih Muamalah",

<http://shariaeconomics.wordpress.com/2011/10/13/inovasi-produk-perbankan-syariah-dari-aspek-pengembangan-fikih-muamalah/>, diakses 4 November 2014.

_____, "Hibrid Contract dalam Keuangan Syariah", <http://www.agustiantocentre.com/?p=68>, diakses 4 November 2014.

C. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.