

## Refinancing Syariah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Romli SA<sup>1</sup>, Bunga Amelia<sup>2</sup>

Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang<sup>1,2</sup>

Corresponding email: romli\_uin@radenfatah.ac.id

### ARTICLE INFO

#### Article History

Submission : 06-12-2023

Received : 10-12-2023

Revised : 25-12-2023

Accepted : 25-12-2023

Published : 31-12-2023

#### Keywords

Keyword1 Refinancing Syariah

Keyword2 Musyarakah

Mutanaqishah

Keyword3 Fatwa MUI

### ABSTRACT

Banyak masyarakat yang belum mampu membeli rumah secara tunai menjadikan mereka membelinya secara kredit pada bank. Terkadang pembayaran secara kredit tersebut mempunyai kendala, yaitu terjadinya penunggakan. Hal ini dapat menjadikan nasabah melakukan pengajuan permohonan pembiayaan Refinancing Syariah pada bank. Dengan demikian, penelitian ini membahas Refinancing Syariah pada produk pembiayaan aset di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah. Adapun pokok permasalahannya yaitu apakah hal tersebut sudah sesuai dengan fatwa MUI tentang Refinancing Syariah. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus yaitu penelitian lapangan (Field Research) dengan memiliki akses langsung ke lapangan, seperti wawancara dengan pihak yang terkait, dan data yang diperoleh di Bank Syariah Indonesia yang diteliti, sehingga dapat dipertanggungjawabkan. Kemudian di analisis dengan cara deduktif yaitu menarik suatu kesimpulan dari suatu pertanyaan-pertanyaan yang bersifat umum kepada pernyataan yang bersifat khusus. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Refinancing Syariah dapat melakukan pembiayaan dengan Take Over/Top Up dimana nasabah mempunyai aset di bank lain kemudian tidak dapat membayar cicilan nasabah kepada bank tersebut. Oleh sebab itu, nasabah mengajukan pinjaman ke bank lain untuk melakukan pembiayaan aset tersebut yang dinamakan dengan pembiayaan ulang (Refinancing Syariah). Dari segi rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan pada Refinancing Syariah telah sesuai dengan Fatwa MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013. Nasabah diperbolehkan dengan mengikuti rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan yang telah ditetapkan dimana dalam pembiayaan tersebut aset yang akan di Refinancing di beli oleh bank kemudian menjual kembali kepada nasabah kemudian nasabah membayar ke bank dengan cara mengangsur atau mencicil dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, diakhir masa perjanjian maka dilakukan pemindahan kepemilikan aset dengan cara dihibahkan kepada nasabah.

### Pendahuluan

Keinginan untuk memiliki perumahan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, hal ini karena perumahan adalah kebutuhan utama masyarakat tetapi kemampuan daya beli masyarakat yang menurun. Prinsip syariah muncul dan disampaikan ialah pemilikan rumah menjunjung tinggi keadilan dan diimbangi dengan penyediaan pembiayaan perumahan melalui Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) yaitu pembiayaan berbasis antara bank dan nasabah. Kepemilikan bank akan turun, tapi untuk nasabah akan besar sesuai dengan besar kecilnya pembayaran yang dilakukan. rincian Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dengan bank syariah di Indonesia adalah dicadangkan untuk tujuan pembiayaan pembelian properti baru, lama, *Take Over*, dan *Refinancing Syariah* (Abubakar & Handayani, 2017).

Harga rumah yang terus meningkat, sehingga orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Membangun untuk keperluan bangunan juga akan memakan banyak waktu. Harga rumah yang semakin naik setiap tahun menjadi kendala jangka panjang untuk mendapatkan rumah idaman, sehingga membeli rumah dengan cara mencicil atau menyewa rumah menjadi pilihan lain. Pada dasarnya perbedaan utama KPR Konvensional dan KPR Syariah terletak pada skema dan akadnya. Jika perjanjian pinjaman didasarkan pada suku bunga tertentu, hal ini dapat diubah, tetapi dalam pinjaman syariah (KPR) hal ini dapat dilakukan melalui opsi yang berbeda dari skema atau perjanjian yang relavan (Firdaus, 2021; Muchni, 2022; Nurdiani, 2021; Yasim, 2019).

Dalam Kepemilikan Perumahan (KPR) Syariah memiliki landasan jual beli dan kerja sama bagi hasil, jadi tidak ada istilah bunga (*Interest Free*) bahkan bunga murah atau rendah dalam Kepemilikan Perumahan (KPR) Syariah (Andriani, 2019; Himma, 2012). Bank syariah menawarkan prinsip pinjaman syariah, dimana biaya pinjaman syariah itu sendiri adalah nilai pembelian rumah ditambah margin. Perbankan syariah menunjukkan jumlah yang akan dibebankan dan dibayarkan bank kepada nasabah (Anshori, 2018; Bimo & Maryam, 2020; Ismail, 2017; Nurnasrina & Putra, 2018). Dan diatas menentukan batasnya pada awal dan bukan dalam bentuk jangka waktu pembiayaan. Selain itu, nasabah KPR juga diuntungkan ketika ingin melunasi sesaat sebelum akad berakhir. Karena bank syariah tidak akan dikenakan sanksi jika harga KPR sudah *fix* sejak awal (*FixedRate*)

