

IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NOMOR 89/DSN-MUI/XII/2013 TENTANG REFINANCING SYARIAH PADA BUSSAN AUTO FINANCE (BAF) SYARIAH

Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)



Oleh:

Zukhru Fatuzzahro
NIM. 13110706

**PROGRAM STUDI MUAMALAH (HUKUM EKONOMI SYARIAH)
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA
1438 H/ 2017 M**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "**Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah**" yang disusun oleh Zukhru Fatuzzahro dengan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 13110706 telah diujikan disidang munaqasyah Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta pada tanggal 7 Agustus 2017. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Jakarta, 7 Agustus 2017



Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang

A handwritten signature of Dra. Hj. Muzayyanah, MA.

Dra. Hj. Muzayyanah, MA

Sekretaris Sidang

A handwritten signature of Siti Zaenab, S.Sy.

Siti Zaenab, S.Sy

Pengaji I

A handwritten signature of Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M.Hum.

Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M.Hum

Pengaji II

A handwritten signature of H. Ziyadul Haq, S.Q, M.A, Ph.D.

Pembimbing

A handwritten signature of Dra. Hj. Muzayyanah, MA.

Dra. Hj. Muzayyanah, MA

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zukhru Fatuzzahro

NIM : 13110706

Tempat/tanggal Lahir : Indramayu, 18 Januari 1993

Alamat : Jl. Masjid Nurul Huda, RT. 01 RW. 02 Nomor 12,
Blok Werakas, Desa Mekarsari, Kec. Patrol, Kab.
Indramayu, Jawa Barat 45257.

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah” adalah benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang telah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jakarta, 2 Agustus 2017M
9 Dzulqa'dah 1438 H



Zukhru Fatuzzahro

MOTTO

*Muliakan Ibu-mu, niscaya Allah
akan memuliakanmu*

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Segala puji hanya milik Sang Maha Terpuji, segala karunia hanyalah dari Sang Maharaja Manusia, segala kasih hanyalah dari Sang Maha Kasih, segala sayang hanyalah dari Sang Maha Sayang, segala cinta hanyalah dari Sang Maha Cinta. Tak lupa shalawat salam selalu tercurah ruah untuk Baginda Nur Muhammad *ShallaLlaahu 'Alayhi wa Sallam* yang menjadi alasan semesta ini ada. Karena *syafa'at* Baginda, kami terus berharap surga. Karena hadirnya Baginda, kami bisa mengurai gelap bersama cahaya. Semoga kami bisa menjadi penerus Baginda dalam kerasnya tipu daya dunia.

Alhamdulillah, skripsi ini selesai tanpa tunda berkat dukungan penuh dari segenap guru tercinta:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Huzaemah T. Yanggo, MA, Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta. Beliau adalah salah satu tokoh yang menginspirasi penulis untuk selalu semangat menuntut ilmu.
2. Ibu Dra. Hj. Muzayyanah, MA, Dekan Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu, pemikiran, arahan, bimbingan, dukungan, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
3. Bapak KH. Dr. Ahmad Fathoni, Lc, MA, Ibu Hj. Istiqomah, MA, Ibu Hj. Muthmainnah, MA dan segenap instruktur tahfidz yang telah sabar membimbing dan memotivasi penulis dalam menghafal Al-Qur'an.
4. Ibu Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M.Hum., dan H. Ziyadul Haq, S.Q, M.A, Ph.D yang telah berkenan memberikan dukungan untuk tugas akhir penulis.
5. Ibu Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag yang telah memberikan dukungan penulis sehingga bisa menyelesaikan studi di IIQ dan Ibu Siti Shopiyah, MA yang telah memberikan motivasi kepada penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat dan teladan yang baik kepada penulis untuk kehidupan sekarang dan yang akan datang.
7. Staf Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta yang telah membantu dalam proses penyelesaian tugas akhir penulis.
8. Staf perpustakaan Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta. Terima kasih telah membantu penulis dalam memberikan referensi.

9. Seluruh sahabat di Fakultas Syariah dan teman-teman angkatan 2013 yang telah senantiasa menjadi sahabat dan teman setia.
10. Terima kasih atas dukungan Bapak Arry Cahyono (Pimpinan Unit Usaha Syariah PT BAF) bersama Bapak Ercik (Staf BAF Syariah) serta semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.
11. Tentu saja sungkem ta'zhim tiada kira teruntuk Mimi Afifah Abdur Rozak dan Abah Dasuki Syarif yang terus memberikan restu tanpa lelah dan doa terbaiknya. Buat yang terus setia membersamai dalam suka duka, Kakak Fina Alfu Maghfiroh juga Kakak Ahmad Bustomi, Adik Nuvi Ahdiyah, Adik Muhammad, Adik Ahmad Zarkasyi, Adik Silvi Khairina, Adik Nabilatun Nafisah, Adik Mufrihati Libarkah Mudho'afah, dan tak lupa buat ponakan tersayang, Hanif Mutawakkil Alallah dan Faiz Hidayatullah.
12. Teruntuk sang pasangan jiwa, Ahmad Ifham Sholihin dan teruntuk sang buah hati yang siap hadir ke dunia, i love you so much.

Buat segenap pembaca, terima kasih jika berkenan memberikan kritikan, masukan dan saran untuk penulis, demi kemanfaatan dan kebarakaahan skripsi ini. Amin.

Jakarta, 2 Agustus 2017 M
9 Dzulqa'dah 1438 H

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN PENULIS	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	10
1. Identifikasi Masalah	10
2. Pembatasan Masalah	10
3. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Telaah/Kajian Pustaka Terdahulu	12
E. Kerangka Teoritik	15
F. Metodologi Penelitian	18
G. Teknik Penulisan	20
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Jual Beli	23
1. Pengertian Jual Beli	23
2. Dasar Hukum jual Beli	25
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	28
B. Ijarah (Sewa Menyewa)	32
1. Pengertian Ijarah	32
2. Dasar Hukum Ijarah	34
3. Rukun dan Syarat Ijarah	38
C. Ijarah Muntahiya bit Tamlik	46
1. Pengertian Ijarah Muntahiya bit Tamlik	46
2. Dasar Hukum Ijarah Muntahiya bit Tamlik	48
3. Syarat Ijarah Muntahiya bit Tamlik	48
4. Kegunaan Ijarah Muntahiya bit Tamlik	49
5. Pemindahan Hak Milik pada Ijarah Muntahiya bit Tamlik.....	49
6. Wa'ad	51
7. Hibah	55
a. Pengertian Hibah	55

	b. Dasar Hukum Hibah	56
	c. Rukun dan Syarat Hibah	57
D.	Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah	59
1.	Definisi Pembiayaan	59
2.	Tujuan Pembiayaan	60
3.	Jenis-jenis Pembiayaan	61
4.	Analisis Pembiayaan	66
5.	Pembiayaan Bermasalah	67
6.	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	76
7.	Restrukturisasi Pembiayaan	80
8.	Pembiayaan Ulang (Refinancing Syariah)	84
BAB III	GAMBARAN UMUM TENTANG BAF SYARIAH	
A.	Sejarah BAF Syariah	97
B.	Visi dan Misi BAF Syariah	102
C.	Struktur Organisasi BAF Syariah	102
D.	Produk BAF Syariah	103
E.	Prosedur Pembiayaan Ulang (Refinancing) BAF Syariah	109
BAB IV	ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING) SYARIAH DI BAF SYARIAH	
A.	Konsep Fatwa DSN MUI Terhadap Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Syariah	115
B.	Implementasi Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Syariah di BAF Syariah	120
C.	Analisis Penulis Terhadap Implementasi Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Syariah pada BAF Syariah	133
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	135
B.	Saran	136
DAFTAR PUSTAKA		137
LAMPIRAN-LAMPIRAN		139

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan panggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi di Institut Ilmu Al-Qur'an, transliterasi Arab-Latin mengacu pada berikut ini:

1. Konsonan

ا	A	ط	Th
ب	B	ظ	Zh
ت	T	ع	'
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'
ص	Sh	ي	Y
ض	Dh		

2. Vokal

Vokal tunggal		Vokal panjang	Vokal rangkap
Fathah	: a	: â	ঃ : ai
Kasrah	: i	ঃ : î	ঃ... : au
Dhammah	: u	ও : û	

3. Kata Sandang

الأفندة : *al-Af'ida*

الجامعة الإسلامية : *al-Jâmi 'ah al-Islâmiyyah*

Sedangkan *ta marbûthah* (ت) yang diikuti atau disambungkan (*dīwashah*) dengan kata benda (*ism*), maka dialih aksarakan menjadi huruf “t”. Contoh:

عاملة ناصية : *'Amilatun Nâshibah*

الأية الكبرى : *al-Âyat al-Kubrâ*

e. Huruf Kapital

Sistem penulisan huruf Arab tidak mengenal huruf kapital, akan tetapi apabila telah dialih aksarakan maka berlaku ketentuan ejaan yang disempurnakan (EYD) bahasa Indonesia, seperti penulisan awal kalimat, huruf awal nama tempat, nama bulan, nama diri dan lain-lain. Ketentuan yang berlaku pada EYD berlaku pula dalam alih aksara ini, seperti cetak miring (*italic*) atau cetak tebal (*bold*) dan ketentuan lainnya. Adapun untuk nama diri yang diawali dengan kata sandang, maka huruf yang ditulis kapital adalah awal nama diri, bukan kata sandangnya. Contoh: ‘Alî Hasan al-‘Aridh, al-’Asqallâni, al-Farmawî dan seterusnya. Khusus untuk penulisan kata Alqur’ân dan nama-nama surahnya menggunakan huruf kapital. Contoh: Al-Qur’ân, Al-Baqarah, Al-Fâtihah dan seterusnya.

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance Syariah. Penelitian ini dilakukan oleh Zukhru Fatuzzahro dengan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 17110706, Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.

Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah merupakan salah satu solusi atas terjadi pembiayaan bermasalah maupun pembiayaan baru. Pada penelitian ini, penulis ingin mengetahui apakah implementasi Refinancing Syariah di Bussan Auto Finance Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Fatwa DSN-MUI Nomor 89 Tentang Refinancing Syariah atau belum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif analitis terkait data penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukan bahwa BAF Syariah sudah menjalankan proses pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, yakni dengan menggunakan skema *al bay' wa al isti'jar*.

Kata kunci: pembiayaan ulang, refinancing, pembiayaan bermasalah, ijarah, al bay' wa al isti'jar.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional memerlukan kontribusi dan partisipasi dari semua elemen masyarakat. Salah satu bentuk penggalian potensi dan wujud kontribusi masyarakat dalam perekonomian nasional tersebut adalah pengembangan sistem ekonomi dan keuangan berdasarkan Prinsip Syariah. Salah satu lembaga keuangan syariah yang memberikan kontribusi bagi masyarakat adalah industri keuangan nonbank syariah.

Industri keuangan nonbank syariah yang berkembang di Indonesia secara umum merupakan industri yang menyelenggarakan kegiatan usahanya di sektor jasa keuangan syariah selain sektor perbankan syariah dan pasar modal syariah. Secara praktik, industri keuangan nonbank syariah memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait dengan bidang keuangan, seperti investasi, pengelolaan risiko, pembiayaan, tabungan dan jasa keuangan syariah lainnya.¹

Dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), pengaturan industri Keuangan Nonbank (IKNB) mencakup Perasuransi, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya. Lembaga Jasa Keuangan Lainnya dalam hal ini mencakup pergadaian, lembaga penjaminan, lembaga pembiayaan ekspor, perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, dan lembaga yang menyelenggarakan

¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Road map IKNB Syariah 2015 – 2019*, (Jakarta: OJK). h. 11.

pengelolaan dana masyarakat yang bersifat wajib, meliputi penyelenggara program jaminan sosial, pensiun, dan kesejahteraan, serta lembaga jasa keuangan lain yang dinyatakan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan peraturan perundang-undangan.² Itulah lini bisnis IKNB, sehingga lini bisnis IKNB Syariah adalah industri keuangan nonbank yang berdasarkan prinsip syariah.

