

# **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

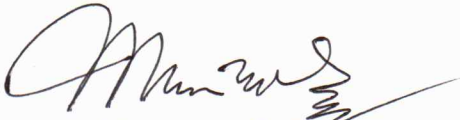
Dekan Fakultas Syariah



**Dra. Hj. Muzayyanah, MA**

Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang



**Dra. Hj. Muzayyanah, MA**

Sekretaris Sidang



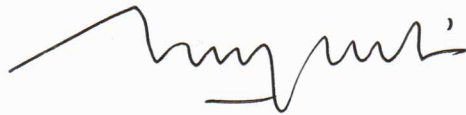
**Siti Zaenab, S.Sy**

Penguji I



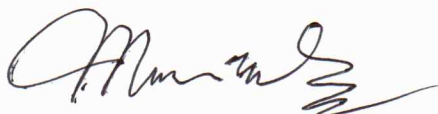
**Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M.Hum**

Penguji II



**H. Ziyadul Haq, S.Q, M.A, Ph.D**

Pembimbing



**Dra. Hj. Muzayyanah, MA**

## PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zukhru Fatuzzahro

NIM : 13110706

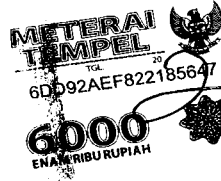
Tempat/tanggal Lahir : Indramayu, 18 Januari 1993

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 kebersamaian 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 kebarakahan skripsi ini. Amin.

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

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PENULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
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
<b>BAB II      LANDASAN TEORI</b>	
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
<b>BAB III</b>	<b>GAMBARAN UMUM TENTANG BAF SYARIAH</b>	
	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
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING) SYARIAH DI BAF SYARIAH</b>	
	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
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	135
	B. Saran .....	136
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>137</b>
	<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>139</b>

### PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian 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	<u>H</u>	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	أ : â	أ...أ : ai
Kasrah	: i	إ : î	أ...إ : au
Dhammah	: u	و : û	

## 3. Kata Sandang

### a. Kata sandang yang diikuti alif lam (ال) *qamariyah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *qamariyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya. Contoh:

البقرة : *al-Baqarah*  
 المدينة : *al-Madînah*

### b. Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *syamsiyah*

Kata sandang yang diikuti oleh alif lam (ال) *syamsiyah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Contoh:

الرجل : *ar-Rajul*                      السيدة : *as-Sayyidah*  
 الشمس : *asy-Syams*                      الدارمي : *ad-Dârimî*

### c. Syaddah (*Tasydîd*)

*Syaddah (Tasydîd)* dalam sistem aksara Arab digunakan lambang ( ّ ), sedangkan untuk alih aksara ini dilambangkan dengan huruf, yaitu dengan cara menggandakan huruf yang bertanda *tasydîd*. Aturan ini berlaku secara umum, baik *tasydîd* yang berada di tengah kata, di akhir kata ataupun yang terletak setelah kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *syamsiyah*.

Contoh:

أَمَّا بِاللَّهِ : *Âmannâ billâhi*  
 أَمِّنَ السُّفَهَاءُ : *Âmana as-sufahâ'u*  
 إِنَّ الَّذِينَ : *Inna al-ladzîna*  
 وَالرُّكَّع : *wa ar-rukka'i*

### d. Ta Marbûthah (ة)

*Ta Marbûthah (ة)* apabila berdiri sendiri, waqaf atau diikuti oleh kata sifat (*na'at*), maka huruf tersebut dialih aksarakan menjadi huruf "h".

Contoh:

الأفئدة : *al-Af'idah*

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

Sedangkan *ta marbûthah* (ة) yang diikuti atau disambungkan (*diwashal*) dengan kata benda (*ism*), maka dialih aksarakan menjadi huruf "t". Contoh:

غامة ناصية : *'Âmilatun Nâshibah*

الآية 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-'Âridh, al-'Asqallânî, al-Farmawî dan seterusnya. Khusus untuk penulisan kata Alqur'an dan nama-nama surahnya menggunakan huruf kapital. Contoh: Al-Qur'an, 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 menunjukkan 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 penggalan 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.<sup>1</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), pengaturan industri Keuangan Nonbank (IKNB) mencakup Perasuransian, 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

---

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

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.<sup>2</sup> 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 (*multifinance*) 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.<sup>3</sup>

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

---

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

<sup>3</sup> 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):<sup>4</sup>

Tabel 1

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Perusahaan pembiayaan yang berbadan hukum sendiri	2	2	2	2	3	3
Perusahaan pembiayaan yang memiliki Unit Usaha Syariah	9	12	32	42	41	37
Jumlah pelaku industri pembiayaan 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 pembiayaan syariah terus mengalami penambahan aset. Data total aset industri per-April 2017 mencapai Rp.36,758 triliun. Data pertumbuhan aset perusahaan pembiayaan syariah selengkapnya bisa dilihat pada tabel berikut ini:

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

Tabel 2

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>ASET</b>	4.295	22.664	24.639	23.768	22.350	35.741	36.758
<b>PERTUMBUHAN</b>	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.<sup>5</sup>

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,

<sup>5</sup> Otoritas Jasa Keuangan, Statistik IKNB Syariah di [www.ojk.go.id](http://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.<sup>6</sup>

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 berasaskan 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 didapati 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

---

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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

---

<sup>7</sup> <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 ujah*), kuasa atau perwakilan (*wakalah* atau *wakalah bil ujah*), jaminan (*kafalah* atau *kafalah bil ujah*), sayembara pencapaian prestasi (*ju'alah*), dan pinjaman (*qardh*).<sup>8</sup>

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

---

<sup>8</sup> 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*.<sup>9</sup>

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.

---

<sup>9</sup> 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 *baloon 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 BERBASIS 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 *rescovery* 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”.<sup>10</sup> 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 - يؤجر - إجارة**, artinya **العوض** membalas dengan memberi upah.<sup>11</sup> *Ijarah* juga diartikan sebagai **بيع المنفعة** = menjual manfaat. Jadi, *ijarah* secara *lughawi* bisa bermakna ganda yakni sebagai upah dan sewa. Antara sewa dan upah ada perbedaan makna

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

<sup>11</sup> 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*.<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup>

### 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.

---

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

<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup>

## 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).<sup>15</sup>

## 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

---

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

<sup>15</sup> 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*.<sup>16</sup>

#### 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:

---

<sup>16</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, (Depok: HeryaMedia). 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 penggalan 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, transkrip, 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.<sup>17</sup>

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:

---

<sup>17</sup> 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 II

### LANDASAN TEORI

#### A. JUAL BELI

##### 1. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa jual beli atau perdagangan dalam istilah fikih disebut *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Secara etimologi, jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Kata *al-bai'* yang artinya jual beli termasuk kata yang bermakna ganda yang berseberangan, seperti halnya kata *syira'*, baik penjual maupun pembeli dinamakan *bai'un* dan *bayyi'un*, *musytarin* dan *syarin* yang mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli.<sup>1</sup> Firman Allah dalam surah Al-Jumu'ah ayat 9:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِذَا نُودِيَ لِلصَّلٰوةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا  
اِلٰى ذِكْرِ اللّٰهِ وَذَرُوْا الْبَيْعَ ۚ ذٰلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ اِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ ﴿٩﴾

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat pada hari Jum'at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui". (QS. Al-Jumu'ah [62]: 9)*

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diketahui bahwa "jual beli berasal dari kata jual dan beli. Kata jual artinya akad

---

<sup>1</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqh al Islamiy wa 'Adillatuh*, jilid 5, (Depok: Gema Insani, 2011), h. 25.

yang mengalihkan hak milik atas suatu barang dari pihak lama (penjual) kepada pihak baru (pembeli)". Sedangkan kata beli artinya suatu persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang telah dijual.<sup>2</sup>

Sedangkan secara istilah, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama fikih. Sayyid Sabiq mendefinisikan jual beli dengan:

مُبَادَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي، أَوْ نَقْلُ مِلْكٍ بِعَوَضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ.

*"Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan" atau "memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan".<sup>3</sup>*

Definisi lain dikemukakan oleh ulama Hanafiyah yang dikutip oleh Wahbah az Zuhaili, jual beli adalah:

مُبَادَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ، أَوْ مُبَادَلَةُ شَيْءٍ مَرْغُوبٍ فِيهِ بِمِثْلِ عَلَى وَجْهِ مُقَيَّدٍ مَخْصُوصٍ.

*"Saling tukar menukar harta dengan harta melalui cara tertentu atau menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu".<sup>4</sup>*

<sup>2</sup>WJS, Poerwodarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PN. Balai Pustaka, 1976), Cet. Ke-5, h.23.

<sup>3</sup>Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Jakarta: Pena Pundi Askara, 2009), Cet. Ke-1, h.3.

<sup>4</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqh al Islamiy wa 'Adillatuh*, jilid 5, h. 25.



Definisi lain yang dikemukakan oleh Ibnu Qudamah (salah seorang ulama Makkiyah) yang dikutip oleh Wahbah Zuhaili, jual beli adalah:

تَمْلِكًا وَتَمْلِكُ مُبَادَلَةً مَالٍ بِمَالٍ.

*"Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan".<sup>5</sup>*

Dengan demikian bisa disimpulkan secara sederhana bahwa jual beli adalah pertukaran antara harta dengan objek pertukaran berupa barang atau manfa'at yang dijalankan sesuai prinsip syariat Islam dalam transaksi.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum diperbolehkannya seseorang melaksanakan jula beli adalah sebagai berikut:

### a. Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي  
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ  
مِّن رَّبِّهِ فَآنتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ  
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

<sup>5</sup> Wahbah az Zuhaili, *al Fiqh al Islamiy wa 'Adillatuh*, jilid 5, h. 25.

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Rabbnya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah [2]: 275)*

Surah An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالَكُمۡ بَيْنَكُمۡ بِالْبَاطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْۚ  
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa [4]: 29)*

Allah Swt. melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil, yakni melalui usaha yang tidak diakui oleh syariat, seperti dengan cara riba dan judi serta cara-cara lainnya yang termasuk ke dalam kategori tersebut dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan.<sup>6</sup> Hal ini menegaskan betapa pentingnya mencari nafkah dengan

<sup>6</sup> Maktabah Asy Syamilah, *Tafsir Ibnu Katsir*, Juz 2 halaman 268.

cara berdagang (jual beli) yang memenuhi rukun dan syaratnya, kemudian dilengkapi dengan kerelaan antarpihak yang terlibat.

b. Hadits Nabi Muhammad SAW:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ) رَوَاهُ الْبُزَّارُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ.

*"Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik?. Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih." (HR. al-Bazzar), Hadits shahih menurut Imam Hakim.<sup>7</sup>*

Hadits tersebut mengungkap bahwa pekerjaan yang hasilnya bisa dimiliki sebagai sumber penghasilan yang layak, halal dan baik dipergunakan untuk pemenuhan nafkah adalah pekerjaan seseorang yang dari tangannya sendiri, dari keringatnya sendiri, serta jual beli yang tidak ada khianat, menghindari kecurangan dan kezhaliman.<sup>8</sup> Secara sederhana, maksud mabrur dalam hadis di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.

c. Ijma'

Ulama' telah bersepakat bahwa jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah SAW hingga hari ini. Dengan demikian, jual beli

<sup>7</sup> Ibn Hajar al Asqalany, *Terjemah Bulugh al Maram min Adillat al Ahkam*, terj. Abdul Rosyad Siddiq, (Jakarta: Akbar Media, 2013), Cet. Ke-8, h. 203.

<sup>8</sup> Syeikh Abu Abdullah bin Abd al-Salam 'Allusy, *Ibaanat al Ahkaam - Syarh Bulugh al Maram min Adillat al Ahkaam*, Terj. oleh Aminuddin Basir, Juz 3. h. 2.

merupakan suatu perbuatan yang dibenarkan oleh agama dan tentu saja dengan dasar jual beli yang tidak menyimpang dari aturan-aturan Islam.<sup>9</sup> Pelanggaran-pelanggaran pada jual beli akan terlihat ketika rukun dan syaratnya tidak terpenuhi atau ketika ada beberapa skema jual beli yang merupakan *hiilah* (kamufase) dari transaksi riba.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

#### a. Rukun jual beli

Rukun jual beli menurut Hanafiah adalah ijab dan qabul yang menunjukkan sikap saling tukar menukar, atau saling memberi. Atau dengan redaksi yang lain, ijab qabul adalah perbuatan yang menunjukan kesediaan kedua pihak untuk menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain, dengan menggunakan perkataan atau perbuatan.

Jumhur ulama' sepakat bahwa rukun jual beli meliputi empat hal, yaitu:

- 1) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- 2) *Sighat* (ijab dan kabul), yaitu transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak;
- 3) *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang), yaitu sesuatu yang menjadi objek jual beli.
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>10</sup>

Rukun dan syarat jual beli ini harus terlebih dulu terpenuhi, sebelum masuk pada bab rela sama rela. Hal ini

---

<sup>9</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Cet. Ke-2, h. 128.

<sup>10</sup>Wahbah az Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh*, jilid 5, h. 28.

sangat penting untuk diperhatikan oleh karena ada sebagian kalangan menganggap bahwa transaksi jual beli itu dengan rela sama rela saja sudah cukup.

b. Syarat jual beli

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan oleh jumhur ulama adalah sebagai berikut:

1) Syarat orang yang berakad.

a) Berakal

Berakal dan *mumayyiz* (dapat membedakan), sehingga bisa membedakan dan menghasilkan kesamaan pendapat dengan pemikiran yang telah sempurna akal nya. Seperti Firman Allah dalam surah An-Nisa ayat 5.

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا  
وَأَرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

*“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akal nya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.* (QS. An-Nisa [4]: 5)

Berdasarkan ayat tersebut, jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan jual beli harus *baligh* dan berakal.<sup>11</sup> Oleh sebab itu, jual beli

<sup>11</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqh al Islamiy wa 'Adillatuh*, jilid 5, h. 34-36.

yang dilakukan oleh anak kecil yang belum sempurna akalnya dan orang gila itu hukumnya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

- b) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

## 2) Syarat *shighah*

- a) Maksud *shighah* harus jelas dan bisa dipahami. Spesifikasi objek jual beli manfaat yang dimaksud harus jelas, rinci, bisa dimengerti oleh pelaku akad.
- b) Ada kesesuaian antara ijab dan kabul. Ijab dan kabul harus sesuai dengan maksud dan tujuan akad. Hal ini untuk menghindari transaksi jual beli yang *gharar*.
- c) Ijab dan kabul dilakukan berturut-turut, sehingga langsung bisa diketahui maksud dan tujuan akad.
- d) Keinginan melakukan akad pada saat itu.<sup>12</sup> Pihak-pihak yang berakad memang memiliki keinginan berakad pada saat transaksi terjadi. Pihak yang bertransaksi tidak boleh dalam kondisi terpaksa atau tidak sadar.

## 3) Syarat-syarat barang yang diperjual belikan (*ma'qud 'alaih*).

Syarat-syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), h. 31.

- a) Barang itu ada atau tidak ada di tempat tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat.
  - c) Barang yang dijual harus milik penjual.
  - d) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.
  - e) Barang dapat diketahui oleh penjual dan pembeli.
- 4) Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)
- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
  - b) Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar dikemudian (berutang) maka waktu pembayarannya harus jelas.
  - c) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh *syara'*, seperti babi dan *khamr*, karena kedua jenis benda ini tidak bernilai menurut *syara'*.<sup>13</sup> Begitu juga dengan objek jual beli jasa, jasa yang diperjualbelikan juga tidak boleh jasa-jasa yang diharamkan syariat Islam, seperti jasa pelacuran, jasa kurir narkoba, dan sejenisnya.

---

<sup>13</sup>Mustahafa Ahmad Zarqa, *Al-Madkhal fi al-Fiqh al-Islami*, juz 3, (mesir: Mathabi' Fata al-'Arab, t.t.), h. 67.

## B. IJARAH (SEWA-MENYEWA)

Salah satu akad yang dipergunakan dalam serangkaian akad pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah dengan skema akad *al bay' wal isti'jar* adalah akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT). Akad IMBT ini merupakan salah satu akad muamalah kontemporer. Untuk memahami landasan hukum *ijarah muntahiya bit tamlik*, maka diawali dengan pemahaman terhadap landasan hukum *ijarah*.