Dalam proses untuk mendapatkan sesuatu yang kita inginkan terkadang tidak sesuai dengan prediksi kita dalam hal untuk memiliki suatu aset seperti KPR. Terkadang awalnya lancar dalam suatu pembiayaan asetnya namun beberapa bulan kemudian ada kendala nasabah dalam perekonomian maka untuk pembayaran aset tersebut mengalami kendala sehingga nasabah tidak mampu membayar pembiayaan tersebut. Dalam proses *Refinancing Syariah* terdapat banyak masalah atau resiko yang dapat terjadi termasuk bank syariah menghadapi potensi resiko pembiayaan yang disebabkan oleh wanprestasi atau default dari nasabah, maka bank syariah menghadapi resiko operasional yang disebabkan oleh sistem pengendalian internal, yang tidak memadai, kegagalan prosedur internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem dan adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasi perbankan syariah. Hambatan bagi bank untuk pembiayaan perumahan adalah jumlah kebutuhan rumah terbesar adalah ada pada masyarakat berpenghasilan rendah (MPR) yang berkerja di sektor non formal hal tersebut dikarenakan tidak dapat memenuhi persyaratan yang sesuai dengan analisa pemberian kredit, seperti ketersediaan collateral atau jaminan dan prosedur administratif lainnya.

Dalam hal ini KPR menjadi perwujudan dan peranan bank sebagai intermediary dan peranan sebagai intermediary ini tidak hanya pada bank konvensional, tetapi juga pada bank syariah yaitu penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. bedanya bank syariah menjalankan usahanya bukan berdasarkan bunga, melainkan berdasarkan prinsip pembiayaan untung rugi. Bank muamalat merupakan salah satu bank syariah pertama di Indonesia yang menyalurkan

kegiatan perumahan (Rohmi, 2015). Menarik untuk dicermati KPR memang termasuk bisnis yang tidak pernah mati dan terus berkembang. Dunia property memang sangat menjanjikan dan memberikan bobot yang besar pada pendanaan yang besar.

Dalam pengambilan KPR sering terjadi resiko sehingga menimbulkan kerugian, menurut Ikatan Bankir Indonesia (2015) ada beberapa pengertian kredit bermasalah yaitu:

1. Pembiayaan yang didalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan tujuan yang diinginkan bank.
2. Jika fasilitas pembiayaan yang terjadi resiko di masa mendatang di bank dalam arti luas.
3. Mengalami kesulitan dalam menyelesaikan kewajiban baik berupa pelunasan pokok dan/atau bunga, maupun biaya keterlambatan dan beban bank yang ditanggung oleh debitur.
4. Fasilitas pembayarannya mengalami penurunan penilaian, terutama jika sumber pembayaran yang diharapkan dianggap tidak cukup untuk menutup hutang untuk mencapai/memenuhi target bank.
5. Pembiayaan yang terjadi cedera janji dan pelunasan sesuai dengan perjanjian karena ada hutang, atau sesuatu yang akan merugikan pasar debitur sehingga ada kemungkinan terjadinya resiko di masa yang akan datang bagi bank secara keseluruhan.
6. Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajibannya di bank, baik berupa pembayaran pokok, pembayaran bunga maupun pembayaran hutang bank yang menjadi tanggung jawab debitur.
7. Kredit golongan perhatian khusus, tidak ada konfirmasi, tidak ada keraguan dan kerugian serta tertunda pembayarannya.

## Metode

Bentuk penelitian dapat diakses untuk meneliti penelitian adalah penelitian lapangan (*Field Research*) dengan memiliki akses langsung ke lapangan, seperti wawancara, dan data yang diperoleh di Bank Syariah Indonesia yang diteliti, sehingga dapat dipertanggungjawabkan. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti bisa terjun langsung ke lapangan (*Field Research*) dan juga bisa melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*). Dalam jenis penelitian ini, penelitian dapat memahami dan menganalisis sumber-sumber seperti buku, artikel, surat kabar, internet, data laporan serta penelitian sebelumnya telah membahas masalah penelitian. Pada kasus ini berusaha mencari dan menambah informasi serta memahami dasar teori penelitian (Yusuf, 2017).

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif yaitu data yang bukan berbentuk angka tetapi data yang berupa uraian kata-kata dan penjelasan yang diambil dari wawancara, buku-buku, dan internet yang berhubungan. Sumber data yang digunakan untuk mengkaji dalam suatu penelitian, yaitu: data primer dan data sekunder. Sumber data primer merupakan data diakses langsung dari subjek penelitian dengan cara melakukan

observasi atau pengumpulan yang berisi tentang sumber informasi yang dicari. Mengenai bahan penelitian ini, sumber data utama adalah hasil observasi, wawancara, dokumen untuk memahami dan mengetahui Analisis Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang *Refinancing Syariah Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah* (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang). Sumber data sekunder yang diakses mengenai materi mencari informasi berhubungan dengan isi sumber data dan pelaksanaannya, Misalnya melalui penelitian berupa berita, surat kabar, internet, data laporan sebelumnya dan penelitian menjawab pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan penelitian. Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Km 3,5 Palembang 30127. Responden penelitian ini adalah pegawai dan nasabah di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dengan pengambilan responden purposive sampling.