Salah satu jenis lembaga keuangan nonbank yang menjalankan bisnis sesuai syariah adalah perusahaan pembiayaan (*multiprime*) syariah. Lini bisnis keuangan syariah ini mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.³

Saat ini, perusahaan pembiayaan syariah telah mengalami pertumbuhan yang pesat, baik dari sisi pertumbuhan aset maupun pertumbuhan kelembagaan atau jaringan. Berdasarkan data pada dokumen *roadmap* industri nonbank syariah tahun 2015 – 2019, diketahui bahwa perkembangan jumlah pelaku industri pembiayaan syariah selama 6 (enam) tahun terakhir menunjukkan tren yang positif, meskipun pernah mengalami penurunan pertumbuhan. Dari jumlah pelaku sebanyak 11 perusahaan pada 2010, meningkat menjadi 44 perusahaan pembiayaan syariah pada tahun 2014, namun turun menjadi 40 perusahaan pada 2015. Tingkat pertumbuhan jaringan perusahaan pembiayaan syariah yang tertinggi dan sangat signifikan terjadi pada tahun 2012, yaitu sebesar 142,86%. Sedangkan

² Otoritas Jasa Keuangan, *Road map IKNB Syariah 2015 – 2019*, h. 11.

³ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

tingkat pertumbuhan terendah terjadi pada 2015, yakni -9%, sebagaimana bisa dilihat pada tabel berikut ini (data diolah):⁴

Tabel 1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Perusahaan pembentukan yang berbadan hukum sendiri	2	2	2	2	3	3
Perusahaan pembentukan yang memiliki Unit Usaha Syariah	9	12	32	42	41	37
Jumlah pelaku industri pembentukan syariah	11	14	34	44	44	40
Tingkat pertumbuhan tahunan	57,14%	27,27%	142,86%	29,41%	0%	-9%

Adapun data keuangan IKNB syariah yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa perusahaan pembentukan syariah terus mengalami penambahan aset. Data total aset industri per-April 2017 mencapai Rp.36,758 triliun. Data pertumbuhan aset perusahaan pembentukan syariah selengkapnya bisa dilihat pada tabel berikut ini:

⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Road map IKNB Syariah 2015 – 2019*, h. 17.

Tabel 2

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ASET	4.295	22.664	24.639	23.768	22.350	35.741	36.758
PERTUMBUHAN	81,61%	427,68%	8,71%	-3,54%	-5,97%	59,91%	2,85%

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa pertumbuhan pembiayaan syariah pernah mengalami kenaikan drastis pada tahun 2011 dan 2012, namun turun drastis pada tahun 2013 sampai 2015, kemudian mengalami kenaikan lagi pada tahun 2016 dan sampai April 2017 mengalami pertumbuhan 2,85% sejak Desember 2015.⁵

Salah satu faktor penyebab pertumbuhan pembiayaan syariah adalah besaran uang muka pembiayaan syariah lebih rendah sekitar 5% jika dibandingkan dengan pembiayaan konvensional. Regulasi yang mengatur insentif uang muka tersebut adalah Surat Edaran OJK (SEOJK) No.47/2016 tentang Besaran Uang Muka (*Down Payment*) Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Perusahaan Pembiayaan, dan SEOJK No.48/2016 tentang Besaran Uang Muka (*Down Payment*) Pembiayaan Kendaraan Bermotor untuk Pembiayaan Syariah.

Selain itu, regulator juga mendorong para pelaku industri untuk melakukan inovasi produk, yakni dengan adanya upaya perluasan produk ke segmen multiguna yang menawarkan pembiayaan ibadah umrah juga dinilai berhasil menarik minat pasar untuk memanfaatkan pembiayaan syariah. OJK juga mendorong upaya percepatan pemisahan (*spin off*) unit usaha syariah atau UUS,

⁵ Otoritas Jasa Keuangan, Statistik IKNB Syariah di www.ojk.go.id, diakses pada tanggal 22 Juli 2017, pukul 21.19.

dengan segera menerbitkan aturan yang mewajibkan perusahaan pembiayaan syariah untuk menyampaikan peta jalan (*roadmap*) terkait rencana pemisahan UUS.⁶

Berbagai upaya tersebut dilakukan demi terwujudnya inklusi keuangan syariah, terutama untuk memberikan solusi bagi masyarakat yang membutuhkan kendaraan bermotor maupun barang dan/atau jasa lainnya dengan skema pembiayaan syariah. Secara garis besar, ada tiga besaran objek barang dan/atau objek jasa yang menjadi kebutuhan masyarakat terkait pembiayaan, yakni kendaraan bermotor, mesin alat berat, serta peralatan elektronik dan rumah tangga.

Saat ini, kendaraan bermotor bukan lagi menjadi barang mewah yang dibeli berdasarkan keinginan, kendaraan bermotor kini sudah menjadi suatu kebutuhan untuk mengatasi sulitnya akses transportasi di kota-kota yang padat penduduknya. Meskipun kerap dibutuhkan dan diperlukan, harga kendaraan bermotor masih terbilang tinggi sehingga sulit didapatkan dengan pembayaran tunai. Oleh karena itu, banyak perusahaan pembiayaan yang berkonsentrasi kepada pemberian kredit untuk kendaraan bermotor, baik roda empat maupun roda dua.

Selain itu, banyaknya industri dan usaha kecil menengah di Indonesia, membuat negeri ini bergantung kepada keberadaan mesin dan alat berat. Mesin-mesin tersebut tentunya menjadi alat untuk menghasilkan produk yang dibutuhkan dan diinginkan masyarakat seperti, pakaian, makanan, rumah, dan lain-lain. Tidak semua perusahaan memiliki dana cukup untuk membeli mesin dan alat berat dengan cara tunai, apalagi jika usahanya masih berskala kecil dan

⁶ SEOJK No.48/2016 tentang Besaran Uang Muka (*Down Payment*) Pembiayaan Kendaraan Bermotor untuk Pembiayaan Syariah.

menengah, pastinya sulit untuk membeli langsung mesin dan alat berat untuk proses produksinya. Pilihan untuk melakukan pembelian secara kredit pun akhirnya diambil guna tetap bisa menjalankan usahanya.

Kebutuhan berikutnya adalah pembiayaan peralatan elektronik dan rumah tangga. Kebutuhan rumah tangga memang jumlahnya bisa sangat banyak. Tidak hanya kebutuhan pokok yang menuntut untuk dipenuhi, melainkan juga kebutuhan-kebutuhan sekunder yang menyangkut hiburan keluarga dan kelengkapan peralatan dapur.

Segala keinginan tersebut pada akhirnya tidak jarang terbentur dengan masalah keuangan, atau tidak adanya dana yang cukup untuk membeli semua barang tersebut. Di lain pihak, masyarakat merasakan urgensi untuk memiliki benda-benda tersebut yang cukup besar. Pada waktu inilah kita dapat memanfaatkan layanan jasa dari perusahaan pembiayaan. Banyak perusahaan pembiayaan yang bergerak di jasa pembelian alat elektronik maupun peralatan rumah tangga yang dibayar secara angsuran, hal ini dikarenakan jumlah rumah tangga di Indonesia yang juga melimpah dan membutuhkan pelayanan keuangan yang dapat memberikan kemudahan untuk membeli barang-barang kebutuhannya dengan dicicil.⁷

Tidak dapat dipungkiri bahwa tantangan bisnis pembiayaan syariah mengalami persaingan yang cukup ketat, terutama jika dibandingkan dengan fasilitas dan layanan yang diberikan oleh perusahaan *leasing* konvensional. Pada perusahaan *leasing* konvensional, akad atau perjanjian yang digunakan produknya sangat lugas berupa pinjaman ditambah dengan bunga, sehingga akad

⁷ <https://www.baf.id> Produk BAF, diakses pada 22 Juli 2017, pukul 21.21.

dengan tujuan apapun akan menggunakan transaksi pinjaman ditambah dengan bunga.

Namun tidak demikian dengan akad yang dipergunakan oleh perusahaan pembiayaan syariah. Penyelenggaraan kegiatan pembiayaan syariah wajib memenuhi prinsip keadilan ('*adl*), keseimbangan (*tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zhulm*, *risywah*, dan objek haram.

Kegiatan dan produk perusahaan pembiayaan syariah juga harus menggunakan akad-akad yang sesuai syariah. Kegiatan perusahaan pembiayaan tersebut meliputi pembiayaan jual beli, pembiayaan investasi, dan pembiayaan jasa. Kegiatan pembiayaan jual beli menggunakan akad jual beli dengan menegaskan untung (*murabahah*), jual beli pemesanan (*salam*), dan jual beli konstruksi (*istishna'*). Kegiatan pembiayaan investasi menggunakan akad kongsi investasi (*mudharabah*), kongsi usaha (*musyarakah*), kongsi investasi dan usaha (*mudharabah musytarakah*), dan kongsi berkurang (*musyarakah mutanaqishah*). Kegiatan pembiayaan jasa menggunakan akad sewa menyewa (*ijarah*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), anjak piutang (*hawalah* atau *hawalah bil ujrah*), kuasa atau perwakilan (*wakalah* atau *wakalah bil ujrah*), jaminan (*kafalah* atau *kafalah bil ujrah*), sayembara pencapaian prestasi (*ju'alah*), dan pinjaman (*qardh*).⁸

Dari rincian akad di atas bisa dilihat bahwa akad-akad yang digunakan oleh pembiayaan syariah memiliki banyak ragam akad. Akad yang dipergunakan ini disesuaikan dengan berbagai kebutuhan

⁸ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

masyarakat terhadap perusahaan pembiayaan syariah. Salah satu kebutuhan masyarakat yang perlu diperhatikan oleh perusahaan pembiayaan syariah adalah kebutuhan untuk melakukan pembiayaan ulang (*refinancing*) maupun pembiayaan baru atas kendaraan lama yang sebelumnya sudah dimiliki nasabah.

Terkait dengan kebutuhan pembiayaan *refinancing* ini, DSN MUI telah mengeluarkan fatwa yakni Fatwa DSN MUI No. 89 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Pada fatwa tersebut, DSN MUI membuat ketentuan bahwa pembiayaan *refinancing* bisa dilakukan oleh perusahaan pembiayaan syariah dengan menggunakan 3 alternatif akad, yakni *musyarakah mutanaqishah, al bay' wal isti'jar, al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*.⁹

Konsep *refinancing* syariah ini bisa dijalankan pada perusahaan pembiayaan syariah dalam rangka melakukan restrukturisasi atas nasabah yang sedang mengalami *over due* (terlambat bayar), baik *over due* I (terlambat bayar selama 1 bulan), *over due* II (terlambat bayar selama 2 bulan), *over due* III (terlambat bayar selama 3 bulan), *over due* IV (terlambat bayar selama 4 bulan), *over due* V (terlambat bayar selama 5 bulan) maupun nasabah yang sampai mengalami *over due* VI (terlambat bayar selama 6 bulan). Solusi akad atas *over due* I – VI tersebut menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad ini dipergunakan pada kondisi nasabah yang tidak harus melakukan pelunasan terlebih dahulu sebelum ada pembiayaan baru.