### 1. Pengertian Ijarah

*Ijarah* menurut etimologi berasal dari kata أجر - يؤجر - أجرا - إجارة, artinya العوض membalas dengan memberi upah.<sup>14</sup> *Ijarah* juga diartikan sebagai بيع المنفعة = menjual manfaat. Jadi, *ijarah* secara *lughawi* bisa bermakna ganda yakni sebagai upah dan sewa. Antara sewa dan upah ada perbedaan makna 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*.<sup>15</sup> 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.

<sup>14</sup>Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 2005), h. 34.

<sup>15</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayah al Mujtahid wa Nihayah al Muqtashid*, juz 2, (Indonesia: Dar Ihya al Kutub al Arabiyyah, t.t.), h. 165.



Secara terminologi, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Objek dalam akad *ijarah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya.

Dari sisi terminologi ada beberapa pendapat ulama fikih mengenai akad *ijarah*, yakni sebagai berikut:

a. Ulama Hanafiyah<sup>16</sup>:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ.

*"Akad atas suatu manfaat dengan pengganti."*

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفْعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ.

*"Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan."*

b. Ulama Syafi'iyah<sup>17</sup>:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.

*"yaitu akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu".*

<sup>16</sup> Alauddin al- Kasani, *Bada'i al-Sani fi Tartib al- Syara'i*, juz IV, (Mesir: Syirkah al- Matbuah, t.t.), h. 174.

<sup>17</sup> Muhammad al-Syarbini, *Mughni al-Muhtaj ila Ma'rifah Ma'ani Alfaz al-Minhaj*, juz II, (Bairut: Dar al-Fikr, t.t.), h. 332.

- c. Ulama Malikiyah<sup>18</sup> dan Hanabilah<sup>19</sup>:

تَمْلِكُ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومٍ بِعَوَضٍ.

“yaitu menjadikan milik manfaat yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

- d. Menurut Fatwa DSN

Dalam fatwa DSN MUI, *ijarah* ialah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>20</sup>

- e. Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>21</sup>

Dari berbagai pendapat di atas bisa disimpulkan bahwa *Ijarah* adalah jual beli dengan objek jual beli berupa manfaat, baik berupa manfaat atas benda (*ayn*) maupun manfaat atas perbuatan (*a'maal*).

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

Berikut ini adalah dasar hukum terkait akad *ijarah*:

<sup>18</sup> Muhammad al-Dasuqi, *Syarh al-Kabir li Dardir*, juz IV, (Bairut: al-Adzkar, t.t.), h. 2.

<sup>19</sup> Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, juz IV, (Kairo: Hajar, 1992), h. 398.

<sup>20</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000, lihat dalam “Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional”, (DSN-MUI, BI, 2003) h. 58.

<sup>21</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.117.

## a. Al-Qur-an

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ  
لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ  
يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَزَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا  
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُ آخَرَىٰ ﴿٦﴾

*"Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya". (QS. Al- Thalaq:6).*

Dan firman Allah yang mengisahkan tentang perkataan salah seorang putri Nabi Syu'aib a.s., yakni:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَجْرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ  
الْقَوَىٰ الْأَمِينُ ﴿٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ  
هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ  
عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ  
الصَّالِحِينَ ﴿٧﴾

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dipercaya. Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari dua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan bagi kamu) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatkanku termasuk orang-orang yang baik". (QS Al-Qashah ayat 26-27).

#### b. Hadits

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ، حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السُّلَمِيِّ، حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ "أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ" (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ)

"Abbas bin walid menyampaikan kepada kami dari Wahb bin Sa'id bin 'Athiyyah as-Sulamiy, dari Abdurrahman bin Zaid bin Aslam, dari ayahnya bahwa Abdullah bin Umar berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah).<sup>22</sup>

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ: حَدَّثَنَا وَهْبٌ: حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ. (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

"Musa bin Ismail menyampaikan kepada kami dari Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari ayahnya bahwa Ibnu Abbas berkata:

<sup>22</sup>Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al- Qazwani Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah* (Kairo: Dar al- Hadits, 2005), juz 2, h. 370.

*Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya.*“ (HR. Al- Bukhari)<sup>23</sup>

Hadits ini menegaskan kebolehan pembelian upah atas jual beli manfaat berupa manfaat atas perbuatan yang dilakukan oleh seseorang.

#### c. Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijarah* sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah, dan lainnya. Hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil. Dan selama akad jual beli barang diperbolehkan, maka akad *ijarah* manfaat harus diperbolehkan juga.<sup>24</sup> Ijma' ini menegaskan kebolehan jual beli dengan objek berupa manfaat.

#### d. Fatwa DSN-MUI

Landasan *ijarah* ini kemudian diperkuat dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, ayat-ayat Al-Quran, beberapa hadits dan kaidah *fiqhiyyah* berbunyi:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Pada dasarnya, segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

<sup>23</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits kutubu As-Sittah Shahih Bukhori 1* (Jakarta: almahira, 2011), cet. 1, h.506.

<sup>24</sup> Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, juz 5, (Depok: Gema Insani, 2011), h. 386.

Oleh karena itu, akad *ijarah* atau sewa menyewa hukumnya boleh karena belum ada dalil yang melarangnya dan akad *ijarah* dibutuhkan dalam berbagai aktivitas *muamalah* di masyarakat.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijarah* hanya terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Karena itu akad *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya *ijab-qabul* tersebut, baik dengan *lafazh ijarah*, *isti'jar*, *iktiraa'* dan *ikraa'*<sup>25</sup>

Adapun rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. *Sighah ijarah*, yaitu *ijab* dan *kabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain atau cukup dengan *ijab* saja yang menunjukkan *kabul* dari pihak lain (secara otomatis).

Syarat *shighah* yaitu:

- 1) Maksud *shighah* harus jelas dan bisa dipahami. Spesifikasi objek jual beli manfaat yang dimaksud harus jelas, rinci, bisa dimengerti oleh pelaku akad.
- 2) Ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*. *Ijab* dan *kabul* harus sesuai dengan maksud dan tujuan akad. Hal ini untuk menghindari transaksi jual beli yang *gharar*.
- 3) *Ijab* dan *kabul* dilakukan berturut-turut, sehingga langsung bisa diketahui maksud dan tujuan akad.

---

<sup>25</sup> Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, juz 5, h. 387.

- 4) Keinginan melakukan akad pada saat itu.<sup>26</sup> Pihak-pihak yang berakad memang memiliki keinginan berakad pada saat transaksi terjadi.
- b. Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa atau manfaat. Secara khusus pihak-pihak yang berakad disyaratkan harus orang *mukallaf* ('*aqil baligh*, berakal sehat dan dewasa atau cakap hukum). Ketentuan mengenai batasan umur pihak yang berakad untuk keabsahan akad, diserahkan kepada *urf* atau peraturan perundang-undangan yang tentunya dapat menjamin kemaslahatan para pihak.

Pihak yang berakad harus memenuhi dua kriteria sebagai berikut:

- 1) *Ahliyah* (kompetensi) yaitu bisa melaksanakan kewajiban dan mendapatkan hak sebagai pelaku akad.
- 2) *Wilayah* adalah kewenangan untuk melakukan transaksi (dengan segala konsekuensi hukumnya) : menurut *syar' i*.<sup>27</sup>

Pihak yang berakad disyaratkan harus ada kerelaan/keridhoan di antara keduanya. Tentu saja syarat kerelaan ini diberlakukan ketika rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Rukun dan syarat pada jual beli manfaat (ijarah) ini diterapkan sebagaimana ketentuan rukun dan syarat dalam akad jual beli barang.

---

<sup>26</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah), h. 31.

<sup>27</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah), h. 34.

Allah SWT berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ  
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*  
(QS. An-Nisa [4]:29).

Kewajiban bagi pihak yang berakad:

- 1) Kewajiban pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - b) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.<sup>28</sup>
- 2) Kewajiban penerima manfaat barang atau jasa:
  - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).

---

<sup>28</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah, lihat dalam “Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional”, (DSN-MUI, BI, 2003) h. 58.



- 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.

c. Objek akad *ijarah* adalah:

- 1) manfaat barang dan sewa; atau
- 2) manfaat jasa dan upah.

Adapun ketentuan objek *ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Objek akad *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

Hal inilah yang membedakan antara transaksi *ijarah* dengan transaksi jual beli biasa. Objek jual beli biasanya berupa barang. Sedangkan pada *ijarah*, objek jual belinya adalah manfaat, baik manfaat dari benda maupun dari jasa.<sup>29</sup>

- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

Objek *ijarah* harus bisa diukur, dinilai, dihargai, dan bisa diperkirakan untuk bisa dilaksanakan. Jika objek akad *ijarah* diperkirakan tidak memungkinkan dilaksanakan, maka akad bisa menjadi *fasid* (rusak dan tidak sah).<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>Sayyid Abu Bakr, *I'anaathThalibin*, juz 3, (Singapura: Sulaiman Mar'il, t.t.), h. 123.

<sup>30</sup>Al-Imam Taqiyuddin, *Kifayatul akhyar Fii Halli Ghaayatil Ikhtishar*, (Surabaya: Al-Haramain Jaya, t.t), h. 310.

- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).

Objek akad bukanlah hal-hal yang diharamkan dari sisi zatnya maupun transaksinya. Contohnya menyewakan kitab untuk ditelaah, dibaca, dan disadur, menyewakan apartemen untuk ditempati, menyewakan jasa untuk mengendarai kendaraan, dan sebagainya. Sedangkan manfaat barang atau jasa yang tidak dibolehkan menurut syara' yaitu tidak boleh menggunakan objek akad yang berbasis *riba*, *gharar*, *maisir*, *tadlis*, *risywah*, dan transaksi terlarang lainnya.<sup>31</sup>

- 4) Hendaknya objek akad (manfaat) harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

Kejelasan objek akad (manfaat) dapat terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan objek kerja dalam penyewaan para pekerja. Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan, sehingga tidak tercapai maksud dari akad tersebut.<sup>32</sup>

- 5) Penjelasan tentang objek akad *ijarah* dalam penyewaan tenaga kerja.

Perlunya penjelasan objek kerja bagi para tenaga kerja dengan menunjukkan atau menentukannya, atau dapat pula dengan penjelasan jenis, tipe, kadar, dan

---

<sup>31</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz 2, h. 165.

<sup>32</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz 2, h. 167.

sifatnya. Contohnya, apabila seseorang menyewa pekerja untuk mengendarai kendaraan miliknya, maka harus dijelaskan kepada pekerja tersebut mengenai arah tujuan dan jarak tempuhnya.<sup>33</sup>

- 6) Hendaknya pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijarah*.

Implikasi dari syarat ini, tidak sah *ijarah* dari mengerjakan kewajiban, karena seseorang melakukan kewajibannya tidak berhak mendapatkan upah dari pekerjaan itu. Contohnya tidak sah melakukan akad *ijarah* untuk amalan ibadah dan ketaatan, seperti shalat, puasa, haji, menjadi imam adzan, dan mengajarkan Al-Qur'an, karena itu adalah menyewa dalam amalan wajib.<sup>34</sup>

- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar *musta'jir* kepada *muajjir* sebagai pembayaran manfaat.<sup>35</sup>
- 8) Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.<sup>36</sup> Hal ini sesuai dengan pendapat Ibnu Rusyd yang menyamakan berbagai hal terkait *ijarah* dengan jual beli.
- 9) Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui.

Syarat ini disepakati oleh para ulama. Landasan hukum disyaratkan mengetahui upah adalah hadits Nabi SAW:

<sup>33</sup> Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, juz 5, h. 393.

<sup>34</sup> Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, juz 5, h. 397.

<sup>35</sup> Al-Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Akhyar Fii Halli Ghaayatil Ikhtishar*, h. 310

<sup>36</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, h. 166.

حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ مُحَمَّدٍ الْمَكِّيُّ حَدَّثَنَا عَمْرُو بْنُ يَحْيَى عَنْ  
 جَدِّهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
 وَسَلَّمَ قَالَ مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْغَنَمَ فَقَالَ أَصْحَابُهُ وَأَنْتَ  
 فَقَالَ نَعَمْ كُنْتُ أَرْعَاهَا عَلَى قَرَارِيطَ لِأَهْلِ مَكَّةَ (رواه  
 البخاري)

*"Telah menceritakan kepada kami Ahmad bin Muhammad Al Makkiy telah menceritakan kepada kami 'Amru bin Yahya dari kakeknya dari Abu Hurairah radliallahu 'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tidaklah Allah mengutus seorang Nabi melainkan dia mengembalakan kambing". Para sahabat bertanya: "Termasuk engkau juga?" Maka Beliau menjawab: "Ya, aku pun mengembalakannya dengan upah beberapa qirat (keping dinar) milik penduduk Makkah." (HR. Bukhari).<sup>37</sup>*

Mengetahui upah tidak sah kecuali dengan isyarat dan penentuan, ataupun dengan penjelasan.<sup>38</sup>

- 10) Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'qud 'alaih* (objek akad).

Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'qud 'alaih* (objek akad). Misalnya, *ijarah* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggang dibayar dengan penunggang. Syarat ini menurut ulama Malikiyah adalah cabang dari riba. Penerapan prinsip ini dalam *ijarah* adalah bahwa akad ini menurut mereka terjadi

<sup>37</sup>Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5 h. 403.

<sup>38</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, h. 400.

secara sedikit demi sedikit menimbulkan terjadinya manfaat. Maka, manfaat pada waktu akad itu tidak ada (seutuhnya), sehingga salah satu pihak menjadi terlambat dalam menerima manfaat secara seutuhnya, hal ini menimbulkan terjadinya riba nasiah. Namun, menurut ulama Syafi'iyah kesamaan sejenis saja tidak dapat mengharamkan akad dengan alasan riba, maka akad ini diperbolehkan dan tidak disyaratkan syarat ini.<sup>39</sup>

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Untuk kasus demikian, uang sewa yang telah disepakati dalam akad dihitung sesuai dengan kadar manfaat yang telah digunakan dan manfaat yang tersisa.
- 2) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad.<sup>40</sup> Semua pihak bisa melakukan musyawarah untuk mufakat dalam rangka pembatalan akad. Jika ada perjanjian tertulis,

---

<sup>39</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, h. 404.

<sup>40</sup>Wahbah az Zuhaili, *al Fiqih al Islamiy wa 'Adillatuh*, h. 404.

maka dilakukan upaya kesepakatan berdasarkan berkas tertulis.

### C. *IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT)*

#### 1. Pengertian *Ijarah Muntahiya bit Tamlik (IMBT)*

*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.<sup>41</sup>

*Ijarah muntahiya bit tamlik (financial leasing with purchase option)* atau akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan adalah sebuah istilah modern yang tidak terdapat di kalangan *fuqaha* terdahulu. Istilah ini tersusun dari dua kata, yakni *at-ta'jir/al-ijârah* (sewa) dan *at-tamlik* (kepemilikan).

Pertama: *at-ta'jir* menurut bahasa; diambil dari kata *al-ajr*, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga bisa diartikan dengan “pahala”. Adapun *al-ijârah* adalah sebuah istilah yang bermakna “upah”, yaitu sesuatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan tertentu.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *al-ijârah* atau akad sewa terbagi menjadi dua:

- a. sewa barang
- b. sewa pekerjaan

---

<sup>41</sup> Ahmad Ifham, *Bedah Akad Pembiayaan Syariah*, h. 260.

Kedua: *at-tamlik* secara bahasa bermakna: “menjadikan orang lain memiliki sesuatu”. *At-tamlik* bisa diartikan berupa kepemilikan terhadap benda atau manfaat yang bisa dengan ganti atau tidak, dengan ketentuan:

- a. jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli.
- b. jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.
- c. jika kepemilikan terhadap sesuatu tanpa adanya ganti maka ini adalah hibah/pemberian.
- d. adapun jika kepemilikan terhadap suatu manfaat tanpa adanya ganti maka disebut pinjaman.

Ketiga: definisi *ijarah muntahiya bit tamlik* (persewaan yang berakhir kemudian dilanjutkan kepada pemindahan kepemilikan) yang terdiri dari dua kata adalah kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas, diikuti dengan adanya pemberian kepemilikan suatu barang yang bersifat khusus dengan adanya ganti yang jelas.