## Hasil dan Pembahasan

### ***Refinancing Syariah pada produk pembiayaan aset di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah***

Dalam *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang artinya berbagi suatu kepemilikan aset contohnya kita punya rumah seharga Rp. 200.000.000 berdasarkan penilaian bank dari harga pasaran jika harga aset Rp. 200.000.000 seluruhnya tidak seluruhnya bisa dijadikan harga aset yang bisa dijamin melainkan ada aturannya. Kalau di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang hanya 80% : 20%. Jika aset Rp. 200.000.000 bisa dihargai Rp.  $200.000.000 \times 80\% = \text{Rp. } 160.000.000$  untuk pihak bank dan  $20\% \times \text{Rp. } 200.000.000$  untuk nasabah sebesar Rp. 40.000.000 sesuai dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Jadi akad tersebut bukan berdasarkan jual beli melainkan berdasarkan *Syirkah* (berbagi kepemilikan aset) jadi bank dengan nasabah bersyirkah atas aset tersebut sesuai dengan Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah*. Hal ini berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Ade Saputra sebagai *Consumer Staff* mengatakan bahwa *Refinancing Syariah* artinya pembiayaan ulang dari suatu pembiayaan aset seperti rumah dan bangunan yang bisa menjadi jaminan di bank syariah sesuai dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang berlaku di bank syariah yang bersangkutan dimana aset yang dijamin itu atas nama pribadi atau pasangan (suami dan istri) bukan orang lain

*Refinancing Syariah* menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dimana aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan berupa tanah dan bangunan. Jika tanah saja tidak dapat dijadikan sebagai jaminan bagi nasabah yang hanya mempunyai sertifikat tetapi yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu tanah dan bangunan karena tanah dan bangunan mempunyai sertifikat dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). (Ade Saputra, Bank Syariah Indonesia KCP Palembang Sukodadi, Wawancara, Tanggal 17 Februari 2023).

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Edi Malison sebagai *Mikro Relationship Manager Team Leader* mengatakan bahwa *Refinancing Syariah* di Bank Syariah memiliki dua ketentuan yaitu ketentuan yang berasal dari nasabah dan ketentuan yang berasal dari bank itu sendiri. Ketentuan yang berasal dari nasabah yaitu ingin meminta mengajukan *Refinancing Syariah* berarti mengacu pada nasabah itu sendiri, sedangkan ketentuan yang berasal dari bank berarti pengajuan pembiayaan *Refinancing Syariah* merupakan penawaran dari bank tersebut. Jika *Refinancing Syariah* tersebut yang meminta nasabah atau yang melakukan nasabah maka nasabah tersebut harus melunasi atau menutup pinjaman terlebih dahulu kemudian pinjaman yang lama baru dilakukan *Refinancing Syariah* untuk pinjaman yang baru dapat dilakukan dengan menggunakan *Top Up/Take Over* tersebut dan bank yang meminta maka bisa dilakukan dua kemungkinan yaitu bisa dilakukan *Refinancing Syariah* secara langsung dan boleh juga melunasi terlebih dahulu pembiayaan yang lama.

Melalui *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pihak bank membeli kembalisebagian porsi kepemilikan aset yang dibiayai melalui akad tersebut sehingga porsi kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik bersama antara bank dan nasabah. Hasil dari pembelian aset tersebut kemudian digunakan untuk melunasi pembiayaan sebelumnya. Bank memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut, oleh karena itu bank dapat menyewakan aset tersebut kepada nasabah sebagai hasil yang berdasarkan akad atau perjanjian. Hal ini tertuang dalam fatwa DSN-MUI tentang akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang membolehkan aset tersebut di-*Ijarah*-kan kepada *Syarik* berdasarkan suatu akad atau perjanjian, nasabah berkewajiban akan membayar *ujrah* dan hasil pembayaran *Ujrah* dapat dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Pada dasarnya, bank tidak membutuhkan aset yang telah dibiayai, sehingga *Hishshah* bank selanjutnya akan dibeli oleh nasabah secara bertahap atau secara mencicil. Pada umumnya *Hishshah* akan dibagi perunit sesuai dengan jangka waktu pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Ade Saputra sebagai *Consumer Staff* mengatakan bahwa *Refinancing Syariah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dapat dijadikan jaminan berupa aset atas nama pribadi atau pasangan yaitu suami atau istri tidak boleh atas nama orang lain. Jika aset tersebut atas nama orang tua, maka harus dibalik/diubah nama terlebih dahulu menjadi nama sendiri atau nama pribadi. Contohnya seandainya harga tanah Rp. 200.000.000 nasabah hanya bisa menjadikan tanah itu seharga Rp. 160.000.000 karena antara nasabah dengan bank punya kesepakatan atau prinsip 20% : 80% maka harga tanah itu  $Rp. 200.000.000 \times 80\% = Rp. 160.000.000$  dan  $Rp. 200.000.000 \times 20\% = Rp. 40.000.000$  jadi nasabah hanya bisa mengajukan permohonan *Refinancing Syariah*, hanya dapat Rp.160.000.000, atau sesuai dengan ketentuan dari bank tersebut. jadi dalam kepemilikan aset tersebut sesuai dengan *Syirkah* (berbagi).