⁹ Fatwa DSN MUI No. NOMOR 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Sedangkan *refinancing* syariah dengan akad *al bay' wal isti'jar* dipergunakan untuk memberikan solusi atas kebutuhan nasabah untuk melakukan pembiayaan ulang (*refinancing*) maupun pembiayaan baru atas kendaraan lama yang sebelumnya sudah dimiliki nasabah. Namun akad ini bisa diberlakukan jika sebelumnya nasabah sudah melakukan pelunasan terlebih dahulu.

Pada praktiknya, ketiga akad tersebut belum lazim dipergunakan oleh perusahaan pembiayaan syariah sebagai solusi atas pembiayaan bermasalah. Bahkan sampai dengan Juli 2017 ini, belum ada perusahaan pembiayaan syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam rangka *refinancing* syariah. Bahkan, saat ini perusahaan yang sudah menggunakan akad *al bay' wal isti'jar* baru satu, yakni Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance (BAF Syariah).

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa bahwa skema *refinancing* syariah baik dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, akad *al bay' wal isti'jar* maupun akad *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* ini memiliki nilai *mashlahat* yang tinggi bagi masyarakat, sebagai solusi akad syariah atas kebutuhan pembiayaan bagi masyarakat yang ingin mendapatkan pembiayaan dalam kondisi nasabah sudah lunas maupun yang akan lunas.

Penulis tertarik untuk meneliti bagaimana implementasi *refinancing* syariah pada BAF Syariah, apakah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI dan regulasi terkait, atau belum. Oleh karena itu pada skripsi ini, penulis melakukan penelitian dengan judul **IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NOMOR 89/DSN-MUI/XII/2013 TENTANG REFINANCING SYARIAH PADA BUSSAN AUTO FINANCE (BAF) SYARIAH.**

B. Permasalahan

1. Identifikasi Masalah

Peneliti mengidentifikasi beberapa masalah, di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan murabahah di BAF Syariah
- b. Pengalihan pembiayaan (*take over*) dari perusahaan pembiayaan konvensional ke BAF Syariah
- c. Pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah dengan akad *bay' wal isti'jar* di BAF Syariah

2. Pembatasan Masalah

Agar penulisan skripsi ini dapat mencapai hasil yang baik dan maksimal sesuai tujuan yang dikehendaki, maka penulis akan membatasi pada huruf c yaitu masalah *refinancing* syariah di BAF Syariah dengan akad *bay' wal isti'jar*.

3. Perumusan masalah

Dari pembatasan masalah diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah konsep Fatwa DSN MUI terhadap pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah di perusahaan pembiayaan syariah?
- b. Bagaimanakah implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada BAF Syariah?
- c. Apakah implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada BAF Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemaparan pada perumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui konsep Fatwa DSN MUI terhadap pembiayaan ulang (*refinancing*) pada perusahaan pembiayaan syariah.
- b. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada BAF Syariah.
- c. Untuk mengetahui apakah implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada BAF Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

2. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap *khazanah ilmu* pengetahuan kepada mahasiswa, khususnya prodi muamalat mengenai implementasi fatwa DSN-MUI nomor 89/ DSN-MUI/XII/2013 tentang *refinancing* syariah pada Bussan Auto Finance (BAF) syariah Dan juga penulis berharap agar kajian ini dapat menjadi referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan wawasan bagi peneliti, kalangan mahasiswa dan kalangan masyarakat terutama nasabah dan calon nasabah perusahaan

pembiayaan syariah yang memiliki kebutuhan terhadap pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

D. Telaah/Kajian Pustaka Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian, terlebih dahulu dilakukan telaah pustaka yang bertujuan untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Selain itu penulis akan menelaah penelitian dahulu yang akan menjadi sumber acuan dalam pembahasan tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

Tazkya Putri Amelia, mahasiswi Universitas Indonesia (UI), Fakultas Hukum (2015), dengan judul skripsi “**TINJAUAN YURIDIS RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA PERBANKAN SYARIAH (STUDI KASUS PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PONDOK KELAPA)**”. Metodologi yang digunakan adalah metodologi penelitian kualitatif. Skripsi tersebut menjelaskan mengenai kesesuaian pengaturan restrukturisasi pembiayaan *murabahah* yang diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan bagaimana pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pondok Kelapa. Penulis tersebut meneliti apakah terdapat pertentangan di antara peraturan Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI yang mengatur restrukturisasi pembiayaan murabahah. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat kesesuaian antara pengaturan mengenai restrukturisasi pembiayaan yang diatur di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan Peraturan Bank Indonesia.

Tidak adanya pertentangan ketentuan mengenai restrukturisasi pembiayaan yang diatur di dalam Peraturan Indonesia dan Dewan Syariah Nasional MUI karena restrukturisasi pembiayaan dilaksanakan dengan memperhatikan Dewan Syariah Nasional MUI yang berlaku. Namun dalam implementasinya di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pondok Kelapa terdapat sedikit perbedaan dengan apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, di mana di dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pondok Kelapa dimungkinkan untuk dilakukan sistem *balloon payment*. Hal ini tidak diatur di dalam peraturan-peraturan mengenai restrukturisasi pembiayaan dan hanya didasarkan pada kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

Nina Herlina, mahasiswi Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, fakultas Syariah (2016), dengan judul skripsi "**ANALISIS TAHAPAN RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN BERBASISKAN AKAD MURABAHAH (Studi kasus di Bank Muamalat Indonesia Kantor Pusat)**". Metode yang digunakan adalah metode kualitatif yang mendeskripsikan data hasil penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang restrukturisasi pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sudah terdapat kesesuaian antara PBI No. 10/18/PBI/2008 TENTANG restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, beserta perubahannya yaitu PBI No. 13/9/PBI/2011 dan Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan

murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah* terhadap pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia.

Mochamad Gustaf Maulana, mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta, fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi (2016), dengan judul skripsi “**ANALISIS PROBLEM SOLVING DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA UNIT RECOVERY DAN REMEDIAL BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG JAKARTA BARAT**”. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif yang menggunakan teknik pengumpulan data studi pustaka dan wawancara. Metode analisis datanya menggunakan analisis deskriptif, karena dalam penelitian ini penulis menjelaskan metode pemecahan masalah (*problem solving*) yang dilakukan Bank BNI Syariah cabang Jakarta Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisa yang dilakukan unit *recovery* dan *remedial* dalam metode yang efektif. Sebelum pembiayaan itu diberikan kepada nasabah ada beberapa prosedur pembiayaan yang dilakukan Bank guna meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Adapun langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan secara kooperatif dan sesuai syariah dengan fasilitas restrukturisasi pembiayaan untuk menjaga kualitas aktiva yang dimiliki Bank BNI Syariah cabang Jakarta Barat.

Berbeda dengan apa yang akan penulis kaji, setelah membaca beberapa skripsi di atas, penulis akan membahas masalah mengenai analisis hukum Islam terkait dengan implementasi akad pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance. Pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah menurut Fatwa

Dewan Syari'ah Nasional Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah adalah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* atau *al bay' wal isti'jar* atau *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*. Penulis ingin lebih fokus meneliti pada penggunaan akad *al bay' wal isti'jar* pada perusahaan pembiayaan syariah karena belum ada satu pun perusahaan pembiayaan syariah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*.

E. Kerangka Teoritik

1. Pengertian *Bay'* (jual beli)

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fikih disebut *al-ba'i* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah Zuhaili mengartikan secara bahasa dengan “menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain”.¹⁰ Dari sisi objeknya, objek jual beli bisa berupa barang, jasa (dari manusia) maupun manfaat (dari benda).

2. Pengertian *Ijarah*

Ijarah menurut etimologi berasal dari kata أجر - يُؤجر - *Ajra* - إجراة، artinya المَوْضَع membalas dengan memberi upah.¹¹ *Ijarah* juga diartikan sebagai بيع المَنْفَعَة = menjual manfaat. Jadi, *ijarah* secara *lughawi* bisa bermakna ganda yakni sebagai upah dan sewa. Antara sewa dan upah ada perbedaan makna

¹⁰ Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011). Cet. Ke-1, h. 25.

¹¹ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: PT. Hidakarya Agung), h. 34.

operasional, sewa biasanya digunakan untuk jual beli manfaat benda, sedangkan upah digunakan untuk jual beli manfaat tenaga.

Pembahasan mengenai *ijarah* ini dimiripkan atau dipersamakan dengan pembahasan mengenai Jual Beli terutama dari sisi pokok-pokok permasalahannya, tinjauan mengenai jenis-jenis *ijarah*, syarat sah *ijarah*, hal yang menyebabkan batalnya *ijarah*, serta hukum-hukum yang terkait dengan *ijarah*.¹² Jadi, sejatinya pembahasan *ijarah* ini merupakan bagian dari pembahasan jual beli, namun *ijarah* adalah jual beli khusus untuk objek jual beli berupa jasa dan manfaat.

3. Pengertian *Al Bay' wa al Isti'jar*

Akad *al bay' wal isti'jar* adalah akad jual beli yang dilanjutkan dengan akad *ijarah muntahiya bit tamliik*. Sedangkan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) adalah sewa menyewa yang berkombinasi, bila masa sewa berakhir maka penyewa boleh membelinya, atau pihak Lembaga Keuangan (LKS) memberikan/menghibahkannya. Tentu dengan syarat Lembaga Keuangan Syariah membuat akad/janji di awal akad, akan menjualnya atau menghibahkannya kepada penyewa.¹³

4. Pengertian *Wa'ad*

Wa'ad adalah janji, Janji (*wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa.

¹² Ibnu Rusyd, *Bidayah al Mujtahid wa Nihayah al Muqtashid*, juz 2, (Indonesia: Dar Ihya al Kutub al Arabiyyah), h. 165.

¹³ Ahmad Ifham, *Bedah Akad Pembiayaan Syariah*, (Depok: Heryamedia, 2015), h. 260.

Menurut mayoritas ulama, janji hanya mengikat menurut agama, tidak mengikat secara hukum. Sedangkan menurut madzhab Maliki yang memiliki empat pendapat, pendapat yang terkuat adalah pendapat yang keempat, yaitu mengikat secara hukum sama dengan kontrak, yakni jika janji itu dikaitkan dengan suatu sebab dan sebab tersebut dikemukakan dalam pernyataan janji.¹⁴

5. Pengertian Hibah

Selain opsi jual beli, salah satu unsur transaksi utama dalam skema *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) yang dilaksanakan setelah *ijarah* selesai dilakukan adalah hibah (pemberian).

Di dalam *syara'*, hibah berarti akad pemberian harta milik seseorang kepada orang lain pada waktu ia masih hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan kepadanya hak kepemilikan, maka hal itu dinamakan '*ariyah* (pinjaman).¹⁵

6. Pengertian *Refinancing* Syariah

Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Sedangkan pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan ulang syariah

¹⁴ Oni Sahroni, M. Hasanuddin, Fikih Muamalah – Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah, h. 7.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 14, (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987) Cet. Ke-1, h. 175.

(*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan: 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya. Adapun alternatif akad pembiayaan ulang syariah menurut Fatwa DSN MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah adalah *musyarakah mutanaqishah*, *al bay' wal isti'jar* dan akad *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*.¹⁶

F. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif ini digunakan apabila data yang hendak dikumpulkan adalah data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata atau kalimat. Penelitian kualitatif sangat mengutamakan kualitas data, sehingga dalam penelitian kualitatif tidak digunakan analisis statistika.

Sedangkan jika ditinjau dari tempat pelaksanaan penelitian, maka berdasarkan fokus dan ruang lingkup yang didasarkan pada suatu penelitian terhadap implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) pada BAF Syariah. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang langsung dilakukan dilapangan.