Jadi, urutan skema yang terjadi, yaitu:

- a. Perpindahan kepemilikan suatu manfaat (jasa), inilah *ijarah*/sewa menyewa.
- b. Jika pemindahan kepemilikan manfaat tersebut berakhir dan dilanjutkan adanya pemberian kepemilikan suatu barang, ini adalah persewaan yang berujung kepada kepemilikan (*ijarah muntahiya bit tamlik*).<sup>42</sup> Yang harus diperhatikan adalah akad

---

<sup>42</sup> Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, h. 120.

sewa harus berakhir terlebih dahulu baru dilanjutkan dengan pemindahan kepemilikan.

## 2. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya bit Tamlik* (IMBT)

Dasar hukum *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) adalah sebagai berikut:

- a. Semua landasan hukum, baik dari dalil Al-Qur'an maupun Hadits yang ada pada transaksi *ijarah*, berlaku pula untuk transaksi IMBT ini.
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.
- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.
- b. Undang-undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

## 3. Syarat *Ijarah Muntahiya bit Tamlik* (IMBT)

Kegiatan penyaluran dana pada LKS dalam bentuk pembiayaan yang berdasarkan pada akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT), maka akan berlaku persyaratan sebagai berikut:

- a. IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad *ijarah*.
- b. pelaksanaan pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.



- c. Pemberi sewa wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada penyewa berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa.
- d. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai.<sup>43</sup>

Terkait peninjauan ulang tentang biaya sewa, dituangkan juga di dalam akad, agar di kemudian hari tidak terjadi perselisihan antarpihak yang berakad.

#### 4. Kegunaan *Ijarah Muntahiya bit Tamlik* (IMBT)

Pembiayaan *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) diterapkan untuk:

- a. Pembiayaan investasi, misalnya untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin dan sebagainya.
- b. Pembiayaan konsumen, misalnya untuk pembelian mobil, rumah dan sebagainya.<sup>44</sup>

Selain dua keperluan tersebut, akad ini bisa juga dipergunakan dalam rangka pembiayaan ulang di Lembaga Keuangan Syariah. Bahkan penggunaan dana dari pembiayaan ulang, bisa dan boleh dipergunakan untuk keperluan apapun yang tidak melanggar syariah.

#### 5. Pemindahan Hak Milik Pada *Ijarah Muntahiya bit Tamlik* (IMBT)

---

<sup>43</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, (Depok: HeryaMedia, 2015), h. 365.

<sup>44</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 363.

Dalam *ijarah muntahiya bit tamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh LKS. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh pemberi sewa. Dengan demikian, pemberi sewa dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.<sup>45</sup>

Kondisi arus dan likuiditas keuangan nasabah berbeda-beda. Oleh karena itu, nasabah bisa memilih satu di antara dua alternatif akad tersebut sejak awal, sesuai dengan kemampuan keuangan nasabah sejak dilakukannya akad. Yang harus

---

<sup>45</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 364.

diperhatikan dalam pengalihan kepemilikan ini adalah sewa yang dilakukan harus berakhir terlebih dulu, baru dilanjutkan dengan satu dari dua alternatif di atas.

## 6. *Wa'ad*

Salah satu unsur transaksi utama dalam skema *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT) adalah *wa'ad* (janji)

Perlu dijelaskan, bahwa perbedaan pendapat para ulama tentang hukum janji itu mengikat atau tidak itu berbeda dengan memenuhi janji menurut etika. Karena menurut etika, setiap janji itu wajib dipenuhi dan tidak boleh dilanggar.

Sedangkan perbedaan Ulama di bawah ini tentang janji itu mengikat atau tidak. Jika mengikat, maka pihak yang tidak memenuhi janji harus menanggung kerugian yang dialami pihak penerima janji.

Berikut ini pendapat para ulama mengenai “janji” tersebut:

- a. Mayoritas *fuqaha* (ahli hukum Islam). Dari kalangan madzhab Hanafi, Syafi'i, Hanbali dan salah satu pendapat dari madzhab Maliki berpendapat bahwa janji hanya mengikat secara agama dan tidak mengikat secara hukum (legal formal) sehingga dapat dituntut di pengadilan. Ini mengingat bahwa janji merupakan kontrak kebajikan (*tabarru*), sedangkan kontrak kebajikan tidak mengikat sebagaimana dalam hibah.<sup>46</sup>
- b. Sebagian ulama, di antaranya Ibn Syubrumah (wafat 144 H), Ishaq Ibn Rahawaih (wafat 238 H), al Hasan al Bashri (wafat

---

<sup>46</sup> Ibn Abidin, *Al Uquud Ad Durriyyah fi Tanqih al Fatawa al Hamidiyyah*. (Beirut: Dar al Ma'rifah, t.th.) Jilid 2, h. 321.

110 H) dan salah satu pendapat (*qaul*) madzhab Maliki, menyatakan bahwa janji adalah mengikat secara hukum. Pendapat ini didasarkan pada Quran Surat Ash Shaaf (61) ayat 2 – 3

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٢﴾ كَبُرَ  
مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٣﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, mengapa kamu mengatakan apa yang tidak kamu perbuat (QS. 61:2) Amat besar kebencian di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa-apa yang tiada kamu kerjakan.” (QS. AS- Shaaf [61]: 2-3)*

Dan Hadits Nabi SAW:

حَدَّثَنَا ابْنُ سَلَامٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ جَعْفَرٍ عَنْ أَبِي سُهَيْلٍ نَافِعِ بْنِ مَالِكٍ بْنِ أَبِي عَامِرٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ (متفق عليه).

*“Telah menceritakan kepada kami, Ibnu Salam, telah menceritakan kepada kami, Ismail bin Ja’far, dari Abu suhail, Nafi’ bin Malik bin Abu Amir, dari Ayahnya dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda dari Abu Hurairah ra, sesungguhnya Rasulullah SAW telah bersabda: tanda-tanda orang munafik ada 3: jika berbicara ia berdusta, jika berjanji ia ingkar, dan jika diberi amanat, ia khianat.” (HR. Bukhori dan Muslim).<sup>47</sup>*

- c. Sebagian ulama madzhab Maliki berpendapat bahwa janji adalah mengikat secara hukum apabila dikaitkan dengan suatu

<sup>47</sup> Imam Muslim, *Shahih Muslim*, (Beirut: Dar al Fikr, 1993), jilid 1 h. 51.

sebab walaupun orang yang berjanji tidak menyebutkan sebab tersebut dalam pernyataan janjinya.<sup>48</sup>

- d. Sebagian ulama madzhab Maliki, pendapat yang terkenal (*masyhur*) menyatakan bahwa janji adalah mengikat secara hukum apabila janji itu dikaitkan dengan suatu sebab dan sebab tersebut ditegaskan dalam pernyataan janji.<sup>49</sup>

Dari penjelasan tersebut nampak jelas bahwa 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.

Pendapat ini dipandang kuat pula oleh sebagian besar Ulama kontemporer dan oleh *Majma' al Fiqh al Islamiy* sebagaimana ditetapkan dalam Mukhtamar V yang diselenggarakan di Kuwait, tanggal 10 – 15 Desember 1988. Dalam perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah, pendapat keempat ini nampaknya lebih baik untuk dipilih.

Misalnya dalam kontrak *murabahah*, nasabah berjanji kepada bank untuk membeli mobil BMW apabila Bank telah membelikannya. Janji nasabah dalam hal ini bersifat mengikat secara hukum. Oleh karena itu, ketika bank telah membelikannya,

---

<sup>48</sup> Ibn Rusyd, *Al Bayan wa At Tahsil*, (Beirut: Dar al Gharb al Islami, 1988), jilid 8. h. 18.

<sup>49</sup> Al Hattab, *Tahrir al Kalam fi Masa'il al Iltizam*, (Beirut: Dar al Gharb al Islami, 1984) Cet. 1 h. 154.

nasabah wajib membelinya. Jika menolak atau membatalkan, bank berhak menuntutnya.<sup>50</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI<sup>51</sup> bahwa janji (*wa'ad*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Fatwa.

Ketentuan Khusus terkait Pihak yang Berjanji (*Wa'id*) adalah:

- a. *Wa'id* harus cakap hukum (*ahliyyat al-wujub wa al-ada'*);
- b. Dalam hal janji dilakukan oleh pihak yang belum cakap hukum, maka efektivitas/keberlakuan janji tersebut bergantung pada izin wali/pengampunya; dan
- c. *Wa'id* harus memiliki kemampuan dan kewenangan untuk mewujudkan *mau'udbih*.
- d. *Wa'ad* harus dinyatakan secara tertulis dalam akta/kontrak perjanjian;
- e. *Wa'ad* harus dikaitkan dengan sesuatu (syarat) yang harus dipenuhi atau dilaksanakan *mau'ud* (*wa'ad* bersyarat);
- f. *Mau'udbih* tidak bertentangan dengan syariah;
- g. Syarat sebagaimana dimaksud angka 2 tidak bertentangan dengan syariah; dan
- h. *Mau'ud* sudah memenuhi atau melaksanakan syarat sebagaimana dimaksud.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup>Oni Sahroni, M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah – Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, h. 7.

<sup>51</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang Janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

<sup>52</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 85/DSN-MUI/XII/XII/2012 Tentang Janji (*Wa'ad*) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah.

Dengan demikian bisa dicermati bahwa janji (wa'ad) yang dijalankan di Lembaga Keuangan Syariah itu mengikat secara hukum.

## 7. Hibah

### a. Pengertian Hibah

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

Allah berfirman di dalam Al-Qur'an surah Ali Imran ayat 38:

هُنَالِكَ دَعَا زَكَرِيَّا رَبَّهُ ۖ قَالَ رَبِّ هَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ ذُرِّيَّةً  
طَيِّبَةً ۖ إِنَّكَ سَمِيعُ الدُّعَاءِ ﴿٣٨﴾

"Disanalah Zakariya mendo'a kepada Rabbnya seraya berkata: "Ya Rabbku, berilah aku dari sisi Engkau seorang anak yang baik. Sesungguhnya Engkau Maha Pendengar do'a". (QS. Ali Imran [3]: 38).

Dari ayat di atas, kemudian dipakailah kata hibah dengan maksud memberikan kepada orang lain, baik dalam bentuk harta atau bukan dalam bentuk harta.

Didalam *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).

Hibah mutlak tidak menghendaki imbalan, baik yang semisal, atau yang lebih rendah, atau yang lebih tinggi darinya.

Inilah hibah dengan pengertian khusus. Adapun hibah dalam pengertian umum yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) *Ibraa*, yaitu menghibahkan hutang kepada orang yang berhutang.
- b) Sedekah, yaitu menghibahkan sesuatu dengan harapan mendapat pahala dari Allah SWT.
- c) Hadiah, yaitu pemberian kepada orang lain atas suatu prestasi yang telah dilakukan orang tersebut.<sup>53</sup>

Dari penjelasan tersebut bisa ditarik kesimpulan bahwa akad hibah adalah akad yang berbasis *tabarru'* atau bersifat akad kebajikan. Tidak boleh dipersyaratkan adanya keuntungan pada transaksi hibah.

## **b. Dasar hukum hibah**

- 1) Al- Qur'an

---

<sup>53</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 14, (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987) Cet. Ke-1, h. 175.



وَإِنِّي خِفْتُ الْمَوَالِيَ مِنْ وَرَائِي وَكَانَتِ امْرَأَتِي عَاقِرًا  
 فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا ﴿٦﴾ يَرِثُنِي وَيَرِثُ مِنْ عَالِ  
 يَعْقُوبَ ۖ وَاجْعَلْهُ رَبِّ رَضِيًّا ﴿٧﴾

“Dan sesungguhnya aku khawatir terhadap mawaliku sepeninggalku, sedang isteriku adalah seorang yang mandul, maka anugerahilah aku dari sisi Engkau seorang putra yang akan mewarisi aku dan mewarisi sebahagian keluarga Ya'qûb; dan jadikanlah ia, ya Rabbku, seorang yang diridhai” (QS.Maryam[19]: 5-6).

## 2) Hadits

حَدَّثَنَا عَمْرُو بْنُ خَالِدٍ قَالَ: حَدَّثَنَا ضِمَامُ بْنُ إِسْمَاعِيلَ قَالَ:  
 سَمِعْتُ مُوسَى بْنَ وَرْدَانَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ  
 عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: تَهَادُّوا تَحَابُّوا

“Telah menceritakan kepada kami Amr bin Khalid, ia berkata, telah menceritakan kepada kami Dhimmam bin Ismail, ia berkata bahwa saya mendengar Musa bin Wardan, dari Abu Hurairah dari Nabi Muhammad SAW bersabda Saling memberilah kalian, niscaya kalian saling mencintai”. (HR. Al-Bukhâri dalam al-Adâbul Mufrad no. 594. Hadits ini dinilai sahih oleh al-Albâni dalam kitab al-Irwa', no. 1601).<sup>54</sup>

## c. Rukun dan syarat hibah

### 1) Rukun hibah

Hibah menjadi sah apabila melalui ijab dan kabul, contohnya ijab dan kabul yaitu : “aku hibahkan kepadamu”

<sup>54</sup> Imam Bukhari, *al-Adabul Mufrad* bab qobulil hadiyyah, No. 594.

atau “aku hadiahkan kepadamu” atau “aku berikan kepadamu”, sedang yang lain berkata: “ya, aku terima”.

Sedangkan menurut sebagian ulama hanafiyah berpendapat, bahwa ijab saja sudah cukup, dan itulah yang paling shahih. Menurut ulama hanabilah berpendapat, bahwa hibah menjadi sah hanya dengan perbuatan yang menunjukkan pemberian kepada orang yang dituju.

## 2) Syarat hibah

Akad hibah itu terdiri dari penghibah, orang yang diberi hibah dan sesuatu yang dihibahkan atau objek hibah.

Syarat-syarat penghibah:

- a) Penghibah memiliki apa yang dihibahkan;
- b) Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya karena suatu alasan;
- c) Penghibah itu orang yang dewasa;
- d) Penghibah itu tidak dipaksa.

Syarat-syarat orang yang diberi hibah

- a) Orang yang benar-benar ada di waktu ketika diberikan hibah. Bila tidak benar-benar ada atau diperkirakan adanya, misalnya dalam bentuk janin, maka hibah menjadi tidak sah;
- b) Apabila orang yang diberi hibah itu ada di waktu pemberian hibah, akan tetapi dia masih kecil atau gila, maka hibah itu dapat diambil oleh walinya, pemeliharanya, atau orang yang mendidiknya, sekalipun dia orang asing.

Syarat-syarat objek hibah:

- a) Benar-benar ada;
- b) Harta yang bernilai;
- c) Dapat dimiliki zatnya, yakni bahwa yang dihibahkan itu adalah apa yang biasanya dimiliki, dapat diterima, dan pemilikannya dapat berpindah tangan.<sup>55</sup>

#### **D. PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*) SYARIAH**

Sebelum memahami tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah, terlebih dulu dibahas mengenai definisi pembiayaan, tujuan pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, analisis pembiayaan, pembiayaan bermasalah, dan strategi pembiayaan bermasalah baik dalam konteks penyelamatan pembiayaan bermasalah maupun penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pemahaman mengenai proses pembiayaan ini bisa memberikan pemahaman yang utuh pada mekanisme pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada lembaga keuangan syariah.

##### **1. Definisi Pembiayaan**

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a) Transaksi bagi hasil, yakni *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b) Transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) atau sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*);
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam, dan *istishna'*;

---

<sup>55</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 14, h. 179.

- d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa; berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pemberi pembiayaan dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>56</sup>

Sederhananya, pembiayaan terdiri dari jual beli (barang atau manfaat), kongsi (kongsi investasi atau kongsi usaha), dan transaksi pinjaman yang dikombinasikan dengan jual beli.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Berikut adalah beberapa tujuan pembiayaan:

- a. Tujuan pembiayaan harus jelas agar tidak terjadi *side streaming*. *Side streaming* adalah penyalahgunaan penggunaan pembiayaan tidak sesuai dengan tujuan yang tercantum di akad. Ketika terjadi *side streaming* berarti seluruh risiko yang terjadi akibat penggunaan pembiayaan tersebut sama sekali belum diperhitungkan. Padahal konsep dasar yang benar adalah LKS hanya mengambil risiko yang diperhitungkan. Analisis harus memahami apa yang melatarbelakangi timbulnya kebutuhan dana.<sup>57</sup>
- b. Peningkatan modal kerja atau penambahan investasi aset perusahaan, pada dasarnya timbul karena adanya peningkatan penjualan.