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Ade Saputra sebagai *Consumer Staff* mengatakan bahwa *Refinancing Syariah* nasabah datang ke bank untuk permohonan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dimana bank terlebih dahulu membeli dulu aset dari nasabah kemudian dijual lagi kepada nasabah, kemudian nasabah membayar kepada bank dengan cara mengangsur atau mencicil setiap bulannya dengan prinsip antara nasabah dengan bank transparan tidak boleh ditutup-tutupi. Jika nilai keuntungan bank adalah 20% dari harga jual aset, nasabah akan diberitahukan jika nasabah setuju dengan kesepakatan bank baru dilaksanakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Sedangkan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* mengajukan pembiayaan ke bank bukan untuk jual beli tetapi untuk keperluan lain seperti merenovasi/memperbaiki rumah atau untuk modal usaha dengan syarat mempunyai aset sendiri bukan atas nama orang lain. Oleh karena itu, aset tersebut dijadikan sebagai jaminan oleh bank yang disebut dengan *Refinancing Syariah* sesuai dengan kesepakatan bank tersebut yaitu 20% : 80%. Jadi *Refinancing Syariah* tersebut dapat juga melakukan *Take Over/Top Up* dimana nasabah mempunyai aset di bank lain kemudian tidak dapat membayar cicilan lagi, nasabah bank tersebut mengajukan pinjaman ke bank lain untuk melaksanakan pembiayaan aset tersebut yang disebut dengan *Refinancing Syariah*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Marini Putri Ramadhani sebagai *Operational Staff* menjelaskan bahwa untuk bisa menikmati manfaat dari produk ini, nasabah harus mengikuti ketentuan dan syarat yang sudah ditetapkan oleh Bank Syariah Indonesia, yang akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Nasabah yang memiliki aset mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah Indonesia dalam rangka *Refinancing Syariah* tujuan untuk merenovasi rumah dengan mengisi: Pemohonan Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia yang dilengkapi dengan dokumen Rencana Anggaran Biaya Renovasi, disertai dengan Permohonan Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia yang dilengkapi dengan dokumen tertentu;

1. Persyaratan dokumen yang harus diisi dilengkapi dalam pembiayaan KPR:

- a) Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah;
- b) Jumlah pembiayaan harus sudah lunas pada usia maksimal 56 tahun untuk pegawai karyawan dan usia 60 tahun untuk professional, dosen dan pengusaha. Untuk pegawai karyawan PNS yang masa pensiunnya diatur tersendiri, maka jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan masa pensiunnya;
- c) Menyiapkan dokumen yang terdiri dari:
  - 1) Persyaratan dokumen yang harus dilengkapi dalam pembiayaan yaitu: Formulir pengajuan pembiayaan diisi dengan lengkap dan benar Fotokopi dan pas foto pemohon beserta suami/istri.
  - 2) Fotocopy kartu keluarga (KK) dan surat nikah.
  - 3) Fotocopy rekening koran tabungan 6 bulan terakhir
  - 4) Fotocopy NPWP

- 5) Surat keterangan penghasilan dan daftar gaji (Jika ada)
  - 6) Fotocopy dokumen kepegawaian (CPNS, PNS, BUMD);
  - 7) Fotocopy kartu Taspen/dokumen lain yang setara (PNS, Pensiunan, BUMD);
- a. Setelah dilakukan pertimbangan dan disetujui komite, maka bank syariah indonesia mengeluarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3);
  - b. Setelah Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) disetujui dan ditandatangani oleh nasabah, maka nasabah menyiapkan kelengkapan berkas dan sejumlah dana untuk menutupi biaya administrasi, biaya asuransi, biaya notaris dan biaya lainnya kemudian baru melaksanakan akad pembiayaan;
  - c. Syarat akad pembiayaan:
    1. Bank dan nasabah menandatangani Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (bank pembeli dan nasabah penjual);
    2. Nasabah menandatangani surat pernyataan pertama (tentang jaminancacat objek);
    3. Nasabah menandatangani surat pernyataan kedua (tentang kepemilikan objek);
    4. Nasabah menandatangani surat pengakuan (*accept*) (tentang sanggup untuk membayar kewajiban pembiayaan);
  - d. Bank dan Nasabah menandatangani dokumen pengikatan jaminan.
  - e. Selain itu, objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* akan menjadi milik bersama antara bank dan nasabah sesuai dengan porsi penyertaan/*Hishshah*;
  - f. Ikrar Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dengan penyertaan bank/*Hishshah* bank. Bank setuju untuk mengalihkan semua *Hishshah* bank atas objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dengan cara menjualnya secara bertahap kepada nasabah. Nasabah harus menerima dan membeli semua *Hishshah* dari bank pada harga jual objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah*;
  - g. Nasabah setuju untuk membeli *Hishshah* dari bank atas dasar objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah*;
  - h. Bank atau nasabah bersepakat untuk melakukan kegiatan usaha dalam bentuk pemanfaatan harta sewa atas objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* oleh nasabah yang dituangkan dalam berbagai dokumen dan bank ditunjuk untuk mengurus administrasi pembiayaan.
  - i. Bagi hasil dari Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini disepakati oleh pihak bank dan nasabah sebagaimana tercantum dalam dokumen bagi hasil;
  - j. Nasabah bertanggung jawab atas pemeliharaan objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah*;
  - k. Nasabah setuju bahwa porsi bagi hasil milik nasabah akan digunakan untuk membeli *hishshah* bank sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam akad atau perjanjian.
  - l. Setelah nasabah membeli seluruh *Hishshah* bank, maka nasabah akan menjadi objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* sepenuhnya. (Ade Saputra, Bank Syariah Indonesia KCP Palembang Sukodadi, Wawancara, Tanggal 17 Februari 2023).