Kemudian untuk mempermudah penjelasan metodologi penelitian yang digunakan, maka perlu adanya uraian langkah-langkah sistematis yang ditempuh dalam penelitian ini. Adapun langkah-langkah tersebut sebagai berikut:

¹⁶ Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, (Depok: HeryMedia). h. 777.

1. Sumber Data

Penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan *library research*. Maksudnya, pengambilan data yang berasal dari buku-buku atau karya ilmiah khususnya dibidang *fiqh Muamalah*, serta hasil wawancara dengan beberapa pihak kompeten yang bersangkutan agar mendapatkan informasi dan data yang akurat.

2. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mencari data-data yang diperlukan dari objek penelitian yang sebenarnya. Langkah-langkah dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

a. Metode *Interview*

Metode *Interview* atau wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh 2 pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.

Interview dilakukan dalam upaya penggalian data dari nara sumber untuk mendapatkan informasi atau data secara langsung dan lebih akurat dari orang-orang yang berkompeten (berkaitan atau berkepentingan) terhadap implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*), yakni Pemimpin Unit Usaha Syariah PT BAF dan Staf pada Unit Usaha Syariah PT BAF.

b. Metode Dokumentasi

Metode Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian di BAF Syariah,

baik berupa catatan, transkip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.

3. Analisis Data

Setelah dikumpulkannya data-data yang diperoleh untuk kepentingan kajian ini, maka akan dianalisis dengan metode *deskriptif analisis*, yaitu berusaha untuk menggambarkan dan menganalisis secara mendalam berdasarkan data yang diperoleh.¹⁷

Dengan menggunakan metode ini, penulis mendeskripsikan tentang pengertian pembiayaan, pembiayaan syariah, pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah, serta tentang sistem pengelolaan dan manajemen di BAF syariah. Setelah itu, penulis menganalisis Fatwa NO: 89/DSN-MUI/XII/2013, serta menganalisis data hasil penelitian di BAF syariah untuk dikaji kembali apakah penerapannya sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah berdasarkan ketentuan yang ada didalam fatwa.

G. Teknik penulisan

Teknik penulisan laporan dalam penelitian ini merujuk pada “Pedoman Penyusun Skripsi, Tesis dan Disertasi” IIQ Press. 2016.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terbagi menjadi lima bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang dimaksudkan untuk mempermudah dalam penyusunan serta mempelajarinya. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

¹⁷ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), h. 87.

- BAB I** : **PENDAHULUAN**, Berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II** : **LANDASAN TEORITIS**. Membahas tentang pengertian akad jual beli, dasar hukum akad jual beli, syarat dan rukun akad jual beli. Pengertian akad *ijarah*, dasar hukum akad *ijarah*, syarat dan rukun akad *ijarah*. Pengertian akad *ijarah muntahiya bittamlik*, dasar hukum akad *ijarah muntahiya bittamlik*, syarat dan rukun akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Membahas tentang pembiayaan di perusahaan pembiayaan syariah (pengertian pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, analisis pembiayaan, pembiayaan bermasalah, restrukturisasi pembiayaan bermasalah, dan pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah).
- BAB III** : **GAMBARAN UMUM TENTANG BAF SYARIAH**. Menguraikan tentang sejarah singkat berdirinya BAF Syariah, visi dan misi BAF Syariah, struktur organisasi BAF Syariah, produk-produk BAF Syariah, prosedur pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada BAF Syariah.
- BAB IV** : **IMPLEMENTASI *REFINANCING* SYARIAH PADA BAF SYARIAH**. Konsep Fatwa DSN MUI

pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah di perusahaan pembiayaan syariah. Implementasi Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah di BAF Syariah.

BAB V : **PENUTUP.** Berisi kesimpulan dan saran/rekomendasi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berikut ini adalah kesimpulan yang bisa diambil berdasarkan penelitian tentang Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang *Refinancing* Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah:

1. Berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah, metode *refinancing* syariah dilaksanakan dengan menggunakan 3 alternatif skema akad, yakni *musyarakah mutanaqishah*, *al bay'* *wa al isti'jar*, dan *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*.
2. Unit Usaha Syariah PT BAF (BAF Syariah) telah menerapkan skema pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah dengan akad *bay'* *wal isti'jar* terhadap konsumen baru maupun konsumen lama yang telah melakukan pelunasan pada fasilitas pembiayaan sebelumnya.
3. Berdasarkan pada tabel perbandingan antara poin-poin yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah dengan implementasi Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah di BAF Syariah sesuai dengan fitur produk, mekanisme, prosedur dan contoh perhitungan produk SYANA,

bisa disimpulkan bahwa pembiayaan ulang (*refinancing*) yang diimplementasikan oleh BAF Syariah sudah sesuai Syariah.

B. Saran

Setelah penulis melakukan penelitian, ada beberapa saran yang penulis berikan kepada berbagai pihak terkait dengan hasil penelitian ini, yakni:

1. Saran kepada regulator:

hendaknya regulator membuat peraturan bahwa untuk produk-produk yang secara esensial merupakan produk khas syariah agar diatur untuk dijalankan hanya oleh perusahaan pembiayaan syariah baik melalui unit usaha syariah milik perusahaan pembiayaan induknya maupun oleh perusahaan pembiayaan syariah yang telah berbadan hukum perseroan terbatas tersendiri.

2. Saran kepada akademisi:

Hendaknya akademisi membuat kajian dan penelitian yang bisa mendorong tumbuh kembang industri pembiayaan syariah dalam kondisi fakta pertumbuhan perusahaan pembiayaan syariah yang tidak begitu pesat.

3. Saran kepada praktisi:

hendaknya praktisi perusahaan pembiayaan syariah lainnya segera melakukan kajian bisnis dalam rangka implementasi skim produk pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah, baik menggunakan skema akad *musyarakah mutanaqishah*, akad *al bay' wa al isti'jar*, maupun akad *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Ibnu. *Al Uquud Ad Durriyyah fi Tanqih al Fatawa al Hamidiyyah*. Beirut: Dar al Ma'rifah.
- Abu Bakr, Sayyid. *I'anah ath Thalibin*, Singapura: Sulaiman Mar'il. tt.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2013.
- Al Asqalany, Ibn Hajar. *Bulugh al Maram min Adillat al Ahkam*, Surabaya: Al Hidayah.
- Al Bukhari, Muhammad bin Ismail, *Shahih al-Bukhari*, Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007.
- Ad Dasuqi, Muhammad. *Syarh al-Kabir li Dardir*, Bairut: al-Adzkar.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Penelitian Research*, Jakarta: Andi Offset, 1989.
- Al Hattab, *Tahrir al Kalam fi Masa'il al Iltizam*, Beirut: Dar al Ghrab al Islami, 1984.
- Ifham, Ahmad. *Bedah Akad Pembiayaan Syariah*, Depok: HeryaMedia, 2015.
- _____, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, Depok: HeryaMedia, 2015.
- _____, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, Depok: HeryaMedia, 2015.
- Karim, Adiwarman dan Oni Sahroni. *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah (Analisis Fikih & Ekonomi)*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Al Kasani, Alauddin. *Bada'i al-Sani fi Tartib al- Syara'i*, Mesir: Syirkah al-Matbuah.
- Muhammad, Abu Abdullah bin Yazid al- Qazwani. *Ibnu Majah*, Kairo: Dar al- Hadits, 2005.

- Muhammad, Abu Abdullah bin Isma'il. *Ensiklopedia Hadits kutubu As-Sittah Shahih Bukhori*, Jakarta: almahira, 2011.
- Muslim, Imam. *Shahih Muslim*, Beirut: Dar al Fikr, 1993.
- Poerwodarminto, WJS. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN. Balai Pustaka, 1976.
- Qudamah, Ibn. *Al-Mughni*, Kairo: Hajar, 1992.
- Rusyd, Ibnu. *Al Bayan wa Ai Tahsil*, Beirut: Dar al Gharb al Islami, 1988.
- _____, Ibnu. *Bidayah al Mujtahid wa Nihayat al Muqtashid*, Indonesia: Dar Ihya al Kutub al Arabiyah, t.t..
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*, Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987.
- Sahroni, Oni dan M. Hasanuddin. *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016.
- Al Syarbini, Muhammad. *Mughni al-Muhtaj ila Ma'rifah Ma'ani Alfaz al-Minhaj*, Bairut: Dar al-Fikr.
- Taqiyuddin, Al-Imam, *Kifayatul akhyar Fii Halli Ghaayatil Ikhtishar*, Surabaya: Al-Haramain Jaya, t.t..
- Yunus, Mahmud. *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 2005.
- Zarqa, Mustahafa Ahmad. *Al-Madhal fi al-Fiqh al-Islami*, mesir: Mathabi' Fata al-'Arab, t.t..
- Az Zuhaili, Wahbah. *Al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah.
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamluk*.
- Fatwa DSN MUI Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

Fatwa DSN-MUI Nomor: 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

Fatwa DSN-MUI Nomor: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

Otoritas Jasa Keuangan, *Road map IKNB Syariah 2015 – 2019*, (Jakarta: OJK).

Otoritas Jasa Keuangan, Statistik IKNB Syariah di www.ojk.go.id, diakses pada tanggal 22 Juli 2017.

SEOJK No.48/2016 tentang Besaran Uang Muka (*Down Payment*) Pembiayaan Kendaraan Bermotor untuk Pembiayaan Syariah.

<https://www.baf.id> Produk BAF, diakses pada 22 Juli 2017.

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

PT Bussan Auto Finance memberikan keterangan bahwa:

Nama : Zukhru Fatuzzahro

NIM : 13110706

Kampus : Institut Ilmu Alquran (IIQ) Jakarta, Fakultas Syariah

Yang bersangkutan benar-benar sudah melakukan penelitian di PT. Bussan Auto Finance, untuk skripsi berjudul **Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah**, pada Hari Selasa, tanggal 25 Juli 2017.

Interview dan pengambilan data dilakukan dengan:

1. Bapak Arry Cahyono [Kepala Unit Usaha Syariah PT BAF]
2. Bapak Erick Rizky Mohy [Staf Unit Usaha Syariah PT BAF]

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 25 Juli 2017

Kepala Unit Usaha Syariah
PT Bussan Auto Finance



Arry Cahyono

TRANSKRIP WAWANCARA

A. DATA WAWANCARA

Mahasiswa/i : Zukhru Fatuzzahro
NIM : 13110706
Kampus : Institut Ilmu Alquran (IIQ) Jakarta
Instansi : PT BAF
Pejabat : Arry Cahyono, Kepala Unit Usaha Syariah PT BAF
Tujuan : Penelitian dalam rangka Skripsi
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NOMOR 89/DSN-MUI/XII/2013 TENTANG REFINANCING SYARIAH PADA BUSSAN AUTO FINANCE (BAF) SYARIAH

B. DAFTAR PERTANYAAN

1. Bagaimana sejarah PT BAF dan Sejarah BAF Syariah?
2. Apa Visi dan Misi BAF Syariah?
3. Bagaimana Struktur Organisasi BAF Syariah?
4. Bagaimana Fitur Produk BAF Syariah?
5. Bagaimana Prosedur Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) BAF Syariah?
6. Bagaimana Contoh Perhitungan Produk Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) BAF Syariah?