---

<sup>56</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 634.

<sup>57</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 639.

- c. Peningkatan penjualan secara langsung membutuhkan penambahan modal kerja atau dalam jangka panjang membutuhkan tambahan pada aset tetap.
- d. Untuk membiayai modal kerja yang bersifat musiman:
  - 1) Penambahan persediaan karena adanya *peak season selling* (misalnya lebaran).
  - 2) Membeli bahan baku dalam jumlah banyak pada suatu periode tertentu karena kelangkaan atau karena tidak dapat disediakan pasar sepanjang waktu.
- e. Untuk membiayai modal kerja yang bersifat permanen. Modal kerja permanen dapat terjadi karena secara alamiah perusahaan akan mempertahankan suatu tingkat persediaan tertentu untuk mempertahankan momentum siklus konversinya.
- f. Untuk membiayai investasi aset tetap yang dibutuhkan dalam mengantisipasi peningkatan penjualan atau biaya modal untuk meningkatkan aktivitas produksi. Juga dapat dipergunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja permanen, jika profit yang dihasilkan perusahaan mencukupi untuk membayar cicilan pokok.<sup>58</sup>

Dengan demikian, bisa kita sederhanakan bahwa tujuan pembiayaan bisa dipergunakan untuk kebutuhan konsumtif dan produktif.

### 3. Jenis-jenis Pembiayaan

Secara umum, dari sisi peruntukan pembiayaan, ada 3 jenis pembiayaan, yakni:

---

<sup>58</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 639.

a. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan untuk:

- 1) Pendirian proyek baru, yakni pendirian atau pembangunan proyek/pabrik dalam rangka usaha baru.
- 2) Rehabilitasi, yakni penggantian mesin/peralatan lama yang sudah rusak dengan mesin/peralatan baru yang lebih baik.
- 3) Modernisasi, yakni penggantian menyeluruh mesin/peralatan lama dengan mesin/peralatan baru yang tingkat teknologinya lebih baik/tinggi.
- 4) Ekspansi, yakni penambahan mesin/peralatan yang telah ada dengan mesin/peralatan baru dengan teknologi sama atau lebih baik/tinggi, atau
- 5) Relokasi proyek yang sudah ada, yakni pemindahan lokasi proyek/pabrik secara keseluruhan (termasuk sarana penunjang kegiatan pabrik, seperti laboratorium, dan gudang) dari suatu tempat ke tempat lain yang lokasinya lebih tepat/baik.<sup>59</sup>

Pembiayaan investasi syariah adalah penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/manfaat/keuntungan pada kemudian hari, mencakup hal-hal antara lain:

- 1) Imbalan yang diharapkan dari investasi adalah berupa keuntungan dalam bentuk finansial atau uang (*financial benefit*).

---

<sup>59</sup>Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 650.

- 2) Badan usaha umumnya bertujuan untuk memperoleh keuntungan berupa uang, sedangkan badan sosial dan Badan-badan Pemerintah lainnya lebih bertujuan untuk memberikan manfaat sosial (*social benefit*) dibandingkan dengan keuntungan *financial*-nya.
- 3) Badan-badan usaha yang mendapat pembiayaan investasi dari pemberi pembiayaan harus mampu memperoleh keuntungan finansial (*financial benefit*) agar dapat hidup dan berkembang serta memenuhi kewajibannya kepada pemberi pembiayaan.<sup>60</sup>

Akad yang dipergunakan dalam rangka pembiayaan investasi ini adalah mudharabah. Pada akad mudharabah, modal berasal dari salah satu pihak yang berakad. Pihak lain adalah sebagai pengusaha.

b. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

- 1) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan
- 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan kegunaan penempatan dari suatu barang.

Secara umum, yang dimaksud dengan Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai

---

<sup>60</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 651.

kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimum 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas PMK dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan.<sup>61</sup>

Akad yang dipergunakan dalam rangka pembiayaan modal kerja ini adalah mudharabah atau musyarakah. Pada akad mudharabah, modal berasal dari salah satu pihak yang berakad. Pihak lain adalah sebagai pengusaha. Pada akad musyarakah, modal minimal berasal dari dua pihak.

c. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Secara definisi, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian, yang dimaksud pembiayaan konsumtif syariah adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan, berdasarkan prinsip syariah.

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima (5) bagian, yaitu:

1) Pembiayaan konsumen akad *murabahah*;

---

<sup>61</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 656.



- 2) Pembiayaan konsumen akad IMBT;
- 3) Pembiayaan konsumen akad *ijarah*;
- 4) Pembiayaan konsumen akad *istishna'*;
- 5) Pembiayaan konsumen akad *qardh + Ijarah*.

Dalam menetapkan akad pembiayaan konsumtif, langkah-langkah yang perlu dilakukan LKS adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah untuk kebutuhan konsumtif semata, harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa.
- 2) Jika untuk pembelian barang, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut berbentuk barang siap pakai atau barang dalam proses. Jika barang siap pakai, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun, jika berbentuk barang dalam proses, yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu di bawah 6 bulan atau lebih. Jika di bawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istishna'*.
- 3) Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup>Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 655.

Dengan demikian bisa dicermati bahwa pembiayaan konsumtif ini bisa menggunakan akad jual beli barang maupun akad jual beli manfaat, baik berupa manfaat benda atau manfaat perbuatan.

#### 4. Analisis Pembiayaan

Analisis Pembiayaan adalah kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu permasalahan pembiayaan. Hasilnya adalah untuk mengetahui apakah suatu pembiayaan itu:

- a. Usaha nasabah layak
- b. Hasil usaha dapat dipasarkan
- c. Menguntungkan.
- d. Dapat dilunasi tepat waktu.<sup>63</sup>

Analisis pembiayaan meliputi beberapa faktor yang menjadi penentu disetujui atau tidaknya pembiayaan, yaitu:

- a. *Character*: watak/sifat.
- b. *Capacity*: kemampuan menjalankan usaha.
- c. *Capital*: modal yang dimiliki nasabah.
- d. *Condition of economy*: kondisi ekonomi.
- e. *Collateral*: agunan.<sup>64</sup>

Cakupan analisis pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Analisis tingkat risiko (melalui analisis 5'C).
- b. Menentukan jumlah pembiayaan yang layak.
- c. Menentukan syarat-syarat pembiayaan sebagai langkah untuk mengurangi risiko.

---

<sup>63</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 89.

<sup>64</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 90.

Komponen pada analisis pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan pengajuan pembiayaan.
- b. Riwayat usaha dan manajemen (karakter dan kapasitas/kompetensi).
- c. Siklus usaha dan analisis industri (kondisi & keterbatasan).
- d. Hubungan bank, analisis rekening koran dan analisis laporan keuangan (kapital).
- e. Kelayakan jaminan (kolateral).<sup>65</sup>

Aspek-aspek yang ada pada analisis pembiayaan harus diperhatikan dan bisa dipenuhi, karena akan berdampak pada proses pembiayaan secara keseluruhan. Seringkali pembiayaan menjadi bermasalah karena ketidakakuratan dalam melakukan analisis pembiayaan.

## 5. Pembiayaan Bermasalah

Salah satu hal penting dalam fakta terkait diberlakukannya skema pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah adalah terjadinya pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kolektibilitasnya tergolong: (1) kurang lancar; (2) dalam perhatian khusus; (3) diragukan dan (4) macet.<sup>66</sup>

Adapun faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

- a. Faktor internal Lembaga Keuangan Syariah (LKS):

---

<sup>65</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 90.

<sup>66</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, (Depok: HeryaMedia, 2015), h. 4.

1) Kelemahan dalam analisis pembiayaan:

- a) Analisis pembiayaan tidak berdasarkan data akurat atau kualitas data rendah.
- b) Informasi pembiayaan tidak lengkap atau kuantitas data rendah.
- c) Pembiayaan terlalu sedikit.
- d) Pembiayaan terlalu banyak.
- e) Analisis tidak cermat.
- f) Jangka waktu pembiayaan terlalu lama.
- g) Jangka waktu pembiayaan terlalu pendek.
- h) Kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan.<sup>67</sup>

Ketika analisis sudah lemah, maka selanjutnya akan berdampak pada lemahnya seluruh proses pembiayaan berikutnya.

2) Kelemahan dalam dokumen pembiayaan:

- 1) Data mengenai pembiayaan nasabah tidak didokumentasikan dengan baik.
- 2) Pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan.

3) Kelemahan dalam supervisi Pembiayaan:

- a) LKS kurang pengawasan dan pemantauan atas *performance* (kinerja) nasabah secara kontinyu dan teratur.
- b) Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan.
- c) Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu.

---

<sup>67</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 7.

- d) Jumlah nasabah terlalu banyak.
  - e) Nasabah terpencar.
  - f) Konsentrasi portofolio pembiayaan yang berlebihan.<sup>68</sup>
- 4) Kecerobohan petugas LKS:
- a) LKS terlalu yakin akan memperoleh laba.
  - b) LKS terlalu kompromi.
  - c) LKS tidak mempunyai kebijakan pembiayaan yang sehat.
  - d) Petugas atau pejabat LKS terlalu mengganggakan masalah.
  - e) LKS tidak mampu menyaring risiko bisnis.
  - f) Persaingan antarbank.
  - g) Pengambilan keputusan yang tidak tepat waktu.
  - h) LKS latah dalam persaingan.
  - i) Terus memberikan pembiayaan pada bisnis yang siklusnya menurun.
  - j) Penilaian risiko yang reaktif dan bukan proaktif.
  - k) Menetapkan standar risiko yang terlalu rendah.
  - l) Tidak diasuransikan.
  - m) Ekspansi Pembiayaan.<sup>69</sup>

Tidak menutup kemungkinan, praktisi LKS tidak akurat dalam memahami proses pembiayaan, bahkan ceroboh di dalam melakukan analisis dan tahapan pembiayaan, sehingga bisa menimbulkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

- 5) Kelemahan bidang agunan:

---

<sup>68</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 8.

<sup>69</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 9.

- a) Jaminan tidak dipantau dan diawasi secara baik.
- b) Terlalu *collateral oriented*.
- c) Nilai agunan tidak sesuai.
- d) Agunan fiktif.
- e) Agunan sudah dijual.
- f) Pengikatan agunan lemah.<sup>70</sup>

Agunan adalah salah satu faktor penting dalam pembiayaan. Ketika kita tidak akurat dalam penatakelolaan agunan, hal ini bisa menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

- 6) Kelemahan kebijakan pembiayaan:
  - a) Prosedur pembiayaan terlalu panjang.
  - b) Wewenang memutus pembiayaan sangat terbatas.
- 7) Kelemahan sumber daya manusia:
  - a) Kurangnya insentif yang jelas atas keberhasilan pembinaan atau penyelesaian pembiayaan.
  - b) Terbatasnya tenaga ahli di bidang penyelematan dan penyelesaian pembiayaan.
  - c) Pendidikan dan pengalaman pejabat pembiayaan sangat terbatas.
  - d) Kurangnya tenaga ahli hukum untuk mendukung pelaksanaan penyelesaian dan penyelamatan pembiayaan.
  - e) Terbatasnya tenaga ahli untuk penyelamatan pembiayaan yang potensial.
- 8) Kelemahan teknologi:

---

<sup>70</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 9.

- a) LKS tidak mampu secara teknis.
- b) Terbatasnya sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pekerjaan teknis.

9) Kecurangan petugas bank:

- a) Petugas bank terlibat kepentingan pribadi.
- b) Disiplin pejabat pembiayaan dalam menerapkan sistem dan prosedur pembiayaan rendah.<sup>71</sup>

Tidak menutup kemungkinan, pembiayaan bermasalah disebabkan oleh petugas Bank Syariah yang melakukan fraud. Oleh karena itu, petugas Bank Syariah harus disiplin dan menaati aturan yang berlaku terkait dengan prosedur pembiayaan.

b. Faktor internal nasabah:

1) Kelemahan karakter nasabah:

- a) Nasabah tidak mau atau memang beritikad tidak baik.
- b) Nasabah kalah judi.
- c) Nasabah menghilang.

2) Kecerobohan nasabah:

- a) Penyimpangan penggunaan pembiayaan.
- b) Perusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak profesional.

3) Kelemahan kemampuan nasabah:

- a) Tidak mampu mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha.

---

<sup>71</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 10.

- b) Kemampuan manajemen yang kurang.
  - c) Teknik produksi yang sudah ketinggalan zaman.
  - d) Kemampuan pemasaran yang tidak memadai.
  - e) Pengetahuan terbatas atau kurang memadai.
  - f) Pengalaman terbatas atau kurang memadai.
  - g) Informasi terbatas atau kurang memadai.
- 4) Musibah yang dialami nasabah:
- a) Musibah penipuan.
  - b) Musibah kecelakaan.
  - c) Musibah tindak pidana.
  - d) Musibah tindak perdata.
  - e) Musibah rumah tangga.
  - f) Musibah penyakit.
  - g) Musibah kematian.<sup>72</sup>

Musibah bisa saja diantisipasi dengan ikut serta dalam asuransi syariah, baik untuk asuransi kerugian, asuransi jiwa, maupun asuransi pembiayaan. Hal ini dilakukan agar ketika musibah terjadi, bisa ditutup dengan manfaat dari asuransi syariah.

- 5) Kelemahan manajemen nasabah:
- a) Pemogokan buruh.
  - b) Sengketa antarpengurus.
  - c) Tingkat efisiensi rendah.
  - d) Pelayanan kurang kompetitif.
  - e) Terjadi kelebihan penawaran (*supply*).
  - f) Persaingan sangat tajam.

---

<sup>72</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 11.



- g) Distribusi kurang efektif.
  - h) Produksi kurang promosi.
  - i) Keberadaan produk tidak tepat waktu.
- c. Faktor eksternal nasabah:
- 1) Situasi ekonomi yang negatif:
    - a) Globalisasi ekonomi yang berakibat negatif.
    - b) Perubahan kurs mata uang.
  - 2) Situasi politik dalam negeri yang merugikan:
    - a) Penggantian pejabat tertentu.
    - b) Hubungan diplomatik dengan negara lain.
    - c) Adanya gejolak sosial.
  - 3) Politik negara lain yang merugikan:
    - a) Proteksi oleh negara asing.
    - b) Adanya pemogokan buruh di luar negeri.
    - c) Adanya perkembangan politik di negara lain.
  - 4) Situasi alam merugikan:
    - a) Faktor alam yang berakibat negatif.
    - b) Habisnya sumber daya alam.
  - 5) Peraturan pemerintah yang merugikan.<sup>73</sup>

Terkait regulasi pemerintah, pihak Lembaga Keuangan Syariah harus terus melakukan komunikasi aktif dengan pihak regulator atau dengan pihak asosiasi agar selalu bisa mendapatkan akses informasi terhadap kemungkinan adanya regulasi terbaru. Dengan demikian, praktisi bisa mengantisipasi dari sisi operasional dan

---

<sup>73</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 12.

bisnis, terhadap kemungkinan regulasi yang akan diberakukan.

d. Faktor kegagalan bisnis:

1) Aspek hubungan:

- a) Kehilangan relasi.
- b) Hubungan memburuk dengan pelanggan.
- c) Hubungan memburuk dengan buruh.

2) Aspek yuridis:

- a) Kerusakan lingkungan.
- b) Penggunaan tenaga asing.

3) Aspek manajemen:

- a) Kesulitan sumber daya manusia.
- b) Perselisihan antarpengurus.
- c) Belum profesional.
- d) Cenderung pada investasi murah.
- e) Tidak mampu mengelola usaha.

4) Aspek pemasaran:

- a) Kehilangan fasilitas.
- b) Permintaan lesu.
- c) Pengaruh musim atau mode.
- d) Dumping politik.
- e) Inflasi dalam negeri.
- f) Hambatan pasar luar negeri.
- g) Perubahan kurs.
- h) Persaingan luar negeri.

i) Pasar jenuh.<sup>74</sup>

Ada berbagai faktor yang menyebabkan kinerja pembiayaan tidak berjalan maksimal. Salah satunya adalah persaingan pasar yang begitu ketat. Meskipun Lembaga Keuangan Syariah memiliki nilai lebih dari sisi transaksi yang masuk akal, namun sebagian besar masyarakat lebih memilih lembaga keuangan yang bisa memberikan fasilitas dan layanan yang prima dan memanjakan nasabah.