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Edi Malison sebagai *Mikro Relationship Manager Team Leader* menjelaskan bahwa Pencairan pembiayaan dilakukan ke rekening nasabah sebagai penerima pembiayaan. Jika menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada saat akhir periode pembiayaan (lunas) bank dan nasabah menandatangani berita acara serah terima dokumen (bawah tangan) dari bank kepada nasabah yang secara syariah dapat dianggap sebagai Akad *Musyarakah Mutanaqishah* untuk kelengkapan pembiayaan aset *Refinancing Syariah* untuk dana KPR, dokumen diserahkan dalam berita acara serah terima dokumen, yang terdiri dari:

- a. Surat asli sertifikat hak milik;
- b. Surat asli izin mendirikan bangunan;
- c. Surat asli pernyataan lunas dari Bank Syariah Indonesia (Cabang Syariah/ Cabang Pembantu Syariah);

Jika dalam masa pembiayaan nasabah ingin membeli *Hishshah* bank terlebih dahulu sebelum jatuh waktu tempo maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu:

1. Kewajiban nasabah adalah jumlah total kewajiban Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang meliputi sisa jumlah *Hishshah* di bank yang belum diambil alih oleh nasabah dan sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad atau perjanjian.
2. Bank dapat memberikan potongan harga jika nasabah tidak mampu melunasi pinjaman meskipun jaminannya dieksekusi.

Edi Malison menjelaskan bahwa pengajuan pembiayaan *Refinancing Syariah* dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Syariah Indonesia biasanya memakan waktu beberapa hari yang dipengaruhi oleh proses pemenuhan dokumen persyaratan oleh nasabah yang terdiri dari beberapa tahap antara lain:

Tahap 1 yaitu pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah. Dalam hal ini calon nasabah mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan bermaterai dan stempel dari instansi tempat mereka bekerja. Calon nasabah harus memenuhi syarat-syarat berupa dokumen sesuai persyaratan dari bank.

Tahap 2 yaitu verifikasi dokumen. CBRM akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah. Pada tahap ini CBRM menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan *IDEB Bi-Checking*; CBRM melakukan penilaian asset yang akan dijadikan objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* tertulis bukan atas nama nasabah tersebut; CBRM akan melakukan verifikasi data persyaratan calon nasabah; CBRM menganalisa profil dan portofolio calon nasabah dari dokumen persyaratan dan *IDEB Bi-Checking*; CBRM melakukan penilaian asset yang akan dijadikan objek Akad *Musyarakah Mutanaqishah* tertulis bukan atas nama nasabah tersebut; CBRM membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa terhadap calon nasabah melalui sistem.

Tahap 3 yaitu persetujuan pengajuan pembiayaan. Pada tahap ini bagian verifikator setingkat area melakukan pengecekan terhadap data pengajuan calon nasabah dan

melakukan verifikasi secara langsung melalui telepon kepada nasabah, lalu memberikan keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasabah memberikan pembiayaan. Apabila dinyatakan layak maka akad pembiayaan berdasarkan skema akad musyarakah mutanaqishah dapat diterbitkan.

Tahap 4 yaitu akad. Apabila calon nasabah dinyatakan layak maka calon nasabah dihubungi agar datang ke kantor untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa dokumen yang dipersyaratkan. Calon nasabah beserta CBRM dan Branch Manager melakukan penandatanganan akad pembiayaan yang mana didalamnya terdapat kedua belah pihak.

Tahap 5 yaitu pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan. Biaya-biaya yang timbul akibat adanya akad tercantum di dalam kontrak akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebagai syarat pencairan. Biaya-biaya tersebut antara lain biaya administrasi, biaya asuransi dan materai.

Tahap 6 yaitu proses pencairan. Setelah biaya sudah siap akad yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak di upload ke sistem untuk diproses pencairan. Setelah dana cair, untuk pembiayaan aset *Refinancing Syariah* ini dilakukan pelunasan pembiayaan sebelumnya. Akad pembiayaan kemudian dicairkan oleh kantor pusat Bank Syariah Indonesia (BSI).

Tahap 7 pembayaran angsuran. Nasabah membayar bagi hasil dan porsi hisyah yang besarnya sudah ditentukan pada saat akad sesuai waktu yang sudah ditetapkan. Pembayaran angsuran dilakukan dengan autodebit pada rekening pembiayaan.

Tahap 8 pelunasan pembiayaan. Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dipercepat. Untuk pelunasan dipercepat nasabah dikenai membayar sisa bagi hasil dan porsi sewa pada bulan berjalan. Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan bank berhak melepas jaminan nasabah.

*Refinancing Syariah* di Bank Syariah Indonesia terdapat beberapa tahap yang harus dilakukan, yaitu:

1. Nasabah yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan awal untuk mengajukan *Refinancing Syariah*.
2. Menafsirkan harga aset dari nilai pasar.
3. Setelah bank menentukan nilai aset tersebut, maka nasabah akan mendapat nilai maksimal platform yang dapat diajukan yaitu 80% dari nilai aset tersebut atau 100% dari nilai likuiditas aset tersebut. Setelah nasabah memilih dari salah satu platform pembiayaannya kemudian nasabah memberikan gambaran rincian tentang anggaran pembiayaan *Refinancing Syariah* tersebut secara rinci untuk dikeluarkan.
4. Setelah rincian biaya yang diterima bank dan disetujui maka aset tersebut dibeli oleh bank meskipun di Bank Syariah Indonesia kebanyakan jual beli aset tersebut secara bawah tangan karena jika secara notaris harus mengeluarkan biaya tambahan yang cukup besar.

5. Setelah terjadinya jual beli aset tersebut dengan bank, maka secara otomatis nasabah dalam jangka waktu pembiayaan *Refinancing Syariah* tersebut nasabah menyewa aset tersebut kepada bank.
6. Diakhir periode pembiayaan bank melakukan *hibah* aset kepada nasabah atau bank melakukan jual beli kembali dengan nasabah yang bersangkutan.