C. DAFTAR JAWABAN

1. Sejarah PT BAF dan Sejarah BAF Syariah

a. Sejarah PT BAF

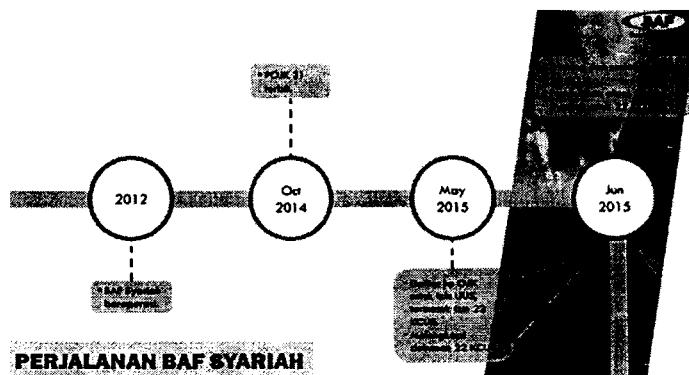
PT Bussan Auto Finance (BAF) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa pembiayaan dengan berkonsentrasi kepada pembiayaan sepeda motor Yamaha. BAF berdiri pada tahun 1997 dengan modal saat ini lebih dari Rp.353 miliar. Saat ini BAF memiliki 250 kantor pelayanan di seluruh Indonesia dengan jumlah pegawai lebih dari 8000 orang.

Dengan seiring pertumbuhan dan perkembangan kebutuhan masyarakat, BAF turut berinovasi untuk menjadi solusi pembiayaan bagi kebutuhan masyarakat dengan membuka berbagai macam jenis pembiayaan lainnya seperti pembiayaan multiproduk, mesin pertanian, mobil, dan juga pembiayaan kembali.

BAF telah terdaftar dalam Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) dan juga Biro Kredit. Dalam melaksanakan bisnisnya BAF juga terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan.

b. Sejarah BAF Syariah

Berikut ini adalah sejarah BAF Syariah sejak pengajuan izin usaha dan izin operasional sampai dengan ekspansi bisnis dan inovasi produk baru.

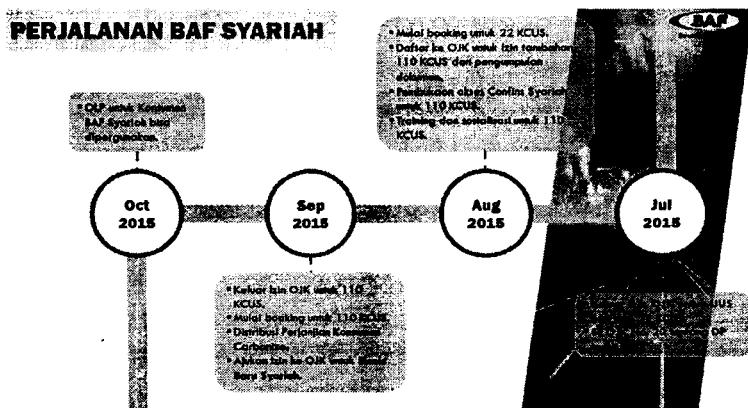


Gambar 1. Perjalanan BAF Syariah

BAF Syariah mulai membuka lini bisnis syariah pada tahun 2012. BAF semakin progresif mengembangkan bisnis pembiayaan syariah seiring dengan hadirnya Peraturan Otoritas

Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tanggal 19 November 2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. POJK ini semakin menguatkan kedudukan perusahaan pembiayaan syariah dan menjadi landasan untuk membuat produk dengan berbagai akad sesuai syariah.

Hadirnya POJK tersebut tidak disia-siakan oleh PT BAF, dan akhirnya mengajukan perizinan untuk pendirian Unit Usaha Syariah pada bulan Mei 2015 dan melengkapi berkas-berkas perizinan 22 kantor cabang usaha syariah. Selanjutnya pada Juni 2015, BAF menggelar pelatihan dan sosialisasi terkait mekanisme dan produk pembiayaan BAF Syariah ke seluruh cabang. Pada saat itu, BAF Syariah juga melakukan sosialisasi penggunaan Convin Syariah, yaitu sistem pengolahan data serta aplikasi untuk konsumen dan *supplier (dealer)* yang digunakan oleh bagian admin, penagihan dan pemasaran.



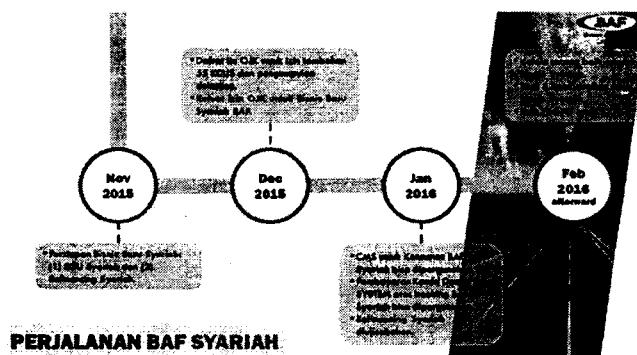
Gambar 2. Perjalanan BAF Syariah

Pada Juli 2015, keluar izin OJK untuk BAF Syariah dan 22 Kantor Cabang Usaha Syariah. Pada saat itu bertepatan dengan dikeluarkannya kebijakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penurunan uang muka (*down payment/DP*) pembiayaan kendaraan bermotor. Surat Edaran OJK Nomor 19/SEOJK.05/2015 tentang besaran uang muka pembiayaan kendaraan bermotor bagi perusahaan Pembiayaan dan Surat Edaran OJK Nomor 20/SEOJK.05/2015 tentang Besaran Uang Muka pembiayaan kendaraan bermotor untuk pembiayaan syariah. Melalui paket peraturan tersebut, OJK menurunkan besaran uang muka pembiayaan kendaraan bermotor bagi perusahaan pembiayaan, perusahaan pembiayaan syariah dan unit usaha syariah (UUS)

perusahaan pembiayaan, mulai dari 5% hingga 10%. Hal ini mendorong bisnis BAF Syariah semakin berkembang pesat.

Pada Agustus 2015, BAF Syariah mulai melakukan booking untuk 22 Kantor Cabang Usaha Syariah. BAF Syariah selanjutnya mendaftarkan 110 Kantor Cabang Usaha Syariah untuk memperoleh izin operasional. Pada saat itu juga dilakukan akses Convin Syariah untuk 110 Kantor Cabang Usaha Syariah. BAF Syariah juga menggelar pelatihan dan sosialisasi pembiayaan dan produk BAF Syariah untuk 110 Kantor Cabang Usaha Syariah.

Pada September 2015, keluarlah izin BAF Syariah dari OJK untuk 110 Kantor Cabang Usaha Syariah. Bisnis BAF Syariah semakin meningkat, ditandai dengan mulainya Booking kendaraan pada 110 Kantor Cabang Usaha Syariah. Pada saat itu BAF Syariah juga mulai menerapkan distribusi perjanjian konsumen secara *carbonize*. Pada saat itu BAF Syariah juga mengajukan izin ke OJK untuk bisnis baru syariah dalam rangka meningkatkan ekspansi bisnis BAF Syariah. Pada Oktober 2015, OLP untuk konsumen BAF Syariah sudah bisa digunakan.



Gambar 3. Perjalanan BAF Syariah

Pada November 2015, BAF Syariah mempersiapkan bisnis baru syariah, yakni Sewa Guna Usaha Syariah dan *Refinancing* Syariah. Pada Desember 2015, BAF mendaftarkan 55 Kantor Cabang Usaha Syariah untuk memperoleh izin operasional ke OJK. Akhirnya izin bisa diperoleh.

Pada Januari 2016, BAF menjalankan CMS (Customer Management System) untuk konsumen BAF. Pada saat itu bisa dipergunakan pembayaran komisi dealer melalui sistem atas booking BAF. *Refinancing* Syariah juga diujicobakan dan akhirnya bisa dijalankan sampai saat ini.

2. Visi dan Misi BAF Syariah

Visi misi BAF Syariah merujuk pada Visi Misi PT Bussan Auto Finance:

a. Visi

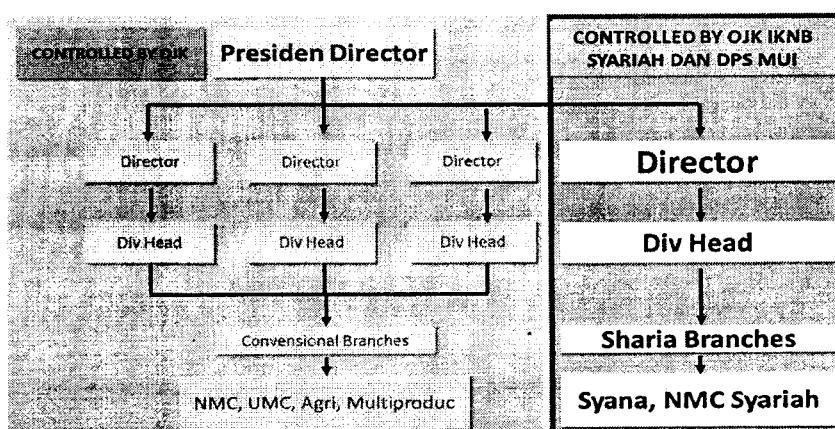
Visi BAF adalah menjadi perusahaan pembiayaan termuka dan terpercaya bagi pelanggan, mitra usaha dan masyarakat.

b. Misi

Misi BAF adalah memberikan layanan solusi keuangan terbaik untuk meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.

3. Struktur Organisasi BAF Syariah

Berikut ini adalah Struktur Organisasi BAF Syariah:



Gambar 4. Struktur Organisasi BAF Syariah

Pejabat-pejabat pada struktur organisasi BAF adalah sebagai berikut:

Presiden Direktur	: Shinichiro Shimada
Wakil Presiden Direktur	: Yoshiki Watanabe
Direktur	: Sigit Sembodo
Direktur	: Alung Ng
Direktur (membawahi UUS)	: Imam Budianto
Div Head UUS PT BAF	: Arry Cahyono

4. Fitur Produk BAF Syariah

Berikut ini adalah produk yang saat ini dimiliki oleh BAF Syariah:



Gambar 5. Produk BAF Syariah

a. NMC Syariah

NMC (*New Motor Cycle*) Syariah adalah pembiayaan syariah di BAF yang dijalankan oleh Unit Usaha Syariah (UUS) sudah dimulai sejak tahun 2012 sebagai respon akan banyaknya permintaan konsumen atas pembiayaan dengan skema syariah. Sejak dikeluarkannya POJK No 31/2014 tentang “Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah” BAF kembali melakukan registrasi atas Unit Usaha Syariah (UUS) nya seperti yang diamanatkan oleh POJK tersebut.

1) Obyek Pembiayaan Syariah BAF

Pembiayaan NMC Syariah di BAF ditujukan untuk pengadaan motor baru merek Yamaha dengan menggunakan akad murabahah. Namun demikian BAF juga merencanakan untuk mengembangkan Unit Usaha Syariah (UUS)-nya untuk melakukan pembiayaan yang tidak terbatas kepada pembiayaan barang tapi termasuk juga pembiayaan jasa dan pembiayaan investasi dengan menggunakan akad ijarah, IMBT (*Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik*), mudharabah atau lainnya.

2) Pelaksanaan Pembiayaan Syariah di BAF

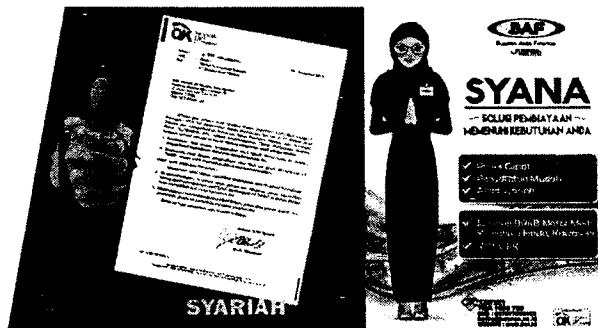
Pembiayaan pembiayaan syariah di BAF dilaksanakan dan dikembangkan oleh Unit Usaha Syariah (UUS) yang telah mendapatkan izin beroperasi yang terbaru sesuai Keputusan Anggota Dewan Komisioner OJK no

KEP-129/NB.223/2015 tanggal 15 Juni 2015. Di bulan Juni 2015 itu pula, BAF Syariah telah mendapat izin operasional dari OJK atas 22 cabang. Pada saat ini BAF juga sudah mengajukan 110 cabang berikutnya untuk mendapatkan izin OJK, sampai ke depannya diharapkan seluruh cabang BAF dapat melayani pembiayaan syariah kepada konsumen.