5) Aspek teknis produksi:

- a) Ketinggalan teknologi.
- b) Lokasi tidak tepat.
- c) Proyek bersifat percobaan.
- d) Mesin tidak lengkap.
- e) Ada *bottle neck*.
- f) Perubahan mode dan selera masyarakat.
- g) Mutu rendah.
- h) Produksi gagal.

6) Aspek Keuangan:

- a) Kenaikan harga bahan baku.
- b) Kenaikan harga bahan bakar.
- c) Keterlambatan pembayaran dari pelanggan.
- d) Laporan tidak benar.
- e) Volume usaha < beban utang.
- f) *Mark up*.
- g) Pembukuan tidak teratur.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 13.

<sup>75</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 13.

Aspek keuangan juga bisa menjadi faktor penting yang memicu gagalnya pembiayaan. Oleh sebab itu, Lembaga Keuangan Syariah harus memperhatikan tata kelola keuangan yang dijalankan oleh nasabah, agar risiko-risiko yang mungkin muncul di kemudian hari, bisa diantisipasi dengan baik.

7) Aspek sosial ekonomi:

- a) Daya beli masyarakat menurun.
- b) Perubahan trayek jalan membuat lokasi tidak strategis.

e. Faktor ketidakmampuan manajemen:

- 1) Pencatatan tidak memadai.
- 2) Informasi biaya tidak memadai.
- 3) Modal jangka panjang tidak cukup.
- 4) Gagal mengendalikan biaya.
- 5) *Overhead cost* yang berlebihan.
- 6) Kurangnya pengawasan.
- 7) Gagal melakukan penjualan.
- 8) Investasi berlebihan.
- 9) Kurang menguasai teknis.
- 10) Perselisihan antar pengurus.<sup>76</sup>

Demikian ulasan mengenai indikasi dan penyebab pembiayaan bermasalah di LKS. Penyebab-penyebab tersebut diidentifikasi dalam rangka untuk bisa megantisipasi dan menatakelola risiko dengan baik dan terukur.

---

<sup>76</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 14.

## 6. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Secara umum strategi yang dijalankan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu:

### a. *Stay Strategy*.

*Stay Strategy* adalah strategi saat LKS masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah dalam konteks waktu jangka panjang.<sup>77</sup>

Strategi ini diterapkan untuk nasabah dengan kondisi sebagai berikut:

- 1) Kesulitan likuiditas yang dihadapi oleh nasabah bersifat sementara.
- 2) Industri yang dimasuki nasabah masih memiliki prospek yang baik dan masih menarik bagi LKS.
- 3) Pemilik dan pengurus perusahaan nasabah masih beritikad baik/dapat dipercaya, kooperatif dan andal dalam mengelola usaha.
- 4) Masih ada *cash inflow*, walaupun tidak sebaik pada masa normal.
- 5) Memiliki agunan yang memadai, *marketable* dan dengan status penjamin yang jelas.

Langkah-langkah yang dapat diambil pada *stay strategy* adalah:

---

<sup>77</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 25.

- 1) *Restructuring* yaitu strategi yang menyangkut perubahan struktur fasilitas.
- 2) *Reconditioning* yaitu strategi yang menyangkut perubahan *terms and conditions* fasilitas.
- 3) *Rescheduling* yang menyangkut perubahan jangka waktu fasilitas.
- 4) Novasi yang dapat terjadi karena pembaharuan perjanjian pembiayaan, penggantian nasabah lama ke nasabah baru, dan penggantian pemberi pembiayaan lama ke pemberi pembiayaan baru.
- 5) Keringanan lainnya.<sup>78</sup>

Metode restrukturisasi dapat dilakukan dengan beberapa modifikasi sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan dengan skema bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*):
  - a) Perubahan nisbah dan/atau penundaan pembayaran bagi hasil.
  - b) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan, yang juga meliputi:
    - (1) Penambahan fasilitas pembiayaan.
    - (2) Pengurangan tunggakan pokok (diskon pokok).
- 2) Pembiayaan dengan skema selain bagi hasil (*murabahah*, *isthisna*, *salam*, *ijarah*):

---

<sup>78</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 26.

- a) Penurunan margin pembiayaan.
- b) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- c) Pengurangan tunggakan pokok dan/atau margin (diskon pokok dan/atau margin).

b. *Out Strategy*.

*Out Strategy* adalah strategi saat pada prinsipnya Bank tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi dengan nasabah yang bersangkutan dalam konteks waktu yang panjang.

*Out Strategy* adalah strategi di mana pada prinsipnya Bank tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi dengan nasabah yang bersangkutan dalam konteks waktu yang panjang, kecuali bila ada faktor-faktor lain yang sangat mendukung kemungkinan adanya perbaikan kondisi nasabah.<sup>79</sup>

Strategi yang umumnya dijalankan, secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu:

1) Pendekatan *Soft Approach*

Pendekatan umumnya dilakukan identik dengan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di luar pengadilan. Langkah-langkah yang diambil dalam *soft approach* adalah langkah-langkah berupa *restructuring*, *reconditioning*, *rescheduling* dan novasi yang diterapkan dengan kondisi yang relatif sama dengan *stay strategy*,

---

<sup>79</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 26.

namun bank tidak lagi berkeinginan berhubungan untuk jangka panjang.

## 2) Pendekatan *Hard Approach*

Apabila cara *Soft Approach* tidak dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi, selanjutnya akan ditempuh cara *Hard Approach* yang melibatkan jalur hukum.<sup>80</sup>

Strategi *Hard Approach* ini merupakan strategi terakhir jika berbagai strategi *Soft Approach* tidak bisa menyelesaikan permasalahan pembiayaan dengan baik.

## 7. Restrukturisasi Pembiayaan

Pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah termasuk dalam tahapan restrukturisasi pembiayaan, baik dalam konteks penyelamatan maupun penyelesaian pembiayaan. Berikut ini akan dikupas mengenai restrukturisasi pembiayaan.

Restrukturisasi adalah perubahan syarat-syarat kredit/pembiayaan yang menyangkut tindakan untuk penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali (*restructuring*).<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 62.

<sup>81</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Islam*, h. 777.



Restrukturisasi pembiayaan dilakukan LKS dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada LKS.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
  - 1) penambahan dana fasilitas pembiayaan LKS.
  - 2) konversi akad pembiayaan.
  - 3) konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
  - 4) konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.<sup>82</sup>

Prinsip umum restrukturisasi pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Memiliki prospek usaha yang baik.
- b. Prospek usaha dinilai berdasarkan:
  - 1) Potensi untuk menghasilkan positif *cashflow*.
  - 2) Prospek pasar produk/jasa yang dihasilkan.
  - 3) Peluang peningkatan efisiensi dan daya saing.

---

<sup>82</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 61.

- c. Itikad dan karakter nasabah, dinilai berdasarkan:
  - 1) Berinisiatif dan aktif negosiasi dengan LKS.
  - 2) Terbuka atas kondisi perusahaan dan groupnya.
  - 3) Memikul beban kerugian sesuai hasil negosiasi.
  - 4) Memiliki rencana restrukturisasi untuk dibahas dengan LKS.
- d. Penggabungan itikad dan prospek, nasaban dibagi dalam 4 kategori:
  - 1) Iktikad baik dan prospek usaha ada, maka dilakukan negosiasi cara restrukturisasi.
  - 2) Iktikad baik tetapi prospek usaha tidak cukup, maka restruktur dilanjutkan dengan penyelesaian.
  - 3) Iktikad kurang tetapi prospek usaha ada proses litigasi.
  - 4) Iktikad kurang dan prospek tidak ada, maka dilakukan penyitaan dan kepailitan.<sup>83</sup>

Bentuk-bentuk restrukturisasi pembiayaan yang lazim dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Penurunan margin/nisbah bagi hasil pembiayaan: penurunan margin/nisbah bagi hasil di bawah tingkat margin/nisbah bagi hasil yang telah ditetapkan di awal akad.
- b. Pengurangan tunggakan margin/bagi hasil pembiayaan: pengurangan tunggakan margin/bagi hasil di bawah jumlah yang seharusnya dibayar oleh nasabah.
- c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.

---

<sup>83</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 62.

- d. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan: perpanjangan jangka waktu pembiayaan yang dapat diikuti dengan penurunan margin/nisbah bagi hasil pembiayaan dan/atau pengurangan tunggakan margin/bagi hasil pembiayaan dan/atau pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- e. Penambahan fasilitas pembiayaan.
- f. Pengambilalihan agunan.
- g. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.<sup>84</sup>

Berikut ini adalah tatacara restrukturisasi pembiayaan:

- a. Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* atau piutang *istishna'* dapat direstrukturisasi dengan cara:
  - 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*); dan
  - 3) Penataan kembali (*restructuring*).
- b. Pembiayaan dalam bentuk piutang *qardh* dapat direstrukturisasi dengan cara:
  - 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*); dan
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*).
- c. Pembiayaan dalam bentuk *mudharabah* atau *musyarakah* dapat direstrukturisasi dengan cara:
  - 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*); dan
  - 3) Penataan kembali (*restructuring*).
- d. Pembiayaan dalam bentuk ijarah atau *ijarah muntahiya bittamlik* dapat direstrukturisasi dengan cara:

---

<sup>84</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 63.

- 1) Penjadwalan persyaratan kembali (*reconditioning*); dan
  - 2) Penataan kembali (*restructuring*).
  - 3) Penataan kembali (*restructuring*).
- e. Pembiayaan multijasa dalam bentuk *ijarah* dapat direstrukturisasi dengan cara:
- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*); dan
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*).
- f. Pembiayaan dalam bentuk piutang salam dapat direstrukturisasi dengan cara:
- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*); dan
  - 3) Penataan kembali (*restructuring*).
- g. Restrukturisasi pembiayaan dengan cara penataan kembali (*restructuring*) dalam bentuk konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah dan penyertaan modal sementara tidak berlaku bagi BPRS.<sup>85</sup>

Dengan demikian, secara umum restrukturisasi pembiayaan bisa dilakukan dengan *restructuring*, *rescheduling* dan *reconditioning*. Proses ini bisa dilakukan dengan mengubah akad maupun tanpa mengubah akad.

## 8. Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

### a. Pengertian Pembiayaan Ulang

Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Pembiayaan

---

<sup>85</sup> Ahmad Ifham, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah*, h. 66.

ulang syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan:

- 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya.
- 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.

#### **b. Skema Akad Pembiayaan Ulang**

Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*) menggunakan 3 skema:

- 1) Skema 1: akad *musyarakah mutanaqishah* dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) 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.
  - b) Modal *syirkah* dalam *musyarakah mutanaqishah*, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang (*'urudh*); dan
  - c) Dalam hal modal *syirkah* berbentuk barang (*'urudh*), maka harus dilakukan *taqwim al-'urudh*. *Taqwim al-'urudh* adalah penaksiran harga barang/penaksiran aset

dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak.<sup>86</sup>

Akad ini bisa digunakan oleh LKS terhadap Nasabah yang belum melunasi pembiayaannya, sehingga ada dana yang dijadikan sebagai penyertaan modal. Namun, belum tentu semua LKS memiliki sarana dan teknologi yang mengakomodir alternatif akad ini.

- 2) Skema 2: akad *al-bai' wa al-isti'jar* dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a) 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;
  - b) 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
  - c) Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*intiqal milkiyyah al-ma'jur*) setelah akad *ijarah* selesai, harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad *al-bai'*.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 765.

<sup>87</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 765.

Akad ini dipergunakan untuk nasabah yang sudah melunasi pembiayaan sebelumnya atau nasabah baru. Akad ini tidak boleh diakhiri dengan akad jual beli agar tidak melanggar larangan terjadinya 2 jual beli dalam 1 jual beli (*bay' inah*). Akad inilah yang biasanya dipergunakan LKS, terutama bagi yang sudah memiliki fitur akad *ijarah muntahiya bit tamlik*.

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

- a) 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;
- b) 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.<sup>88</sup>

Akad alternatif ketiga ini dipergunakan untuk nasabah yang sudah lunas atau nasabah baru. Akad ini bisa dipergunakan oleh LKS yang memiliki fitur akad *musyarakah mutanaqishah*.

Ketiga alternatif skema akad tersebut sudah bisa dijalankan oleh Lembaga Keuangan Syariah. Namun, tidak semua Lembaga Keuangan Syariah memiliki instrumen teknologi yang bisa mengakomodir keperluan pembiayaan ulang syariah tersebut.

---

<sup>88</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 766.

**c. Mekanisme *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Ulang**

1) Pengertian *musyarakah mutanaqishah*

- a) *Musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (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'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.<sup>89</sup>

Unsur-unsur tersebut harus ada dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*. Hal ini mempertegas perbedaannya dengan akad yang lain.

2) Ketentuan hukum *musyarakah mutanaqishah*

Hukum *musyarakah mutanaqishah* adalah boleh.

3) Ketentuan akad *musyarakah mutanaqishah*

- a) Akad *musyarakah mutanaqishah* terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *bai'* (jual-beli).
- b) Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan

---

<sup>89</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 766.



*Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:

- (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - (3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c) Dalam akad *musyarakah mutanaqisah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
- d) Jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).<sup>90</sup>

Jadi, ketentuan pembiayaan ulang dengan akad *musyarakah mutanaqishah* ini memiliki ketentuan yang sama dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.

- 4) Ketentuan khusus *musyarakah mutanaqisah*.
- a) Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
  - b) Apabila aset *musyarakah* menjadi obyek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
  - c) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam

---

<sup>90</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, h. 766.

akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

- d) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- e) Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.<sup>91</sup> Hal ini dilakukan agar adil dalam pelaksanaannya.

5) Mekanisme *musyarakah mutanaqishah* pada *refinancing*:

- a) Calon nasabah mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
- b) 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 menjalankan *syirkah* dengan Lembaga Keuangan Syariah;
- c) Lembaga Keuangan Syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha *syirkah* dengan nasabah; yang disertai syarat agar

---

<sup>91</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;

- d) Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad *ijarah*;
- e) 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
- f) Nasabah melakukan pengalihan komersil atas *hishah* milik Lembaga Keuangan Syariah secara berangsur sesuai perjanjian.<sup>92</sup>

Mekanisme ini harus dipenuhi oleh semua pihak yang bertransaksi, agar pembiayaan ulang melalui akad *musyarakah mutanaqishah* ini bisa sah sesuai Syariah.

#### **d. Mekanisme *al-bai' wa al-isti'jar***

##### **1) Ketentuan umum *sale and lease back***

##### **a) Ketentuan umum *sale and lease back***

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

##### **b) Ketentuan hukum *sale and lease back***

*Sale and lease back* hukumnya boleh.

##### **c) Ketentuan khusus *sale and lease back***

---

<sup>92</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 766.

- (1) Akad yang digunakan adalah *bai'* dan *ijarah* yang dilaksanakan 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.<sup>93</sup> Hal ini dilakukan agar bisa adil dalam pelaksanaannya.

## 2) Ketentuan umum *ijarah muntahiya bit tamlik*

Akad *ijarah muntahiya bit tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

---

<sup>93</sup> Fatwa DSN MUI Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

- a) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiya bit tamlik*.
  - b) Perjanjian untuk melakukan akad *ijarah muntahiya bit tamlik* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
  - c) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.<sup>94</sup>
- 3) Ketentuan tentang *ijarah muntahiyah bit tamlik*
- d) Pihak yang melakukan *ijarah muntahiya bit tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
  - e) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'ad* ( الوعد ), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.<sup>95</sup>

*Wa'ad* bisa dilegalformalkan. Penerapan *wa'ad* di Bank Syariah ini, *wa'ad* ditata kelola agar mengikat semua pihak agar menimbulkan keseriusan dalam berakad.

---

<sup>94</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 766.

<sup>95</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

- 4) Mekanisme *al-bai' wa al-isti'jar* pada *refinancing* syariah
  - a) Calon Nasabah yang memiliki barang (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
  - b) Lembaga Keuangan Syariah membeli barang (*'urudh*) milik nasabah dengan akad *bai'*;
  - c) Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
  - d) Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *ijarah muntahiyah bi at tamlik*; dan
  - e) Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad *ijarah* berakhir.<sup>96</sup> Pengalihan kepemilikan objek akad tidak boleh dilakukan dengan akad jual beli agar tidak melakukan 2 jual beli dalam 1 jual beli dengan objek yang sama, waktu yang sama dan pelaku yang sama.