Pembelian *Hishshah* bank ditujukan untuk mengembalikan modal pokok bank, sedangkan keuntungan pihak bank diperoleh dari *Ujrah* atas aset yang disewakan kepada nasabah. Aset tersebut terikat dengan akad *Syirkah* antara pihak bank dan nasabah, sehingga pembayaran *ujrah* menjadi keuntungan bersama bagi peserta *Syirkah* (*Syarik*) sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Nasabah diberikan hak atas keuntungan dari *Syirkah* kemudian dialokasikan untuk pembelian *Hishshah* dari bank kepada nasabah, sehingga secara ril tidak ada keuntungan yang diberikan secara langsung kepada nasabah, namun pada akhir masa *Syirkah* nasabah akan mendapatkan porsi kepemilikan aset tersebut secara keseluruhan. Skema penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* diatas merupakan solusi bagi bank syariah ketika nasabah membutuhkan *Refinancing Syariah* atas pembiayaan lamanya. Sehubungan dengan hal tersebut DSN-MUI telah mengeluarkan fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah* yang salah satunya adalah dengan skema penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini, maka dalam rangka menerapkan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* untuk proses *Refinancing Syariah*. (Edi Malison, Bank Syariah Indonesia KCP Palembang Sukodadi, Wawancara, Tanggal 24 Februari 2023).

Berdasarkan hasil wawancara kepada nasabah atas nama Melia Nofera, Efri Wanti, dan Yasri Bendri mengatakan bahwa *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* masih belum banyak yang menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* tersebut karena kendala dari nasabah itu ialah secara transaksi dan pencatatan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* lebih rumit dibandingkan Akad *Murabahah* serta kurangnya informasi kepada nasabah dari pihak bank tetapi di Bank Syariah Indonesia ada yang menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Jadi kendala dari Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia yaitu kurangnya informasi dari pihak bank akan tetapi kalau kendala bagi pihak Bank Syariah Indonesia tidak memiliki kendala. Namun, untuk efek ke bank kalau melakukan *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini jika nasabah akan melakukan wanprestasi karena secara kolektibilitas seandainya nasabah terlambat membayar angsuran atau cicilan lewat dari 1 hari maka kolektibilitas Akad *Musyarakah Mutanaqishah* langsung masuk ke kolektibilitas 4 dan proses pengajuan pembiayaan sama dengan proses ketika pertama kali melakukan pembiayaan misalnya didata kembali nasabah mengajukan *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan ada biaya tambahan bagi pihak nasabah dalam mengajukan *Refinancing Syariah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* selain ada biaya tarif *Refinancing Syariah* nasabah juga harus menyediakan biaya asuransinya. Alasan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* jarang

digunakan atau ditawarkan secara umum ini dikarenakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* secara transaksi dan pencatatan lebih rumit dibandingkan Akad *Murabahah*". (Melia Nofera, Efri Wanti, dan Yasril Bendri, Nasabah, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2023).

### ***Refinancing Syariah di Bank Syariah Indonesia kota Palembang dalam telaah Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Refinancing Syariah***

Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 bahwa pada segi rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan pada *Refinancing Syariah* telah sesuai dengan Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah*. Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah* sebagai pemenuhan kebutuhan produktif nasabah diperbolehkan dengan mengikuti rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan yang telah ditetapkan dimana dalam pembiayaan tersebut aset yang akan di *Refinancing* di beli oleh bank kemudian menjual kembali kepada nasabah kemudian membayar ke bank dengan cara mengangsur atau mencicil dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, diakhir masa perjanjian maka dilakukan pemindahan kepemilikan aset dengan cara dihibahkan kepada nasabah.

Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 pada *Refinancing Syariah* dalam rangka pemenuhan kebutuhan produktif nasabah di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dilakukan dalam beberapa tahapan yaitu nasabah melakukan pengajuan pembiayaan *Refinancing Syariah* terlebih dahulu kepada pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dengan membawa beberapa persyaratan awal kemudian jika telah memenuhi kriteria awal *Refinancing Syariah* maka dilakukan tindakan survey untuk mendapatkan nilai aset tersebut agar pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dapat menentukan berapa nilai maksimal setelah disetujui oleh kedua belah pihak terkait nilai serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi keduanya maka dilakukan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dimana aset dibeli dahulu oleh pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang kemudian nasabah melakukan sewa aset selama waktu yang disepakati dan diakhir periode perjanjian bank akan melakukan pemindahan kepemilikan dengan cara menghibahkan atau jual-beli kembali aset kepada nasabah.

Adapun Rukun dan Syarat dan Mekanisme aset *Refinancing Syariah* sebagai berikut:

#### 1. Rukun dan Syarat *Refinancing Syariah*

Pada rukun dan syarat *Refinancing Syariah* yang menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ada beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan pembiayaan ulang, yaitu :

##### a. *Musta'jir* (penyewa barang) dan *Mu'jir* (pemilik barang)

Dalam pembiayaan ulang yang menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang bertindak sebagai pemilik objek pembiayaan (*Muj'ir*) yang menyewakan objek pembiayaan kepada nasabah (*Musta'jir*), yang mana nasabah menikmati manfaat atas objek pembiayaan selama masa pembiayaan berlangsung.

b. *Ma'jur* (barang/aset yang disewakan)

Dalam pembiayaan ulang, aset yang disewakan kepada nasabah adalah berupa Kepemilikan Aset (KPR) yang masih memiliki nilai jual sehingga tidak terjadi kezaliman kepada kedua belah pihak, Bank Syariah Indonesia Kota Palembang menyewakan kembali aset/objek pembiayaan kepada nasabah setelah aset tersebut dibeli dari nasabah dan berpindah kepemilikannya.