BAF Syariah juga terus melakukan koordinasi dan komunikasi intens dengan regulator dan asosiasi. Hal ini dilakukan terkait dengan perencanaan bisnisnya, terutama dalam rangka antisipasi atas kemungkinan hadirnya regulasi yang berdampak pada operasional bisnis BAF Syariah.

b. BAF Syana (Syariah Dana)

1) Definisi Produk



Gambar 6. Produk BAF Syana (Syariah Dana)

Syana (Syariah Dana) merupakan fasilitas pembiayaan kembali (*Refinancing*) dengan menggunakan Prinsip Syariah bagi pemilik kendaraan bermotor (roda dua) untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan. Kebutuhan mendesak saat ini ataupun dijadikan bentuk investasi masa depan. Nilai Pembiayaan yang bisa didapatkan sampai 20 Juta.

Produk ini bisa diberikan kepada konsumen baru dan kepada konsumen lama, namun telah melunasi pembiayaan sebelumnya.

2) Fitur Produk

Ketentuan umum dari fitur produk refinancing pada BAF Syariah adalah sebagai berikut:

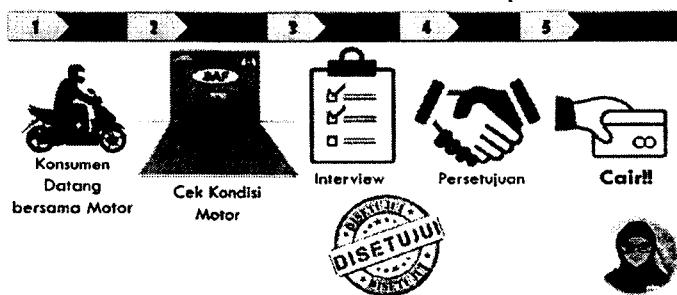
- Nama produk adalah Syariah Dana (SYANA)

- b) Produk SYANA mengacu pada “Fatwa DSN” No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang “Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah”.
- c) Akad yang tersusun, terdiri dari akad jual beli (*bai'*), dan sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bi tamlik*)
- d) Konsumen mempunyai aset ('urudh).
- e) Konsumen mengajukan *refinancing* syariah kepada BAF.
- f) BAF menaksir aset yang dimiliki konsumen.
- g) BAF membeli aset konsumen (dengan akad *bai'*).
- h) BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*)
- i) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali, menggunakan akad IMBT.
- j) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad hibah.

Alur akad inilah yang diterapkan pada produk pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah pada BAF Syariah, yakni menggunakan akad *bay' wal isti'jar*.

3) Proses Persetujuan

Berikut ini adalah alur proses persetujuan pembiayaan ulang (*refinancing*) pada BAF Syariah. Alurnya sederhana, yakni konsumen datang bersama motor dan BPKB, kemudian BAF Syariah mengecek kondisi motor. BAF melakukan analisis pembiayaan termasuk interview dengan calon konsumen. Setelah analisis pembiayaan dilakukan dan memenuhi kriteria pembiayaan, BAF Syariah memberikan persetujuan. Setelah dilakukan pemberkasan, maka dana bisa dicairkan.

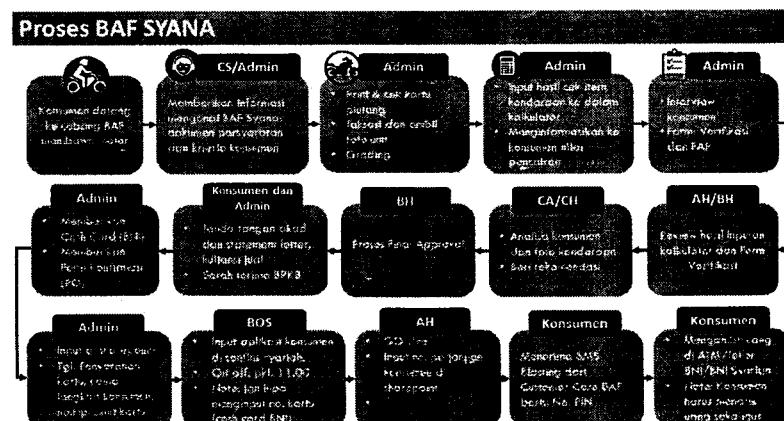


Gambar 7. Alur Produk BAF Syana

- 4) **Konsumen yang dapat memperoleh Fasilitas Syana**
 - a) Mempunyai penghasilan (Contoh: Pegawai/Pengusaha)
 - b) Memiliki Kartu Tanda Penduduk (Pemohon & Pasangan/ Penjamin)
 - c) Memiliki Kartu Keluarga (KK)
- 5) **Kriteria Unit yang bisa dibiayai:**
 - a) Kondisi kendaraan layak jalan
 - b) Merk motor Yamaha dan Honda
 - c) Surat-surat kendaraan asli, lengkap dan masih berlaku (BPKB, STNK, dan Pajak)
 - d) Surat-surat kendaraan atas nama sendiri
 - e) Produksi kendaraan maksimum 5 Tahun
- 6) **Jangka Waktu Pembayaran:**
 - a) 6 Bulan
 - b) 12 Bulan
 - c) 18 Bulan
 - d) 24 Bulan
- 7) **Manfaat lainnya:**
 - a) Tanpa Potongan
 - b) Proses Cepat
 - c) Syarat Mudah
 - d) Angsuran Terjangkau
 - e) Asuransi Kendaraan + Jiwa.

5. Prosedur Pembiayaan Ulang (Refiancing) BAF Syariah

Berikut ini adalah diagram prosedur pembiayaan ulang (*refinancing*) BAF Syariah



Gambar 8. Mekanisme Pembiayaan Ulang BAF Syariah

Berikut ini adalah penjelasan dari prosedur produk BAF SYANA yang dilaksanakan dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing syariah*), adalah sebagai berikut:

- a. Konsumen
 - 1) Konsumen butuh pembiayaan.
 - 2) Konsumen datang ke cabang BAF membawa motor dan BPKB.
- b. CS/Admin
 - 1) *Customer Service* atau Admin memberikan informasi umum mengenai BAF Syana.
 - 2) CS atau Admin memberikan informasi terkait dengan dokumen persyaratan dan kriteria konsumen.
- c. Admin
 - 1) Admin melakukan print dan cek kartu piutang konsumen.
 - 2) Admin melakukan taksasi dan mengambil foto unit kendaraan.
 - 3) Admin melakukan *grading*.
- d. Admin
 - 1) Admin menginput hasil cek item kendaraan ke dalam kalkulator BAF.
 - 2) Admin menginformasikan nilai pembiayaan kepada konsumen.
- e. Admin
 - 1) Admin melakukan interview kepada konsumen.
 - 2) Form yang dipergunakan adalah form verifikasi dan FAP (Form Aplikasi Pembiayaan).
- f. *Admin Head / Branch Head*
 - 1) Melakukan review hasil inputan kalkulator dan form verifikasi.
- g. *Credit Analyst / Credit Head*
 - 1) Melakukan analisis konsumen dan foto kendaraan.
 - 2) Memberikan rekomendasi.
- h. *Branch Head*
 - 1) Proses *final approval*.
- i. Konsumen dan Admin
 - 1) Konsumen tanda tangan akad jual beli dari konsumen ke BAF dan dilanjutkan dengan akad sewa berakhir lanjut milik dari BAF ke konsumen.
 - 2) Konsumen tanda tangan *statement letter*, yakni surat pernyataan konsumen mematuhi perjanjian.
 - 3) Penyerahan kuitansi jual ke BAF.
 - 4) Serah terima BPKB ke BAF.

- j. Admin
 - 1) Memberikan *cash card* (BNI Syariah).
 - 2) Memberikan form konfirmasi (PO).
- k. Admin
 - 1) Melakukan input pada sharepoint (website khusus milik BAF Syariah) dengan materi input berupa tanggal penyerahan kartu, nama lengkap konsumen, nomor HP, limit kartu.
- l. BOS (*Branch Office Support*)
 - 1) Melakukan input aplikasi konsumen di Convini Syariah.
 - 2) *Cut Off* pada pukul 11.00.
 - 3) Catatan agar BOS tidak lupa melakukan input nomor kartu *cash card* dari BNI.
- m. AH (*Admin Head*)
 - 1) Memastikan status *go live*.
 - 2) Melakukan input nomor perjanjian sewa berakhir lanjut milik, pada *share point*.
 - 3) Memastikan tanggal jatuh tempo adalah setiap tanggal 5.
- n. Konsumen
 - 1) Menerima SMS *Blasting* dari *Customer Care* BAF berisi nomor PIN.
- o. Konsumen
 - 1) Mengambil uang di ATM/Teller BNI/BNI Syariah.
 - 2) Konsumen harus menarik uang sekaligus.

6. Contoh Perhitungan Produk Pembiayaan Ulang (Refiancing) BAF Syariah

Contoh perhitungan dari implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) BAF Syariah menggunakan akad *al bay' wal isti'jar*.

Harga dan Pembiayaan

Harga Taksiran UMC = Rp. 9,000,000 (100%)

Maksimal Pembiayaan (mis: 70%) = Rp. 6,300,000 (70%)

Akad Jual Beli (*bai'*):

Harga Barang (*Urudh*) = Rp. 6,000,000 (kebutuhan)

Akad sewa berakhir lanjut milik dengan prinsip IMBT:

Harga Barang (*Urudh*) = Rp. 6,000,000*

Premi Asuransi = Rp. 300,000*

Biaya Administrasi = Rp. 200,000*

Pendapatan Sewa = Rp. 2,000,000

Harga Sewa = Rp. 8,500,000*

Masa Sewa = 12 bulan*

Angsuran Sewa = Rp. 708,333*

Catatan: * disebutkan di perjanjian "*bai' wal isti'jar* (IMBT)"

Demikian hasil wawancara dan pengambilan data pada Unit Usaha Syariah PT BAF. Data dan hasil wawancara ini disampaikan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 25 Juli 2017

Peneliti

Mengetahui,
Kepala Unit Usaha Syariah
PT Bussan Auto Finance



Zukhru Fatuzzahro



Arry Cahyono



جَلِيلُ الدِّينِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

PEMBIAYAAN IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

Menimbang

- a. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrag), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
- b. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad ijarah dengan pembayaran upah (ujrah/fee);
- c. bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan ijarah;
- d. bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN meramandang perlu menetapkan fatwa tentang akad ijarah untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat

1. Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ، تَحْنُّ قَسْمَنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتُهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِتَتَحَذَّدَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا
سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَحْمَلُونَ.

"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمُ أَنْ تَسْتَرْصِعُوا أُولَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَمْتُمْ
مَا أَتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ، وَأَنْفَقُوا اللَّهَ، وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

"...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran

menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

3. Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنْ خَيْرٌ مِّنْ اسْتَأْجِرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَ عَرْفَهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنْتُ لُكْرِي أَلْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنْ الزَّرْعِ وَمَاسِعَةً بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمْرَنَا أَنْ لُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلُحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَامًا أَوْ أَخْلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَامًا أَوْ أَخْلَ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

8. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

9. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا أَنْ يَدْلِلُ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

ذَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقْدِمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

"Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus dihadulukan atas mendatangkan kemajuan."

Menperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah adalah :
 - a. manfaat barang dan sewa; atau
 - b. manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga

- : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah
1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
 2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakan sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat

- : Jika salah satu pihak tidak menuai kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H.
13 April 2000 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,



Drs. H.A. Nazri Adlani



جَمِيعُ الْمُسْلِمِينَ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Tentang

AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional setelah,

- Menimbang : a. bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyeWA yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa;
- b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah;
- c. bahwa oleh karena itu, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (إيجار المتهي بالتمليك) atau *al-ijarah wa al-iqtina'* (إيجار الإقناع والبيع) untuk dijadikan pedoman.
- Mengingat : 1. Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:
- أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، تَحْنُّ قَسْمَنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتُهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِتَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَحْمَلُونَ.
- "Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."
2. Hadits Nabi riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:
- مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْهُ أُخْرَهُ.
- "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya"

3. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي أَلْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الرَّزْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَّا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)."

4. Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w bersabda:

الصُّلُحُ حَاجَزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَامٌ حَلَالًا أَوْ أَخْلَقَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَامٌ حَلَالًا أَوْ أَخْلُقُ حَرَامًا.

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

5. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتِينِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ.

"Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek."

6. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِينِهَا.

"Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

أَيْنَمَا وُجِدَتِ الْمَصْنَعَةُ فَشَّمَ حُكْمُ اللَّهِ.

"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

- Memperhatikan : 1. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/I/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa.
2. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H. / 28 Maret 2002.

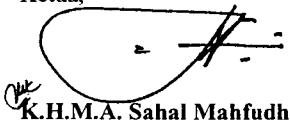
MEMUTUSKAN

- Menetapkan : **FATWA TENTANG AL-IJARAH AL-MUNTABIYAH BI AL-TAMLIK**
- Pertama* : **Ketentuan Umum:**
Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
 2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
 3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
- Kedua* : **Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik**
1. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
 2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- Ketiga* :
1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 14 Muharram 1423 H.
28 Maret 2002 M.

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,



Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin



جَمِيعَ الْكُلُوبِ الْمُسْلِمِينَ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kavir 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

NO: 71/DSN-MUI/VI/2008

Tentang

SALE AND LEASE BACK

(البيع مع الاستئجار)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah:

- Menimbang :**
- bahwa dalam masyarakat berkembang suatu kebutuhan jual beli suatu aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali aset kepada penjual, yang disebut dengan *Sale and Lease Back*;
 - bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, diperlukan aturan *Sale and Lease Back* yang sesuai dengan prinsip syariah;
 - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Sale and Lease Back* untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat :**
1. Firman Allah SWT., antara lain:
 - QS. Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَرْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang-orang yang beriman, pernahkah akad-akad itu..."

- QS. al-Qashash [28]: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنْ خَيْرٌ مِّنْ اسْتَأْجِرْتَ الْقَوْيِيُّ الْأَمِينُ.

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayah! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya'."

- QS. al-Kahfi [18]: 77

قَالَ لَوْ شِفْتَ لَئِنْخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu."

- d. QS. al-Baqarah[2]: 275

وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

- e. QS. an-Nisaa[4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوْا أَمْوَالَكُمْ يَتَكُمْ بِإِنْطَلِيلٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مَّنْكُمْ

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kami saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu."

2. Hadits-hadits Nabi shallallahu alaihi wasallam, antara lain:

- a. Hadits Qudsi riwayat Imam al-Bukhari, Ahmad, Ibnu Majah dari Abu Hurairah (teks al-Bukhari), Nabi bersabda:

قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ: ثَلَاثَةُ أَنَا حَصَّمْتُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَغْطَى بِي (أَيْ حَلَفَ بِاسْمِي) ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرَّاً فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ (رواه البخاري)

"Allah Subhanahu wa Ta'alā berfirman: "Ada tiga kelompok yang Aku memusuhi mereka pada Hari Kiamat nanti. Pertama, orang yang bersumpah atas nama-Ku lalu ia mengkhianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian), lalu ia memakan (mengambil) keuntungannya. Ketiga, orang yang memperkerjakan seseorang, lalu ia meminta pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan ia tidak membayarkan upahnya."

- b. Hadits Riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَظَ عَرْقَهُ.

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

- c. Hadits riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْ أَجْرَهُ.

"Barang siapa memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

- d. Hadits riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Ad-Darwuthni dari Sa'd Ibn Abi Waqqash (teks Abu Dawud), ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعَدَ بِالْمَاءِ
مِنْهَا، فَنَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمْرَنَا
أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"Dulu kami menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang tumbuh di pinggir selokan dan yang tumbuh di bagian yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

- e. Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلُحُ جَاهِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا.
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

3. Ijma' ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
4. Kaidah Fiqih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَالَمَاتِ إِلَيْهَا إِلَّا أَنْ يَدْلِيلَ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Memperhatikan : 1. Pendapat para ulama; antara lain:

- a. Al-Syairazi, *al-Muhadzdzab*, juz I Kitab al-Ijarah hal. 394:

يَحُوزُ عَقْدُ الإِجَارَةِ عَلَى الْمَتَافِعِ الْمُبَاحَةِ... وَلَانَّ الْحَاجَةَ إِلَى
الْمَتَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ، فَلَمَّا حَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْأَعْيَانِ
وَجَبَ أَنْ يَحُوزَ عَقْدُ الإِجَارَةِ عَلَى الْمَتَافِعِ.

"Boleh melakukan akad ijarah (sewa menyewa) atas manfaat yang dibolehkan... karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad ijarah atas manfaat."

- b. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, VIII /7:

فَهِيَ (الإِجَارَةُ) بَيْعُ الْمَتَافِعِ، وَالْمَتَافِعُ بِمَتَرِكِ الْأَعْيَانِ.

"Ijarah adalah jual beli manfaat; dan manfaat berkedudukan sama dengan benda."

- c. Imam al-Nawawi, *al-Majmu' Syarah al-Muhadzdzab*, XV/308; al-Syarbini, *Mughni al-Muhtaj*, II/332; al-Dimyathi, *I'anah al-Thalibin*, III/108:

...وَأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَيْهَا [الإِجَارَةُ] دَاعِيَةٌ، فَلَمَّا كَلَّ وَاحِدٌ مَرْكُوبٌ
وَمَسْكِنٌ وَحَادِمٌ فَجُوزَتْ لَذِلِكَ كَمَا جُوزَتْ بَعْضُ الْأَعْيَانِ.

“...kebutuhan orang mendorong adanya akad ijarah (sewa menyewa), sebab tidak setiap orang memiliki kendaraan, tempat tinggal dan pelayan (pekerja). Oleh karena itu, ijarah dibolehkan sebagaimana dibolehkan juga menjual benda.”

- d. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, VIII, 113:

وَالْعِينُ الْمُسْتَأْجَرُهُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ، إِنْ تَلَفَّتْ بِغَيْرِ تَفْرِيظٍ
لَمْ يَضْمِنْهَا.

“Benda yang disewa adalah amanah di tangan penyewa; jika rusak bukan disebabkan kelalaian, penyewa tidak diminta harus bertanggung jawab (mengganti).”

2. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional MUI pada hari Kamis, 22 Jumadil Akhir 1429 H. / 26 Juni 2008.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG SALE AND LEASE BACK

Pertama : Ketentuan Umum

Sale and Lease Back adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.

Kedua : Ketentuan Hukum

Sale and Lease Back hukumnya boleh.

Ketiga : Ketentuan Khusus

1. Akad yang digunakan adalah *Bai'* dan *Ijarah* yang dilaksana-kan secara terpisah.
2. Dalam akad *Bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
3. Akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
4. Obyek *Ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
5. Rukun dan syarat *Ijarah* dalam fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

6. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
7. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan Obyek *Sale and Lease Back* diatur dalam akad.

Keempat : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 22 Jumadil Akhir 1429 H.
26 Juni 2008 M.

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM



جَمِيعُ الْكَلَمَاتِ لِلرَّحْمَنِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 34509932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

NO: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang

MUSYARAKAH MUTANAQISAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang : a. bahwa pemberian musyarakah memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset (barang) atau modal;
- b. bahwa kepemilikan aset (barang) atau modal sebagaimana dimaksud dalam butir a dapat dilakukan dengan cara menggunakan akad musyarakah mutanaqisah;
- c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *musyarakah mutanaqisah* untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat : 1. Firman Allah SWT.:
a. QS. Shad [38]: 24:

وَإِنْ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَتَبَغِّضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyari'kat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...."

- b. QS. al-Ma''idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

2. Hadis Nabi

- a. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنَ مَا لَمْ يَحْسَنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ خَرَجَتْ مِنْ يَنْهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'" (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

- b. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ حَاجَزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شُرْطًا حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

3. Taqir Nabi terhadap kegiatan musyarakah yang dilakukan oleh masyarakat pada saat itu sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam *al-Mabsuth*, juz II, halaman 151.
4. Ijma' Ulama atas bolehnya musyarakah sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam *Syarh Fath al-Qadir*, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ ذَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

- Memperhatikan : 1. Pendapat Ulama
- a. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173:

وَلَوْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةً شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازَ، لِأَنَّهُ يَسْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ.

Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

- b. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365:

لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبَيْنَاءِ حِصْنَةً لِأَجْتِيَّ لَا يَحُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ حَازَ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsinya (hissah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan (jika menjual porsinya tersebut) kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.

- c. Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437:

هَذِهِ الْمُشَارِكَةُ مَسْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لَا عِتمَادُهَا - كَالْإِجَارَةِ الْمُتَنَاهِيَّةِ بِالْتَّمْلِيقِ - عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبْيَعَ لَهُ حِصْنَةً فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيمَتَهَا.

وَهِيَ فِي أَنْتَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شِرْكَةً عَنَانَ، حِيثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْوِضُ الْبَنْكُ عَمِيلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدِ اِنْتَهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبْيَعُ الْمَصْرُوفُ حِصْنَةً لِلشَّرِيكِ كُلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِيَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلًا، لَا صَلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ.

"*Musyarakah mutanaqishah* ini dibenarkan dalam syariah, karena —sebagaimana *Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlīk*— bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (*nasabah*)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

*Di saat berlangsung, *Musyarakah mutanaqishah* tersebut dipandang sebagai Syirkah 'Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul mal*, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah."*

- c. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam *Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48:

وَحِيتُ إِنَّ الْمُشَارِكَةَ بِطَبِيَّتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبَيْوْعِ، لِكَوْنِهَا تُعَدُّ عَنْ شِرَاءِ حِصْنَةٍ عَلَى الْمُشَارِكَةِ فِي أَصْلِ مِنْ الْأَصْوْلِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ

أَحَدُ الشُّرْكَاءِ التَّخَارُجُ مِنَ الشُّرْكَةِ، فَهُوَ يَبْيَعُ حَصَّةَ الشَّائِعَةِ الَّتِي امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلنَّفِيرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرْكَاءِ الْمُسْتَمْرِرِينَ فِي الشُّرْكَةِ.

Mengingat bahwa sifat (*tabitat*) musyarakah merupakan jenis jual-beli --karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishshah) secara musya' (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok-- maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishshah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.