**e. Mekanisme *al-bai'* dalam rangka *Musyarakah Mutanaqishah***

Mekanisme *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* pada skema *refinancing* syariah:

- 1) Calon nasabah yang memiliki barang (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);

---

<sup>96</sup> Ahmad Ifham, Buku Pintar Ekonomi Syariah, h. 766.

- 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 mutanaqishah* dengan modal berupa barang yang diwujudkan dalam penyertaan.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Fatwa DSN MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM TENTANG BAF SYARIAH**

### **A. Sejarah BAF Syariah**

#### **1. 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.<sup>1</sup>

Hal ini membuat BAF Syariah menjadi salah satu perusahaan pembiayaan berbasis Syariah yang kredibel dan bisa dipercaya oleh masyarakat dalam rangka pemenuhan kebutuhan terhadap kendaraan bermotor dan kebutuhan konsumtif lainnya. Bahkan pada produk

---

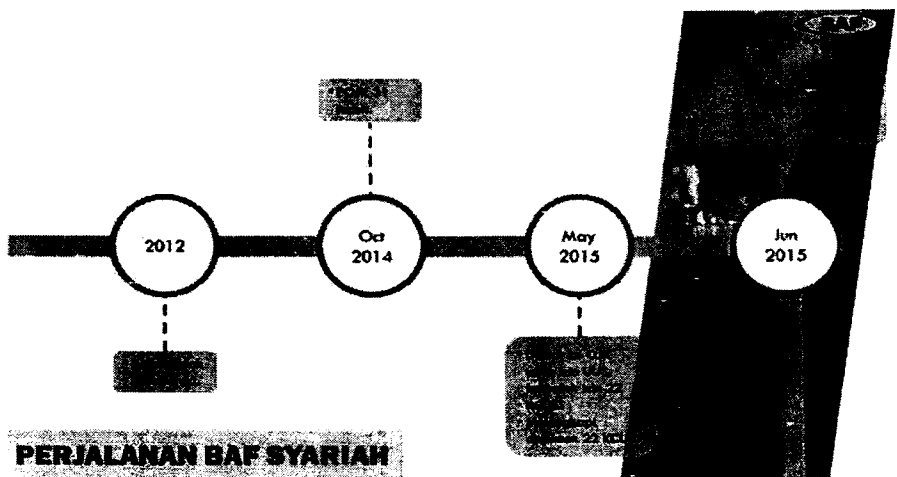
<sup>1</sup> <https://www.baf.id/tentang-baf/sekilas-baf> diakses pada tanggal 20 Juli 2017 pukul 20.15.



pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah di BAF, dana yang diperoleh konsumen bisa dimanfaatkan untuk kebutuhan lain sesuai Syariah.

## 2. Sejarah BAF Syariah

Berikut ini adalah sejarah BAF Syariah sejak pengajuan izin usaha dan izin operasional sampai dengan ekspansi bisnis dan inovasi produk baru.<sup>2</sup>

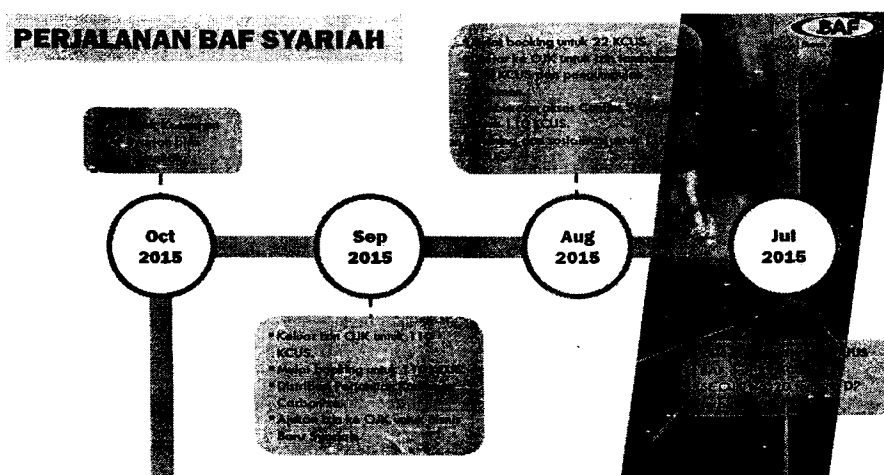


Gambar 1. Perjalanan BAF Syariah

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.

<sup>2</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

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.<sup>3</sup>



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

<sup>3</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

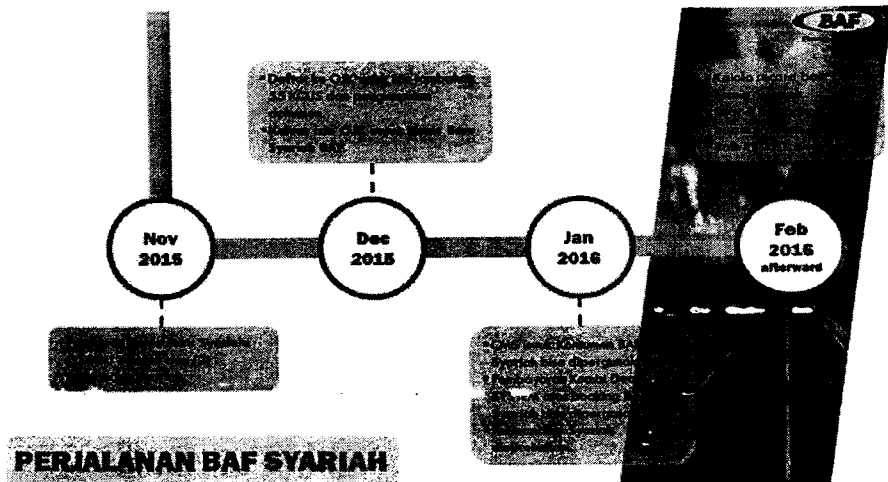
besaran uang muka pembiayaan kendaraan bermotor bagi perusahaan Pembiayaan dan Surat Edaran OJK Nomor 20/SEOJK.05/2015 tentang Besaran Uang Muka pembiayaan kendaraan bermotor untuk pembiayaan syariah. Melalui paket peraturan tersebut, OJK menurunkan besaran uang muka pembiayaan kendaraan bermotor bagi 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.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.



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.<sup>5</sup>

Demikian perjalanan BAF Syariah sejak perencanaan unit bisnis, perizinan usaha, perizinan produk, sampai dengan kinerja pemasaran produknya untuk masyarakat. Bahkan BAF Syariah menghadirkan produk inovatif yang belum dimiliki perusahaan pembiayaan lainnya yaitu pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah.

<sup>5</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

## B. Visi dan Misi BAF Syariah

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

### 1. Visi

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

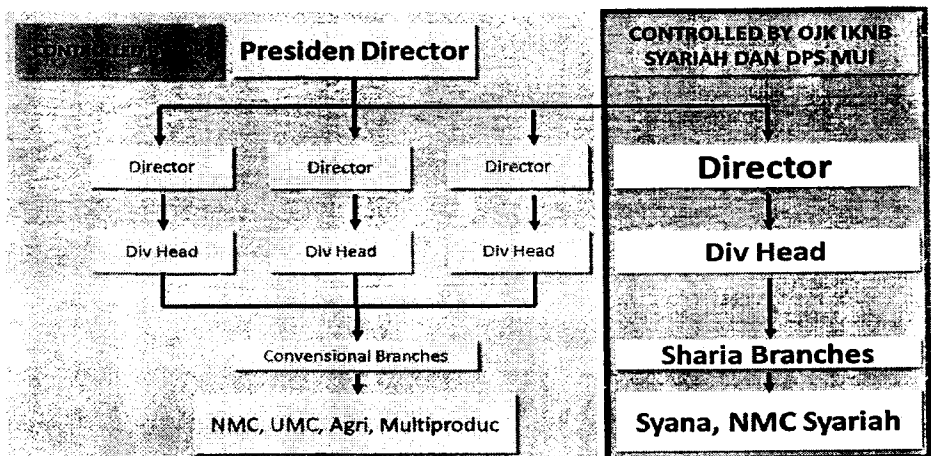
### 2. Misi

Misi BAF adalah memberikan layanan solusi keuangan terbaik untuk meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat.<sup>6</sup>

Visi dan misi BAF Syariah adalah visi misi PT BAF yang berlandaskan pada prinsip Syariah.

## C. Struktur Organisasi BAF Syariah

Berikut ini adalah Struktur Organisasi BAF Syariah:



Gambar 4. Struktur Organisasi BAF Syariah

<sup>6</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

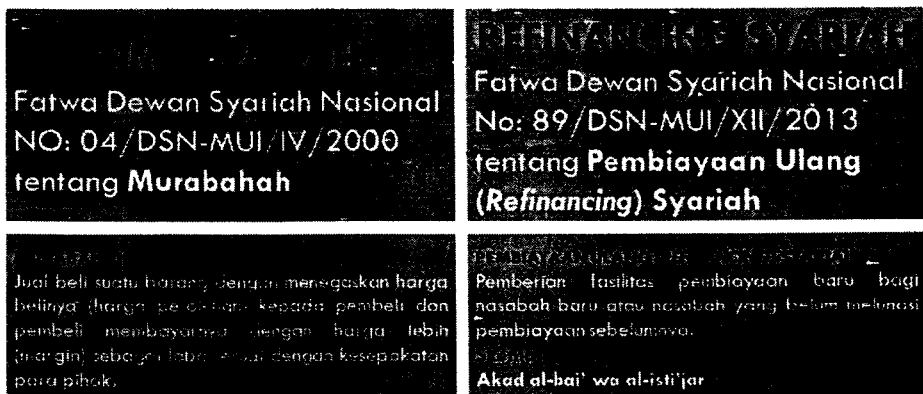
Pejabat-pejabat pada struktur organisasi BAF adalah sebagai berikut:

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

Pada strukrur organisasi PT BAF juga terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memiliki kedudukan setara dengan Komisaris PT BAF.<sup>7</sup> Hal ini diwajibkan oleh regulator kepada seluruh Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

#### D. Produk BAF Syariah

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



Gambar 5. Produk BAF Syariah

<sup>7</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

## 1. 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.<sup>8</sup> 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.

### a. 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 Muntahiyah Bit Tamlik*), mudharabah atau lainnya.

### b. 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 Komisiner 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

---

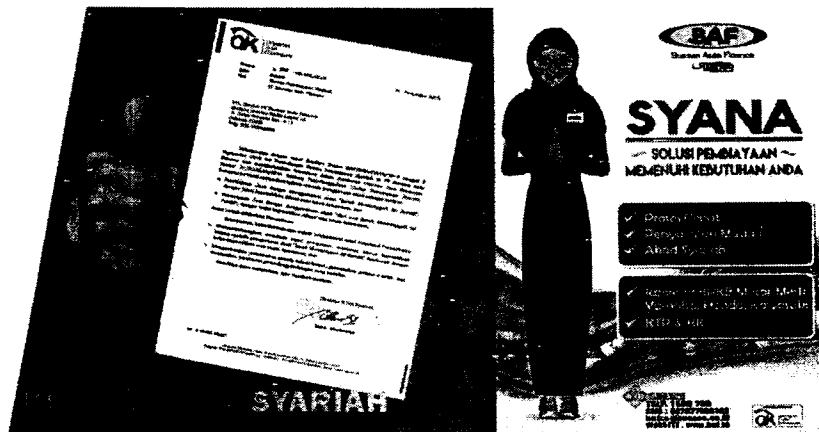
<sup>8</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

untuk mendapatkan izin OJK, sampai ke depannya diharapkan seluruh cabang BAF dapat melayani pembiayaan syariah kepada konsumen.<sup>9</sup>

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.

## 2. BAF Syana (Syariah Dana)

### a. 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

<sup>9</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.



ataupun dijadikan bentuk investasi masa depan. Nilai Pembiayaan yang bisa didapatkan sampai 20 Juta.<sup>10</sup>

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

#### **b. Fitur Produk**

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

- 1) Nama produk adalah Syariah Dana (SYANA)
- 2) Produk SYANA mengacu pada “Fatwa DSN” No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang “Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah”.
- 3) Akad yang tersusun, terdiri dari akad jual beli (*bai'*), dan sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bi tamlik*)
- 4) Konsumen mempunyai aset (*'urudh*).
- 5) Konsumen mengajukan *refinancing* syariah kepada BAF.
- 6) BAF menaksir aset yang dimiliki konsumen.
- 7) BAF membeli aset konsumen (dengan akad *bai'*).
- 8) BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*)
- 9) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali, menggunakan akad IMBT.
- 10) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad hibah.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

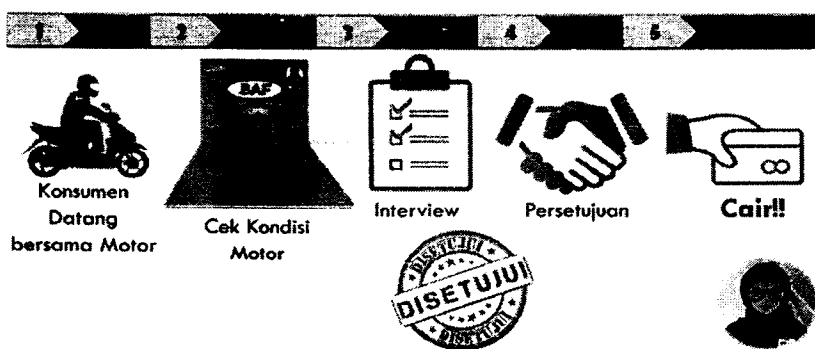
<sup>11</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

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

### c. 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.<sup>12</sup>

Selanjutnya konsumen bisa melakukan angsuran dengan sarana pembayaran online, melalui ATM, minimarket atau pada outlet lain yang bekerja sama dengan BAF Syariah. Hal ini memudahkan konsumen dalam melakukan pembayaran.



Gambar 7. Alur Produk BAF Syana

<sup>12</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

**d. Konsumen yang dapat memperoleh Fasilitas Syana**

- 1) Mempunyai penghasilan (Contoh: Pegawai/Pengusaha)
- 2) Memiliki Kartu Tanda Penduduk (Pemohon & Pasangan/ Penjamin)
- 3) Memiliki Kartu Keluarga (KK)

**e. Kriteria Unit yang bisa dibiayai:**

- 1) Kondisi kendaraan layak jalan
- 2) Merk motor Yamaha dan Honda
- 3) Surat-surat kendaraan asli, lengkap dan masih berlaku (BPKB, STNK, dan Pajak)
- 4) Surat-surat kendaraan atas nama sendiri
- 5) Produksi kendaraan maksimum 5 Tahun

**f. Jangka Waktu Pembayaran:**

- 1) 6 Bulan
- 2) 12 Bulan
- 3) 18 Bulan
- 4) 24 Bulan

**g. Manfaat lainnya:**

- 1) Tanpa Potongan
- 2) Proses Cepat.
- 3) Syarat Mudah.
- 4) Angsuran Terjangkau.
- 5) Asuransi Kendaraan + Jiwa.<sup>13</sup> Asuransi yang bekerja sama dengan BAF Syariah ini adalah asuransi syariah. Hal ini menyebabkan konsumen juga tenang dalam menjalankan transaksi sesuai Syariah.

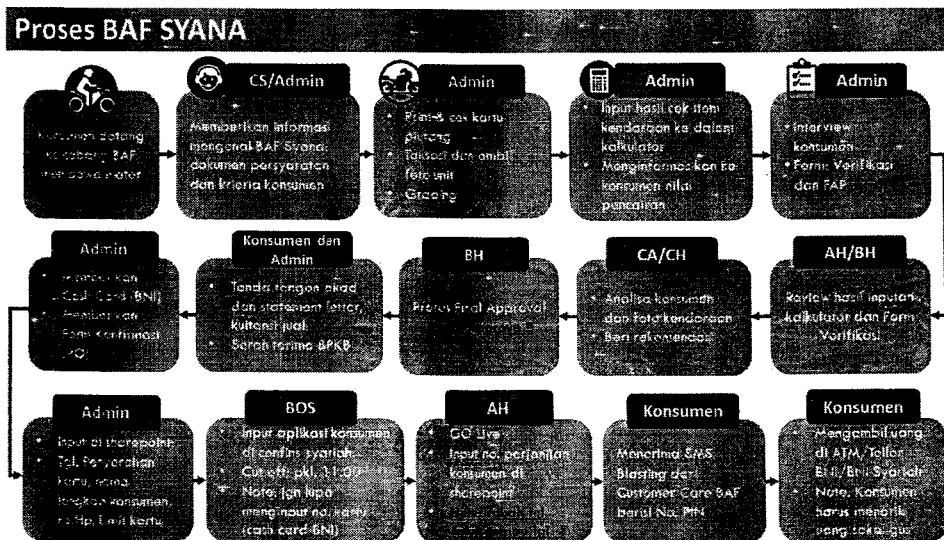
---

<sup>13</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

### E. Prosedur Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) BAF Syariah

*Refinancing* syariah pada BAF Syariah menggunakan alternatif akad *al bay' wal isti'jar*. *Refinancing* syariah ini diterapkan pada konsumen yang berada dalam kondisi sudah lunas maupun *over due* (menunggak pembayaran angsuran) selama 1 – 6 bulan. Namun, bagi konsumen yang belum lunas dan/atau masih dalam kondisi *over due*, maka konsumen harus terlebih dulu melunasi pembiayaan yang lama, jika ingin menggunakan fitur produk ini.

Berikut ini adalah diagram prosedur pembiayaan ulang (*refinancing*) BAF Syariah sejak konsumen datang ke BAF Syariah sampai dengan pencairan dan tahapan sebelum konsumen melakukan angsuran.<sup>14</sup>



Gambar 8. Mekanisme Pembiayaan Ulang BAF Syariah

<sup>14</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

Berikut ini adalah penjelasan dari prosedur produk BAF SYANA yang dilaksanakan dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing syariah*).<sup>15</sup> Prosedur ini disesuaikan dengan akad yang dipergunakan, yakni *al bay wa al isti'jar*.

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.

---

<sup>15</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

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 Convin 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.<sup>16</sup>

Prosedur ini sudah disesuaikan dengan semua regulasi terkait, dari Fatwa DSN MUI, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, SOP internal serta dokumen lain yang terkait.

## F. Contoh perhitungan

Berikut ini adalah contoh perhitungan dari implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) BAF Syariah menggunakan akad *al bay' wal isti'jar*. Perlu diperhatikan bahwa ada dua akad yang dipisah, yakni akad jual beli dan akad IMBT:

### 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)

---

<sup>16</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

Akad sewa berakhir lanjut milik dengan prinsip IMBT:

Harga Barang ( <i>Urudh</i> )	= 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)"<sup>17</sup>

Demikian proses pembiayaan ulang (refinancing) Syariah yang dijalankan pada BAF Syariah. Berbagai langkah ini dilakukan dalam rangka mewujudkan layanan dan kenyamanan konsumen untuk bisa bertransaksi dengan perusahaan pembiayaan sesuai Syariah.

---

<sup>17</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.



## **BAB IV**

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

#### **A. Konsep Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah**

##### **1. Landasan hukum**

- a. Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.
- b. Fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.
- c. Fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- d. Fatwa DSN MUI Nomor: 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.
- e. Fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.

##### **2. Definisi**

Berikut ini adalah berbagai definisi terkait *Refinancing* Syariah sebagaimana yang termaktub dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, yaitu:

- a. Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya;

- b. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah;
- c. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan:
  - a) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya;
  - b) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya;
- d. *Taqwim al-'urudh* adalah penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak.<sup>1</sup>

### 3. Ketentuan Akad

Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*) menggunakan 3 skema:

- a. 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*. *Taqwim al-'urudh* adalah penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak.

---

<sup>1</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

b. 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 muntahiya 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 muntahiyah 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'*.

c. 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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

#### 4. Mekanisme *Musyarakah Mutanaqishah*

Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*) dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah* menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, adalah sebagai berikut:

- a. Calon nasabah mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
- b. 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 menjalankan *syirkah* dengan Lembaga Keuangan Syariah;
- c. 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;
- d. Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad *ijarah*;
- e. 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
- f. Nasabah melakukan pengalihan komersil atas *hishah* milik Lembaga Keuangan Syariah secara berangsur sesuai perjanjian.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

##### 5. Mekanisme *al-Bai' wa al-Isti'jar* pada *refinancing* syariah;

Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*) dengan skema akad *al bay' wa al isti'jar* menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, adalah sebagai berikut:

- a. Calon Nasabah yang memiliki barang (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);
- b. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang (*'urudh*) milik nasabah dengan akad *bai'*;
- c. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
- d. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *Ijarah Muntahiyah bi at Tamlik*; dan
- e. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad *ijarah* berakhir.<sup>4</sup>

##### 6. Mekanisme *al-Bai' dalam Rangka Musyarakah Mutanaqishah*

Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang (*refinancing*) dengan skema akad *al bay'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, adalah sebagai berikut:

- a. Calon nasabah yang memiliki barang (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*);

---

<sup>4</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

- b. 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;
- c. Lembaga Keuangan Syariah membeli (dengan akad *al-bai'*) atas sebagian barang dari nasabah, sehingga terjadi syirkah atas barang dalam rangka pembentukan modal usaha syirkah;
- d. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
- e. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan modal berupa barang yang dinyatakan/diwujudkan dalam penyertaan.<sup>5</sup>

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

Berikut ini adalah tabel perbandingan antara poin-poin atau pokok bahasan yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah dengan implementasi pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah di BAF Syariah dengan mengacu pada ketentuan, fitur produk, mekanisme, prosedur, perjanjian dan contoh perhitungan produk SYANA.<sup>6</sup> Akad yang dipergunakan pada skema produk ini adalah *al bay' wa al isti'jar* sebagai salah satu alternatif dalam pembiayaan ulang.

---

<sup>5</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

<sup>6</sup> Hasil interview dengan Kepala Unit Usaha Syariah PT Bussan Auto Finance di kantor BAF pada tanggal 26 Juli 2017.

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
	Fatwa tentang Pembiayaan Ulang ( <i>refinancing</i> ) Syariah	Implementasi tentang Pembiayaan Ulang ( <i>refinancing</i> ) Syariah pada BAF Syariah.  Mengacu pada Fitur Produk Poin 1) Nama produk adalah Syariah Dana (SYANA) dan poin 2) Produk SYANA mengacu pada Fatwa DSN No. 39/DSN- MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang ( <i>Refinancing</i> ) Syariah	Sesuai.
	Definisi Pembiayaan ulang ( <i>refinancing</i> ) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya.	Mengacu pada Fitur Produk poin 4) Konsumen mempunyai aset ( <i>urudh</i> ), hal ini merupakan penegasan bahwa pembiayaan ulang di BAF Syariah adalah pembiayaan baru dan diberikan	Sesuai.





No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
	<p><i>back, bay' dan ijarah.</i></p>	<p>dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik (<i>ijarah muntahiya bit tamlik</i>), poin 9) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali, menggunakan akad IMBT, dan poin 10) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad hibah.</p> <p>Secara prinsip, alur akad, fitur produk, prosedur produk, dan perjanjian legal formalnya secara prinsip juga mengacu pada skema akad <i>sale</i></p>	

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		<i>and lease back, bay' dan ijarah.</i>	
	<p>Pada skema <i>sale and lease back</i>, Dalam akad <i>bay'</i> pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.</p>	<p>BAF Syariah menggunakan akad <i>bay' wal isti'jarah</i>. Mengacu pada Fitur Produk poin 8) BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik (<i>ijarah muntahiyah bil tamlik</i>), poin 9) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali, menggunakan akad IMBT, dan poin 10) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad</p>	Sesuai

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		<p>hijrah.</p> <p>BAF Syariah tidak menggunakan skema janji menjual kembali, karena menggunakan akad bay' wal isti'jar, yakni menyewakan barang ke konsumen dengan janji jika sewa berakhir, maka barang akan dihibahkan kepada konsumen.</p>	
	<p>Akad Ijarah baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek Ijarah</p>	<p>Mengacu pada Prosedur Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) BAF Syariah, poin i. 1) Konsumen tanda tangan akad jual beli dari konsumen ke BAF dan dilanjutkan dengan akad sewa berakhir lanjut milik dari BAF ke konsumen, poin 2) Konsumen tanda</p>	<p>Sesuai</p>

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		<p>tangan <i>statement letter</i>, yakni surat pernyataan konsumen mematuhi perjanjian, poin 3) Penyerahan kuitansi jual ke BAF, dan poin 4) Serah terima BPKB ke BAF.</p>	
	<p>Harizah, 2010: 104) yang menyatakan bahwa dalam transaksi jual beli kendaraan yang dibayar adalah:</p>	<p>Mengach pada pertemuan Prodi SYAFIA (Syarif Dana), bisa dilihat bahwa transaksi yang dibayar adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kondisi kendaraan layak jalan</li> <li>2) Merk motor Yamaha dan Honda</li> <li>3) Surat-surat kendaraan lengkap dan masok berakur (BPKB, STNK, dan Pajak)</li> </ol>	<p>Sesuai</p>



No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		4) Surat-surat kendaraan atas nama sendiri 5) Produk kendaraan maksimum 5 Tahun	
	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	Rukun dan syarat terpenuhi. Pihak yang berakad adalah Konsumen, BAF Syariah, Objek berupa kendaraan bermotor, Ijab Qabul dan penentuan syarat dan ketentuan dituangkan lengkap pada perjanjian legal formal.	Sesuai
	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad	Dituangkan dalam perjanjian legal formal, yakni akad Jual-Beli dan IMBT	Sesuai
	Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan obyek <i>sale and lease</i>	Disepakati dan dituangkan dalam perjanjian legal formal.	Sesuai

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
	<i>back</i> diatur dalam akad		
	Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad <i>Ijarah</i> (Fatwa DSN nomor 09/DSN-MULTI/2000) berlaku pula dalam akad <i>ijarah muntahiya bit tamlik</i>	Rukun dan syarat terpenuhi. Pihak yang berakad adalah Konsumen BAF Syariah. Objek berupa kendaraan bermotor. <i>Ijab Qabul</i> dan penentuan syarat dan ketentuan diuraikan lengkap pada perjanjian legal formal.	Sesuai
	Perjanjian untuk melakukan akad <i>ijarah muntahiya bit tamlik</i> harus disepakati ketika akad <i>Ijarah</i> ditandatangani	Mengacu pada Prosedur Pembiayaan Ulang ( <i>Refinancing</i> ) BAF Syariah, poin i. 1) Konsumen tanda tangan akad jual beli dari konsumen ke BAF dan dilanjutkan dengan akad sewa berakhir lanjut milik dari BAF ke konsumen, poin 2) Konsumen tanda	Sesuai

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		<p>tangan <i>statement letter</i>, yakni surat pernyataan konsumen mematuhi perjanjian, poin 3) Penyerahan kuitansi jual ke BAF, dan poin 4) Serah terima BPKB ke BAF.</p>	
	<p>Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad</p>	<p>Dimainkan dalam perjanjian legal formal</p>	<p>Sesuai</p>
	<p>Pihak yang melakukan <i>ijarah muntahiya bit tamlik</i> harus melaksanakan akad <i>ijarah</i> terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa <i>Ijarah</i> selesai</p>	<p>Mengacu pada Fitur Produk poin 8) BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik (<i>ijarah muntahiya bit tamlik</i>), poin 9) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali, menggunakan akad</p>	<p>Sesuai</p>

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		IMBT, dan poin 10) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad hibah.	
	yang pemindahan kepemilikan yang diperoleh dari akad hibah adalah <i>hibah</i> yang bermaknanya tidak mengikat. Apabila yang ini ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa <i>ijarah</i> selesai.	Hal ini dilakukan oleh BAF Syariah yang bisa dijumpai pada <i>Hukum Perdagangan</i> poin 10 BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik ( <i>ijarah muntahiyah bit tamlik</i> ), poin 9). BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali menggunakan IMBT, dan poin 10) Pada akhir masa sewa	Sesuai



No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada konsumen dengan akad hibah	
	Calon Nasabah yang memiliki barang (' <i>urudh</i> ) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang ( <i>refinancing</i> )	Mengacu pada Fitur Produk Poin 4) Konsumen mempunyai aset (' <i>urudh</i> )	Sesuai
	Lembaga Keuangan Syariah membeli barang (' <i>urudh</i> ) milik nasabah dengan akad <i>bai'</i>	Mengacu pada Fitur Produk poin 7) BAF membeli aset konsumen (dengan akad <i>bai'</i> )	Sesuai
	Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada	Mengacu pada Fitur Produk poin 4) Konsumen mempunyai aset (' <i>urudh</i> ). Artinya, Nasabah harus sudah	

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
		menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada	
	Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad <i>ijarah muntahiyah bi at tamlik</i>	Mengacu pada Fitur Produk poin 8) BAF dan konsumen menggunakan akad sewa berakhir lanjut milik ( <i>ijarah muntahiyah bi at tamlik</i> ), dan poin 9) BAF membiayai aset yang telah dibeli tersebut dengan cara menyewakan kembali menggunakan akad IMBT	Sesuai
	Pengalihan kepemilikan obyek sewa ( <i>ma'jur</i> ) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu	Mengacu pada Fitur Produk poin 10) Pada akhir masa sewa, BAF mengalihkan kepemilikan dari aset (objek sewa) kepada	Sesuai

No	Konsep Fatwa Pembiayaan Ulang	Implementasi pada BAF Syariah	Kesesuaian
	akad <i>ijarah</i> berakhir	konsumen dengan akad hibah	

### C. Analisis Penulis Terhadap Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Refinancing Syariah Pada Bussan Auto Finance (BAF) Syariah

Berdasarkan pada tabel perbandingan antara poin-poin atau pokok bahasan 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, maka penulis berpendapat bahwa pembiayaan ulang (*refinancing*) yang diimplementasikan oleh BAF Syariah sudah sesuai Syariah.

Akad ini tersusun dari akad *bay'* yang dilanjutkan dengan akad tersusun, yakni *al ijarah al muntahiyah bi al tamlik* (IMBT) dengan pilihan pemindahan kepemilikan berupa akad *hibah* sehingga susunan akad ini disebut dengan akad *bay' wa al ijarah muntahiyah bi al hibah*. Susunan akad ini tidak termasuk kategori *bay' al inah* oleh karena setelah sewa menyewa dilakukan, pemindahan kepemilikan dilakukan dengan akad hibah, bukan akad jual beli. Jika pemindahan kepemilikan dilakukan dengan akad jual beli, maka akan termasuk kategori *bay' al inah*.

*Bay' al inah* adalah akad yang dilarang syariat Islam karena mengandung transaksi *bay'atayni fi bay'ah* atau dua jual beli dalam satu

<sup>7</sup>jual beli. Contoh skema *bay'atayni fi bay'ah* adalah ketika ada seseorang membeli barang secara tidak tunai, dengan kesepakatan, akan menjualnya kembali kepada penjual pertama dengan harga lebih kecil secara tunai.

---

<sup>7</sup> Adiwarman Karim dan Oni Sahroni, *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah (Analisis Fikih & Ekonomi)*, Jakarta: Rajawali Pers. 2015. h.64.

## 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'annah 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 Tahshil*, Beirut: Dar al Gharb al Islami, 1988.
- \_\_\_\_\_, Ibnu. *Bidayah al Muhtajid wa Nihayah: al Muqtashid*, Indonesia: Dar Ihya al Kutub al Arabiyyah, 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-Tamlik*.
- 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](http://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

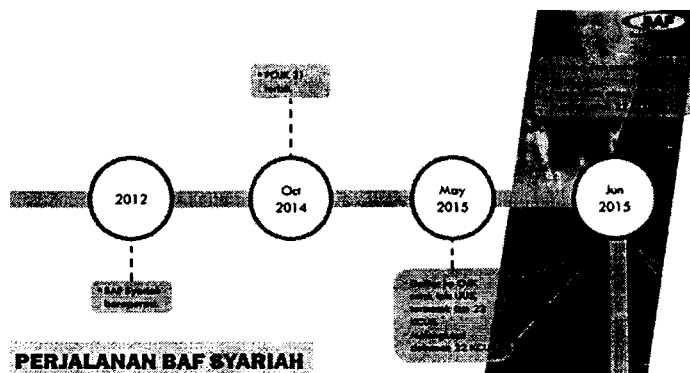
PT Bussan Auto Finance (BAF) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa pembiayaan dengan berkonsentrasi kepada pembiayaan sepeda motor Yamaha. BAF berdiri pada tahun 1997 dengan modal saat ini lebih dari Rp.353 miliar. Saat ini BAF memiliki 250 kantor pelayanan di seluruh Indonesia dengan jumlah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

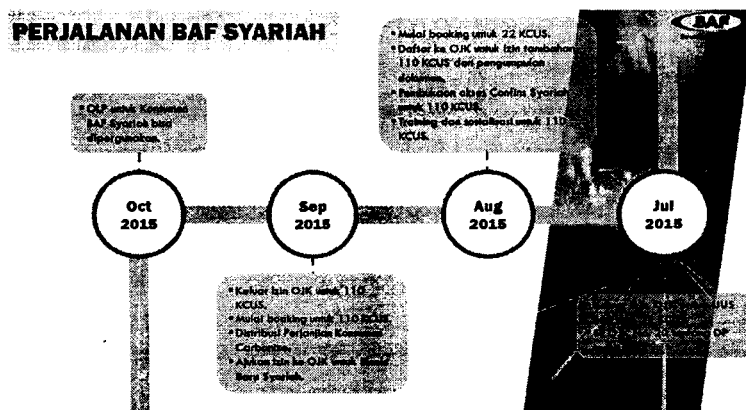


Gambar 1. Perjalanan BAF Syariah

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.



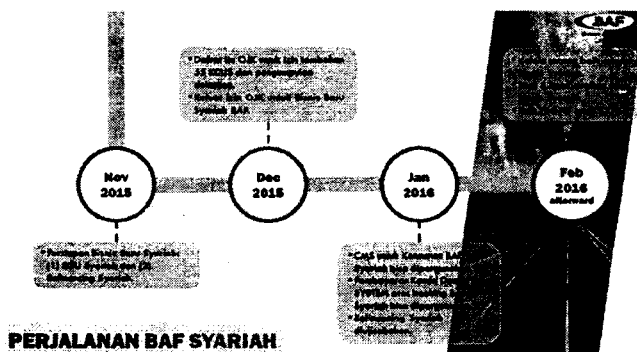
Gambar 2. Perjalanan BAF Syariah

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

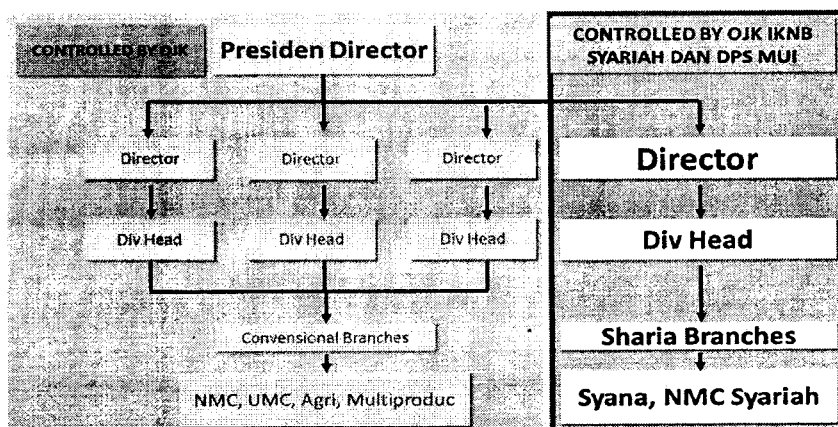
Visi BAF adalah menjadi perusahaan pembiayaan termuka dan terpercaya bagi pelanggan, mitra usaha dan masyarakat.

### 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 Muntahiyah 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 Komisiner OJK no

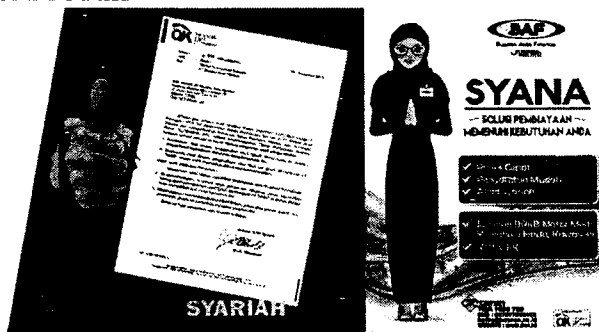


KEP-129/NB.223/2015 tanggal 15 Juni 2015. Di bulan Juni 2015 itu pula, BAF Syariah telah mendapat izin operasional dari OJK atas 22 cabang. Pada saat ini BAF juga sudah mengajukan 110 cabang berikutnya untuk mendapatkan izin OJK, sampai ke depannya diharapkan seluruh cabang BAF dapat melayani pembiayaan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

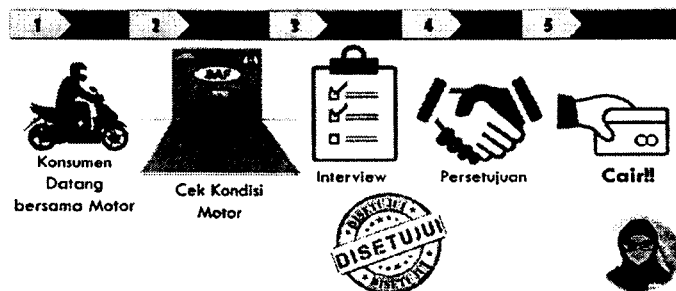
a) Nama produk adalah Syariah Dana (SYANA)

- 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.

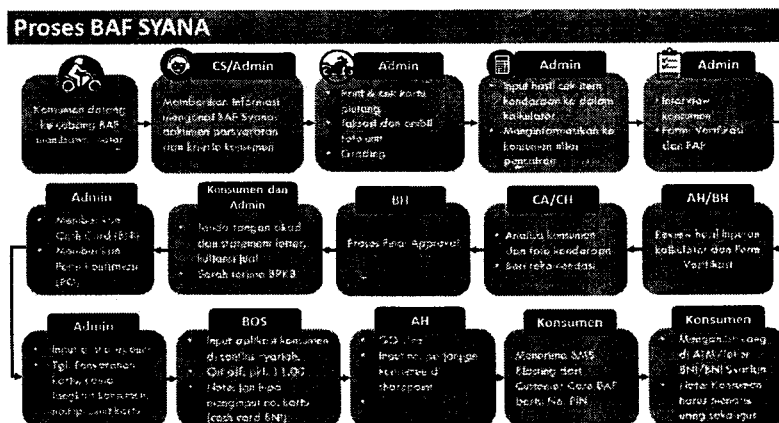


Gambar 7. Alur Produk BAF Syana

- 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 asii, 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 Convia 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



**Zukhru Fatuzzahro**

Mengetahui,  
Kepala Unit Usaha Syariah  
PT Bussan Auto Finance



**Arry Cahyono**



## 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 NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

#### PEMBIAYAAN IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah 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 (ujrah), 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 syaria'ah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
- d. bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

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

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْخِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

"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:

...وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا 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، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ 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 الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“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:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

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

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ  
مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا  
أَنْ نُكْرِيهَا 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:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَ حَرَامًا  
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَ 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 الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

"Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan."

Memperhatikan : 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 menggunakannya 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 menunaikan 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



دewan Syariah Nasional MUI

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* (الإجارة المنتهية بالتملك) atau *al-ijarah wa al-iqtina'* (الإجارة والإقتناء) untuk dijadikan pedoman.

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

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

"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:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

"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 الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَادِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ  
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ  
وَأَمَرَنَا 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:

الْصُّلْحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ  
حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ  
أَحْلَلَ 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 صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ  
وَاحِدَةٍ.

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

6. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

أَيُّمَا وَجِدَتْ الْمَصْلَحَةُ فَتَمَّ 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-MUNTAHIYAH 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-Muntahiyah 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 Syariah 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.

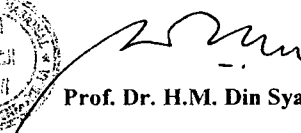
**DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

  
K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,



  
Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin



دewan Syariah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kainar 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 الاستحار)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah:

- Menimbang** :
- a. 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*;
  - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, diperlukan aturan *Sale and Lease Back* yang sesuai dengan prinsip syariah;
  - c. 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:

- a. QS. Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

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

- b. QS. al-Qashash [28]: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ 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'."

- c. QS. al-Kahfii [18]: 77

قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

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

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

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

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

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

"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: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي (أَي حَلَفَ بِاسْمِي) ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ (رواه البخاري)

"Allah Subhanahu wa Ta'ala 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 يَجِفَّ عَرَفُهُ.

"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:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ.

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

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



كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَئَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا 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:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَ 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:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ 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:

يَجُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمُبَاحَةِ... وَلَأنَّ الْحَاجَةَ إِلَى الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ، فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْأَعْيَانِ وَحَبَّ أَنْ يَجُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ.

"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 (الْإِجَارَةُ) بَيْعُ الْمَنَافِعِ، وَالْمَنَافِعُ بِمَنْزِلَةِ 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'annah al-Thalibin*, III/108:

...وَأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَيْهَا [الْإِجَارَةُ] دَاعِيَةٌ، فَلَيْسَ لِكَلِّ وَاحِدٍ مَرَكُوبٌ وَمَسْكَنٌ وَخَادِمٌ فَجُوزَتْ لَذَلِكَ كَمَا جُوزَتْ بَيْعُ 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:

وَالْعَيْنُ الْمُسْتَأْجَرَةُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ، إِنْ تَلَفَتْ بِغَيْرِ تَقْرِيطٍ لَمْ يَضْمَنْهَا.

"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 Syaria'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 dilaksanakan 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**

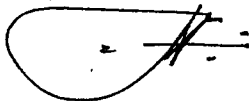
1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan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

Ditetapkan di : Jakarta

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

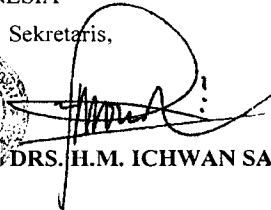
**DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



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

Sekretaris,



**DRS. H.M. ICHWAN SAM**



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**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**  
**NO: 73/DSN-MUI/XI/2008**  
**Tentang**  
**MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

Menimbang : a. bahwa pembiayaan 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:

...وَأَنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ...

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat 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 بِالْعُقُودِ ...

"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 الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

"Allah swt. berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat 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:

الْصُّلْحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ 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. Taqirir 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 يَدُلَّ دَلِيلٌ 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 حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ جَازٌ، لِأَنَّهُ يَشْتَرِي 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 الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَحَدٍ لَا يَجُوزُ، وَلِشَرِيكِهِ جَازٌ.

Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (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 الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالْإِجَارَةِ الْمُتَنَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ - عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرَكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيَمَتَهَا.

وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرَكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَفُوضُ الْبَنْكُ عَمَلَهُ الشَّرِيكَ بِإِذَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرَكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كُلِّيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرَكَةِ.

"Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena -sebagaimana Ijarah Muntahiyah 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 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:

وَحَيْثُ إِنَّ الْمُشَارَكَةَ بِطَبِيعَتِهَا هِيَ مِنْ جِنْسِ الْبُيُوعِ، لِكَوْنِهَا تُعَبَّرُ عَنْ شِرَاءِ حِصَّةٍ عَلَى الْمُشَاعِ فِي أَصْلٍ مِنَ الْأَصُولِ، فَإِنَّهُ إِذَا أَرَادَ

أَحَدُ الشُّرَكَاءِ التَّخَارُجَ مِنَ الشَّرَكَةِ، فَهُوَ يَبِيعُ حِصَّتَهُ الشَّائِعَةَ الَّتِي  
امْتَلَكَهَا إِمَّا لِلغَيْرِ، وَإِمَّا إِلَى بَاقِي الشُّرَكَاءِ الْمُسْتَمِرِّينَ فِي الشَّرَكَةِ.

Mengingat bahwa sifat (tabiat) 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 Tathbiqatuha al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133:

تَوَصَّلَتِ الدِّرَاسَةُ إِلَى الْقَوْلِ بِأَنَّ الْمُشَارَكَةَ الْمُتَنَاقِصَةَ يُعْتَبَرُ أَحَدُ  
أَنْوَاعِ التَّمْوِيلِ بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ، حَيْثُ إِنَّ التَّمْوِيلَ  
بِالْمُشَارَكَةِ بِشَكْلِهَا الْعَامِّ يَكُونُ بِأَنْوَاعٍ مُتَعَدِّدَةٍ وَمُخْتَلِفَةٍ، وَبِاعْتِبَارِ  
اسْتِمْرَارِيَّةِ التَّمْوِيلِ فَهُوَ يُقَسَّمُ إِلَى ثَلَاثَةِ أَنْوَاعٍ: تَمْوِيلٌ صَفَقَةٌ  
وَاحِدَةً، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ ثَابِتَةٌ، وَتَمْوِيلٌ مُشَارَكَةٌ مُتَنَاقِصَةٌ.

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 Zulqad'ah 1429 H./ 14 Nopember 2008.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA MUSYARAKAH MUTANAQISAH  
Pertama : 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'* (مُشَا) 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 aset 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

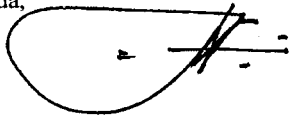
1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan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



**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 بِالْعُقُودِ ...

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

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

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ...

“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 مَسْئُولًا.

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

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

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

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

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ 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 بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ 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 ضِرَارَ

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

الأحكام، الباب : من بنى في حقه ما يضر بجاره، رقم الحديث :

٢٣٣١، ورواه أحمد عن ابن عباس، ومالك عن يحيى).

"Rasulullah s.a.w. menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas 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 تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الَّذِينَ يَكُونُ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ 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:

- ا. وَإِنْ اشْتَرَى أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ حِصَّةَ شَرِيكِهِ مِنْهُ، حَازَ ; لِأَنَّهُ يَشْتَرِي مِلْكَ غَيْرِهِ. (المغنى لابن قدامة ٣٥/٥).

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

- ب. لَوْ بَاعَ أَحَدُ الشَّرِيكَيْنِ فِي الْبِنَاءِ حِصَّتَهُ لِأَخِي لَا يَجُوزُ وَلِشَرِيكِهِ حَازَ. (رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين ٣٠١/٤)

"Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual pors (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 الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا - كَالِإِحَارَةِ الْمُنْتَهَةِ بِالْمُتَمَلِّكِ - عَلَى وَغَدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرَكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قِيمَتَهَا. وَهِيَ فِي أَثْنَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شَرَكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرَفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْضِي الْبَنْكُ عَمِلَةَ الشَّرِيكِ بِإِذَارَةِ الْمَشْرُوعِ. وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرَكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرُفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكِ كُلِّيًّا أَوْ

جُزْئِيًّا، بِإِغْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقِلًّا، لَا صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرَكَةِ.

(المعاملة المالية المعاصرة لوهبة الزحيلي ٤٣٦-٤٣٧)

“*Musyarakah mutanaqishah* ini dibenarkan dalam syariah, karena – sebagaimana *Ijarah Muntahiyah 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 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.”

ث. ... وَأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَيْهَا [الإجارة] دَاعِيَةٌ؛ فَلَيْسَ لِكُلِّ وَاحِدٍ مَرَكُوبٌ وَمُسْكَنٌ وَخَادِمٌ فَجُوزَتْ لِذَلِكَ كَمَا جُوزَتْ بَيْنَ 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 الْمُسْتَأْجَرَةُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ، إِنْ تَلَفَتْ بِغَيْرِ تَقْرِيطٍ، لَمْ يَضْمَنْهَا. (المغني لابن قدامة ٢٦٧/٥)

“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)

الْأَصْلُ فِي رَأْسِ مَالِ الْمُضَارَبَةِ أَنْ يَكُونَ نَقْدًا. وَيَجُوزُ أَنْ تَكُونَ الْعُرُوضُ رَأْسَ مَالِ الْمُضَارَبَةِ. وَتُعْتَمَدُ فِي هَذِهِ الْحَالَةِ قِيَمَةُ الْعُرُوضِ عِنْدَ التَّعَاقُدِ بِإِغْتِبَارِهَا رَأْسَ مَالِ الْمُضَارَبَةِ وَيُسَمَّى تَقْوِيمُ الْعُرُوضِ حَسَبَ رَأْيِ ذَوِي الْخِيَرَةِ بِاتِّفَاقِ الطَّرَفَيْنِ.

“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 Anjer 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 halal 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 mutanaqishah* 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