c. *Ujrah* (Upah/manfaat yang diterima oleh pemilik barang)

Nasabah membayar *Ujrah* berdasarkan kesepakatan yang telah di sepakati bersama saat melakukan *Refinancing Syariah*, dan pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang menerima upah tersebut atas imbalan penggunaan objek pembiayaan oleh nasabah yang sedang terjadi berupa setoran tunai tiap bulan kepada pihak Bank Syariah selama masa pembiayaan ulang berlangsung. Besaran *ujrah* yang diterima oleh pihak Bank Syariah atas pembiayaan ulang berdasarkan besaran pembiayaan ulang yang diberikan kepada nasabah yang mengikuti ketentuan yang berlaku.

d. *Ijab dan Qabul* (serah terima barang yang di janjikan)

*Ijab dan Qabul* dalam pembiayaan ulang di sepakati bersama antara nasabah dan bank dalam perjanjian yang terpisah, yakni perjanjian jual beli untuk memindahkan hak kepemilikan atas barang dari nasabah kepada pihak Bank Syariah selaku pemilik barang, kemudian di lanjutkan dengan perjanjian sewa-menyewa yang di tanda tangani dalam dokumen terpisah untuk melanjutkan pembiayaan ulang dimana Pihak Bank Syariah setuju untuk menyewakan kembali Aset pembiayaan kepada nasabah dengan berupa bayaran (*Ujrah*) yang dibayarkan oleh nasabah kepada pihak bank. Dalam perjanjian pembiayaan ulang yang menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pihak Bank Syariah akan mengembalikan kepemilikan terhadap objek pembiayaan secara hibah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Ketentuan Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 pada *Refinancing Syariah*

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia atas nama Edi Malison sebagai *Mikro Relationship Manager Team Leader* mengatakan bahwa ada beberapa ketentuan Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 pada *Refinancing Syariah* yaitu:

- a) Berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan hukum terkait pembiayaan *Refinancing Syariah* menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*;
- b) Ruang lingkup *Refinancing Syariah* untuk Akad *Musyarakah Mutanaqishah* diperuntukkan bagi nasabah yang telah memiliki aset;
- c) Jenis aset yang dijadikan objek dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari rumah (apartemen, ruko, dll) dan mobil. Aset rumah diterapkan dalam produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR).

- d) Pengajuan pembiayaan hanya diperkenankan untuk satu jaminan/agunan perfasilitas pembiayaan. Jika agunan diajukan lebih dari satu harus diproses dengan fasilitas pembiayaan per masing-masing agunan;
- e) Aset yang dijadikan jaminan tidak dalam jaminan pihak lain;
- f) Jaminan dari produk ini berupa sertifikat yang sudah atas nama pengaju atau nasabah;
- g) Maksimal tenor (jangka waktu pembiayaan) adalah 5 tahun;
- h) Sebelum menentukan jumlah fasilitas pembiayaan kepada nasabah, terlebih dahulu pihak bank akan melakukan *survey* terkait harga jaminan yang diserahkan. Pihak bank akan memberikan pembiayaan ulang maksimal 80% pembiayaan. Seperti contoh jika harga rumah seharga Rp. 150.000.000, maka pihak bank akan memberikan fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 120.000.000.
- i) *Refinancing* menggunakan akad ini diberikan untuk usaha konsumtif (tidak boleh untuk tujuan bisnis).

### 3. Mekanisme Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 pada *Refinancing Syariah*

Untuk pengajuan dalam *Refinancing Syariah* pada ketentuan Fatwa DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah*. Dijelaskan bahwa ada beberapa penyelesaian yang dapat diberlakukan pada syariah antara lain:

- 1) Calon nasabah mengajukan pembiayaan dari lembaga keuangan syariah dengan *Refinancing Syariah*.
- 2) Lembaga keuangan syariah melakukan penilaian (*Taqwim Al-Urudh*) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk menentukan harga yang pantas, sebagai bagian dari penentuan modal usaha (*Ra'sul Mal*) yang disertakan dalam *Syirkah* lembaga keuangan syariah.
- 3) Lembaga keuangan syariah memasukkan dana tertentu yang akan digunakan sebagai modal *Syirkah* dengan nasabahnya disertai syarat agar nasabah menyelesaikan kewajibannya dan/atau hutang pembiayaan sebelumnya jika ada.
- 4) Lembaga keuangan syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan transaksi yang sah dan nyata, antara lain melalui Akad *Ijarah*.
- 5) Nasabah dan lembaga keuangan syariah membagi keuntungan usaha sesuai dengan akad yang disepakati atau membagi modal yang disertakan (proporsional), dan membagi kerugian sesuai dengan pembagian modal.
- 6) Nasabah melakukan pengalihan komersil atas Hishshah milik lembaga keuangan syariah secara berangsur sesuai perjanjian.

Secara keseluruhan, berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan terhadap sistem *Refinancing Syariah* pada Bank Syariah berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada prinsipnya pembiayaan ulang yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah terhadap nasabah secara konseptual telah memenuhi ketentuan yang berlaku, namun bukan berarti tidak ada kekurangan dalam pelaksanaannya di lapangan. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan bersama nasabah atas nama Melia Nofera, Efri Wanti, dan Yasri

Bendri yang melakukan *Refinancing Syariah* pada Bank Syariah Indonesia menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa masalah yang tidak dituntaskan atau dijalankan sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *Refinancing Syariah*. Nasabah tidak mendapat penjelasan rinci terkait dengan hak dan kewajiban dalam pembiayaan ulang, nasabah hanya menerima informasi yang harus di penuhi oleh nasabah pada saat menandatangani perjanjian pembiayaan ulang, nasabah hanya di minta untuk membawa bukti dokumen yang sesuai dengan persyaratan di Bank Syariah Indonesia serta jaminan gunapencairan pendanaan, nasabah hanya mengetahui tentang berapa besar setoran yang harus disetorkan setiap bulan kepada pihak bank terkait dengan *Refinancing Syariah*. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *Refinancing Syariah* dimana didalam fatwa ketentuan ketiga Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah* disebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. (Melia Nofera, Efri Wanti, dan Yasril Bendri, Nasabah, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2023).

### Kesimpulan

*Refinancing Syariah* di Bank Syariah ada dua ketentuan yaitu ketentuan yang berasal dari nasabah dan ketentuan yang berasal dari bank itu sendiri. Ketentuan yang berasal dari nasabah yaitu ingin meminta melakukan *Refinancing Syariah* berarti nasabah itu sendiri yang ingin melakukan *Refinancing Syariah* sedangkan ketentuan yang berasal dari bank berarti pengajuan *Refinancing Syariah* merupakan penawaran dari bank tersebut kepada nasabah. Jika *Refinancing Syariah* tersebut yang meminta nasabah atau yang melakukan nasabah maka nasabah tersebut harus melunasi atau menutup pinjaman terlebih dahulu pinjaman yang lama baru dilakukan *Refinancing Syariah* untuk pinjaman baru *Top Up/Take Over* tersebut bank yang meminta maka bisa dilakukan dua kemungkinan yaitu bisa dilakukan *Refinancing Syariah* secara langsung dan boleh juga melunasi terlebih dahulu pembiayaan yang lama.

Dalam *Refinancing Syariah* nasabah datang ke bank untuk melakukan permohonan *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dimana bank membeli dulu aset KPR kepada nasabah kemudian menjual kembali kepada nasabah, kemudian nasabah membayar ke bank dengan cara mengangsur atau mencicil setiap bulannya dengan prinsip antara nasabah dengan bank harus transparan tidak boleh ditutup-tutupi. Pelaksanaan *Refinancing Syariah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dapat dijadikan jaminan berupa aset atas nama pribadi atau pasangan yaitu suami atau istri tidak boleh atas nama orang lain. Jadi *Refinancing syariah* tersebut dapat melakukan pembiayaan dengan *Take Over/Top Up* dimana nasabah mempunyai aset di bank lain kemudian tidak dapat membayar cicilan nasabah kepada bank tersebut jadi nasabah mengajukan pinjaman ke bank lain untuk melakukan pembiayaan aset tersebut yang disebut dengan *Refinancing Syariah*.

Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 bahwa pada segi rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan pada *Refinancing Syariah* telah sesuai dengan Fatwa Nomor

89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah*. Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing Syariah* sebagai pemenuhan kebutuhan produktif nasabah diperbolehkan dengan mengikuti rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan yang telah ditetapkan dimana dalam pembiayaan tersebut aset yang akan di *Refinancing* di beli oleh bank kemudian disewakan kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, diakhir masa perjanjian maka dilakukan pemindahan kepemilikan aset dengan cara dihibahkan kepada nasabah.

Menurut Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 pada *Refinancing Syariah* dalam rangka pemenuhan kebutuhan produktif nasabah di Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dilakukan dalam beberapa tahapan yaitu nasabah melakukan pengajuan pembiayaan *Refinancing* terlebih dahulu kepada pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dengan membawa beberapa persyaratan awal kemudian jika telah memenuhi kriteria awal *Refinancing Syariah* maka dilakukan tindakan survey untuk mendapatkan nilai aset tersebut agar pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang dapat menentukan berapa nilai maksimal setelah disetujui oleh kedua belah pihak terkait nilai serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi keduanya maka dilakukan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* dimana aset dibeli dahulu oleh pihak Bank Syariah Indonesia Kota Palembang kemudian nasabah melakukan sewa aset selama waktu yang disepakati dan diakhir periode perjanjian bank akan melakukan pemindahan kepemilikan dengan cara menghibahkan atau jual-beli kembali aset kepada nasabah.

## References

- Abubakar, L., & Handayani, T. (2017). Telaah Yuridis terhadap Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan dalam Upaya Pengembangan Produk Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 1(1), 194–219.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 11(1).
- Anshori, A. G. (2018). *Perbankan syariah di Indonesia*. UGM PRESS.
- Bimo, W. A., & Maryam, S. (2020). Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah Dengan Akad Murabahah Di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Bogor. *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 8(1), 41–50.
- Firdaus, D. A. (2021). KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PERSPEKTIF SYARI'AH. *J-EBI: Jurnal Ekonomi Bisnis Islam*, 1(1).
- Himma, F. (2012). *Penerapan Akad Musyarakah Mutaqanishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (Studi Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta)*.
- Ismail, M. B. A. (2017). *Perbankan syariah*. Kencana.
- Muchni, N. (2022). *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Al-Qur'an*. Institut PTIQ Jakarta.

- 
- Nurdiani, T. W. (2021). *Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah*. Penerbit NEM.
- Nurnasrina, A. P., & Putra, P. A. (2018). Manajemen pembiayaan bank syariah. *Pekanbaru: Cahaya Pirdaus*.
- Rohmi, P. K. (2015). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(1), 17–37.
- Yasim, A. (2019). *Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Yusuf, M. (2017). *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan Penelitian Gabungan*. Kencana.