- d. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyarakah al-Mutanaqishah wa Tathbiqatuhu al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الرِّئَاسَةُ إِلَى القُولِ بِأَنَّ الْمُشَارِكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبِرُ أَحَدُ أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارِكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ بِالْمُشَارِكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِ يَكُونُ بِأَنْوَاعِ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفةً، وَبِاعتِبَارِ اسْتِغْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ تُقْسَمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلِ صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمْوِيلِ مُنْتَارِكَةٍ ثَانِيَةً، وَتَمْوِيلِ مُشَارِكَةٍ مُتَنَاقِصَةٍ.

Studi ini sampai pada kesimpulan bahwa Musyarakah Mutanaqisah dipandang sebagai salah satu macam pembiayaan Musyarakah dengan bentuknya yang umum; hal itu mengingat bahwa pembiayaan musyarakah dengan bentuknya yang umum terdiri atas beberapa ragam dan macam yang berbeda-beda. Dilihat dari sudut "kesinambungan pembiayaan" (istimrariyah al-tamwil), musyarakah terbagi menjadi tiga macam: pembiayaan untuk satu kali transaksi, pembiayaan musyarakah permanen, dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

2. Surat permohonan dari BMI, BTN, PKES dan lain-lain.
3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Jumat, tanggal 15 Zulqa'dah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

MEMUTUSKAN

Menetapkan
Pertama

: FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH
: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak

(*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* (عُلَوْج) adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua

: *Ketentuan Hukum*

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga

: *Ketentuan Akad*

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat

: *Ketentuan Khusus*

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek *Ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;

5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

Kelima

: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Zulqa'dah 1429 H
14 Nopember 2008 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM



مَجْلِسُ الْعُلَمَاءِ الْأَنْتَرِنَسِيِّ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NO: 89/DSN-MUI/XII/2013

Tentang

PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*) SYARIAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah

Menimbang : a. bahwa di kalangan masyarakat muncul pertanyaan mengenai transaksi pembiayaan ulang (*refinancing*) yang sesuai dengan prinsip syariah;
b. bahwa ketentuan tentang transaksi pembiayaan ulang (*refinancing*) yang berdasarkan prinsip syariah belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dikemukakan dalam huruf a dan b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah untuk dijadikan pedoman bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Mengingat : 1. Firman Allah SWT

a. QS. al-Ma''idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعَهْدِ ...

“Hai orang yang beriman! Tunaikanlah akad-akad itu....”

b. Q.S. al-Nisa' [4]: 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤْدُوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعُدْلِ ...

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah dengan adil....”

- c. QS. al-Isra' [17]: 34:

...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولاً.

"...Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggunganjawabannya."

- d. QS al-Baqarah [2]: 275.

...وَأَخْلِلُ اللَّهَ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا...

"...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

- e. QS al-Baqarah [2]: 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنِ الرِّبَا إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ.

"Hai orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba jika kamu orang yang beriman."

- f. QS. al-Nisa' [4] : 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian memakan (mengambil) harta orang lain secara batil, kecuali jika berupa perdagangan yang dilandasi atas sukarela di antara kalian...."

- g. QS. al-Baqarah [2]: 283:

...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيَوْدُدِ اللَّهُ أَوْمَئِنَ أَمَانَتَهُ، وَلَيُنْسِقِ اللَّهُ رَبَّهُ...

"... Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya...".

2. Hadis Nabi s.a.w.:

- a. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan riwayat Imam Malik dari Yahya:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضَرَارٌ

(أخرجه ابن ماجه عن عبادة بن الصامت في سنته / الكتاب :

الأحكام، الباب : من بي في حقه ما يضر بمحاره، رقم الحديث :

٢٣٣، ورواه أحمد عن ابن عباس، ومالك عن بحبي).



"Rasulullah s.a.w. menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membala bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya)."

- b. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah s.a.w. berkata:

إِنَّ اللَّهَ رَبَّنَا لَيَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الْيَرِكَيْنِ مَا لَمْ يَجْنُ أَحَدُهُمَا صَاحِبَةٌ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَةٌ خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah s.w.t. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak berkhianat, Aku keluar dari mereka.' (HR. Abu Daud)

3. Pendapat Ulama:

أ. *وَإِنْ اشْرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصْنَةً شَرِيكِهِ مِنْهُ، جَازٌ؛ لِأَنَّهُ يَشْرِي*
مِلْكَ عَيْرِهِ. (المغنى لابن قدامة ٣٥/٥). (المغنى لابن قدامة ٣٥/٥).

"Apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain (Ibn Qudamah dalam al-Mughni).

ب. *أَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبَنَاءِ حِصْنَةً لِأَخْنَى لَا يَجُوزُ وِلَشَرِيكِهِ جَازٌ.*
(رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين ٤/٣٠)

"Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)-nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh; sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh (Ibn 'Abidin dalam Rad al-Muhtar 'ala al-Dur al-Mukhtar).

ت. *هَذِهِ الْمُشَارِكَةُ مُشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِإِعْتِمَادِهَا - كَالْإِجَارَةِ الْمُتَّهِيَّةِ بِالْتَّمْلِيلِيَّكِ - عَلَى وَعْدِ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبْيَعَ لَهُ حِصْنَةً فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيمَتَهَا. وَهِيَ فِي أَنْتَهِيَّ وِجْهِهِ تُعَدُّ شِرَكَةً عَيْنَانِ، حِينَ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَمْوَضُ الْبَنْكُ عَيْنَيْهِ الشَّرِيكِ بِيَادِرَأَةِ الْمُشْرُوعِ. وَبَعْدَ اِنْتَهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبْيَعُ الْمَصْرُوفُ حِصْنَةً لِلشَّرِيكِ كُلَّيَاً أَوْ*

جزئياً، ياعتير هذا العقد عقداً مستقلاً، لا صلة له بعقد الشركة.

(المعاملة المالية المعاصرة لوهبة الرحيلي ٤٣٦-٤٣٧)

“Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena – sebagaimana *Ijarah Muntahiyyah bi-al-Tamlik* – bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai *Syirkah 'Inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan Bank mendeklasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”

ث. ...وَأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَيْهَا [الإِجَارَةُ] دَاعِيَةٌ؛ فَلَيْسَ لِكُلِّ وَاحِدٍ مَرْكُوبٌ
وَمَشْكُونٌ وَخَادِمٌ فَجُورَتْ لِذَلِكَ كَمَا جُورَتْ بَعْضُ الْأَعْيَانِ.

“...kebutuhan orang mendorong adanya akad ijarah (sewa menyewa), sebab tidak setiap orang memiliki kendaraan, tempat tinggal dan pelayan (pekerja). Oleh karena itu, ijarah dibolehkan sebagaimana dibolehkan juga menjual benda.” (Khatib al-Syarbini dalam *Mughni Al-Muhtaj*)

ج. وَالْعَيْنُ الْمُسْتَأْجِرُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ ، إِنْ تَلْفَتْ بِعِنْدِ تَفْرِيطٍ ، لَمْ
يَضْمِنْهَا . (المغني لابن قدامة ٥/٢٦٧)

“Benda yang disewa adalah amanah di tangan penyewa; jika rusak bukan disebabkan kelalaian, penyewa tidak diminta harus bertanggung jawab (mengganti).” (Ibn Qudamah dalam *al-Mughni*)

4. Dalil Mi'yar Syar'i No. 13 (7-1/7)

الأصل في رأس مال المضاربة أن يكون ثقداً. ويتحقق أن تكون العروض رأس مال المضاربة. وتتحقق في هذه الحالة قيمة العروض عند التعاقد باعتبارها رأس مال المضاربة وتحمّل قيمتها العروض حسب رأي ذوي الخبرة بالاتفاق الطرفيين.

“Pada prinsipnya modal usaha mudharabah harus berupa uang. Akan tetapi boleh pula shaibul mal menyerahkan modal usaha kepada mudharib berupa barang. Dalam hal modal usaha mudharabah berupa barang, harus dilakukan penaksiran harga barang oleh pihak ahli yang disepakati para pihak pada saat akad dilakukan (untuk menentukan jumlah modal dalam mata uang yang digunakan)”

- Memperhatikan :
- a. Hasil Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) tentang Pengalihan Piutang Pembiayaan Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Bandung tanggal 7-9 Februari 2013, di Bandung tanggal 27-29 September 2013.
 - b. Hasil Pembahasan Working Group Perbankan Syariah (WGPS) bersama Asosiasi Bank Syariah Indonesia (Asbisindo) tentang Pengalihan Piutang Pembiayaan Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Anyer Banten tanggal 20-22 juni 2013.
 - c. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Rabu, tanggal 04 Desember 2013;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Fatwa tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya;
2. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah;
3. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan: 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya;
4. *Taqwim al-'urudh* adalah penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak;

Kedua : Ketentuan Hukum

Pembiayaan ulang (*refinancing*) boleh dilakukan Lembaga Keuangan Syariah dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.



Ketiga

: Ketentuan Akad terkait Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)

Skema 1 : Akad *musyarakah mutanaqishah* dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;
2. Modal *syirkah* dalam *musyarakah mutanaqishah*, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang ('urudh); dan
3. Dalam hal modal syirkah berbentuk barang ('urudh), maka harus dilakukan *taqwim al-'urudh*;

Skema 2: Akad *al-bai' wa al-isti'jar* dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *al-Bai' ma'a al-isti'jar* (Fatwa Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*) berlaku dalam pembiayaan ulang;
2. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad *ijarah muntahiyyah bit tamlik* (fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik*), berlaku dalam hal *al-isti'jar* yang digunakan adalah akad *ijarah muntahiyyah bi al-tamlik*; dan
3. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*intiqal milkiyyah al-ma'jur*) setelah akad *ijarah* selesai, harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad *al-bai'*.

Skema 3 : Akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*:

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad *al-Bai'* (antara lain Fatwa Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*) berlaku dalam pembiayaan ulang;
2. Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;

Keempat

: Mekanisme *Musyarakah Mutanaqishah*

1. Calon Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
2. Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran (*taqwim al-'urudh*) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha (*ra'sul*)



- mal)* yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan Lembaga Keuangan Syariah;
3. Lembaga Keuangan Syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha *syirkah* dengan nasabah; yang disertai syarat agar Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
 4. Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halai dan baik antara lain dengan akad *ijarah*;
 5. Nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah membagi keuntungan usaha sesuai *nisbah* yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional), dan kerugian dibagi sesuai dengan porsi modal; dan
 6. Nasabah melakukan pengalihan komersil atas *hishah* milik Lembaga Keuangan Syariah secara *berangsur* sesuai perjanjian;

- Kelima** : **Mekanisme *al-Bai' wa al-Isti'jar***
1. Calon Nasabah yang memiliki barang ('urudh) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (refinancing);
 2. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang ('urudh) milik nasabah dengan akad *bai'*;
 3. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
 4. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *Ijarah Muntahiyah bit tamlik*; dan
 5. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad ijarah berakhir;
- Keenam** : **Mekanisme *al-Bai'* dalam Rangka *Musyarakah Mutanaqishah***
1. Calon Nasabah yang memiliki barang ('urudh) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (refinancing);
 2. Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran (*taqwim al-'urudh*) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh Lembaga Keuangan syariah;

3. Lembaga Keuangan Syariah membeli (dengan akad *al-bai'*) atas sebagian barang dari Nasabah, sehingga terjadi syirkah atas barang dalam rangka pembentukan modal usaha syirkah;
4. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
5. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *musyarakah mutanagishah* dengan modal berupa barang yang dinyatakan dalam *hishah*/unit *hishah*;

- Ketujuh** : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- Kedelapan** : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 01 Shafar 1435 H
04 Desember 2013 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM