

Mekanisme *Refinancing Syariah* dalam Produk KPR Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada BTN KCPS Magelang

Syifa Al Murtadho¹, Miftahur Rahman², Achmad Abdul Fatah³

^{1,2,3} Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam An-Nawawi

syifaalmurtadho25@gmail.com¹, miftah131@gmail.com², fataha026@gmail.com³

ABSTRACT

This study aims to analyze the mechanism of Sharia Refinancing in mortgage (KPR) products using the Musyarakah Mutanaqishah contract at BTN KCPS Magelang. The main issue addressed is whether this practice aligns with the fatwa issued by the Indonesian Ulema Council (MUI) regarding Sharia Refinancing. This research uses a case study approach, specifically field research, which involves direct access to the field through interviews with relevant parties and the collection of data from BTN KCPS Magelang. This ensures the data is credible and accountable. The analysis is conducted deductively, drawing specific conclusions from general questions. The results of the study conclude that Sharia Refinancing can be carried out through Take Over or Top Up financing, where a customer has an asset financed by another bank but is no longer able to make the payments. Consequently, the customer applies for a loan from another bank to finance the same asset, a process referred to as Sharia Refinancing. In terms of the pillars and conditions, mechanisms, and provisions, the Sharia Refinancing process complies with MUI Fatwa No. 89/DSN-MUI/XII/2013. Customers are allowed to engage in this refinancing process, provided they adhere to the established pillars, conditions, mechanisms, and provisions.

Keywords: *Sharia Refinancing; KPR; Musyarakah Mutanaqishah*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana mekanisme *Refinancing Syariah* dalam produk KPR dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada BTN KCPS Magelang. 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 BTN KCPS Magelang yang telah 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 catatan mengikuti rukun dan syarat, mekanisme serta ketentuan yang telah ditetapkan.

Kata kunci: *Refinancing Syariah; KPR; Musyarakah Mutanaqishah*

PENDAHULUAN

Permintaan terhadap kepemilikan rumah terus meningkat setiap tahunnya, karena rumah merupakan kebutuhan dasar Masyarakat (Triwidyastuti et al., 2023). Namun, hal ini tidak sejalan dengan daya beli masyarakat yang justru menurun. Dalam konteks ini, prinsip syariah hadir dengan menawarkan solusi kepemilikan rumah yang berlandaskan pada asas keadilan. Salah satu skema pembiayaan yang digunakan adalah Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ), yaitu sistem kemitraan antara bank dan nasabah. Dalam skema ini, kepemilikan bank atas properti secara bertahap akan berkurang seiring dengan meningkatnya porsi pembayaran dari nasabah. Di Indonesia, Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank syariah umumnya digunakan untuk pembiayaan pembelian properti baru maupun bekas, pengambilalihan (*take over*) kredit dari lembaga lain, serta *Refinancing Syariah* (Vera Ayu Ningsih Ritonga & Reni Ria Armayani Hasibuan, 2023).

Kenaikan harga rumah yang terus berlangsung membuat sebagian masyarakat kesulitan untuk membeli rumah secara tunai. Selain itu, biaya pembelian bahan bangunan juga tergolong tinggi (Widiantoro, 2017). Tren kenaikan harga properti setiap tahun menjadi hambatan dalam mewujudkan kepemilikan rumah impian. Oleh karena itu, alternatif seperti membeli rumah secara mencicil atau menyewa menjadi solusi yang lebih realistis (Fanama & Pratikto, 2019). Perbedaan mendasar antara KPR Konvensional dan KPR Syariah terletak pada struktur pembiayaan dan jenis akad yang digunakan. Pada KPR Konvensional, pinjaman biasanya bergantung pada suku bunga yang dapat berubah sewaktu-waktu, sementara KPR Syariah menggunakan mekanisme dan akad yang berbeda yang sesuai dengan prinsip syariah (Hasna Khairiyah et al., 2023).

Dalam upaya memperoleh aset seperti rumah melalui pembiayaan KPR, kenyataannya tidak selalu berjalan sesuai harapan. Pada awalnya, proses pembiayaan bisa berjalan lancar, namun seiring waktu, kondisi ekonomi nasabah dapat berubah, sehingga mereka mengalami kesulitan dalam melanjutkan pembayaran (Julistia & Hayati, 2022). Dalam skema *refinancing* syariah, terdapat berbagai tantangan dan risiko yang mungkin muncul. Salah satunya adalah risiko pembiayaan akibat wanprestasi atau gagal bayar dari nasabah. Selain itu, bank syariah juga menghadapi risiko operasional yang timbul dari kelemahan sistem pengendalian internal, kegagalan prosedur, kesalahan manusia, malfungsi sistem, atau faktor eksternal lainnya yang mengganggu operasional bank. Salah satu hambatan utama dalam pembiayaan perumahan adalah mayoritas kebutuhan rumah berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang bekerja di sektor informal, di mana mereka kerap tidak memenuhi kriteria kelayakan pembiayaan, seperti jaminan atau dokumen administratif yang dibutuhkan (Putri, Melitha Dwi; Mahri, A. Jajang W.; Utami, 2019).

KPR merupakan salah satu bentuk nyata dari fungsi intermediasi yang dijalankan oleh bank (Thamrin Abdullah, 2018). Peran sebagai perantara ini tidak hanya dimiliki oleh bank konvensional, tetapi juga oleh bank syariah, yaitu dengan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan. Perbedaannya terletak pada prinsip operasionalnya, di mana bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menerapkan prinsip bagi hasil atau risiko bersama. Menarik untuk diperhatikan bahwa KPR merupakan jenis usaha yang terus hidup dan mengalami pertumbuhan yang berkelanjutan. Sektor properti sendiri memiliki prospek yang sangat menjanjikan dan menyumbang porsi yang signifikan dalam hal kebutuhan pembiayaan berskala besar.

Dalam proses pengajuan dan pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sering kali muncul berbagai risiko yang dapat menimbulkan kerugian, yang dalam konteks perbankan dikenal sebagai kredit bermasalah. Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2015), kredit bermasalah mencakup pembiayaan yang tidak sesuai dengan tujuan awal yang diharapkan oleh bank, memiliki potensi menimbulkan risiko di masa depan, serta menunjukkan adanya kesulitan dari nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran seperti pokok, bunga, denda keterlambatan, dan biaya lainnya. Kondisi ini juga mencakup penurunan kualitas pembiayaan ketika sumber pelunasan tidak mencukupi, terjadinya wanprestasi atau pelanggaran perjanjian oleh debitur yang dapat berdampak negatif terhadap pasar dan menciptakan risiko baru, ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kewajiban kredit, serta keterlambatan pembayaran yang menyebabkan kredit masuk dalam kategori perhatian khusus meskipun belum terjadi kerugian atau keraguan atas pelunasan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), di mana peneliti melakukan pengumpulan data secara langsung di lapangan, seperti melalui wawancara dan pengumpulan informasi dari BTN KCPS Magelang. Data yang diperoleh bersifat empiris dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, peneliti juga menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) untuk mendukung kajian ini, yakni dengan menelaah berbagai sumber tertulis seperti buku, artikel ilmiah, surat kabar, data dari internet, laporan, serta hasil penelitian terdahulu. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memperdalam pemahaman terhadap teori-teori yang relevan, sekaligus memperkaya informasi yang dibutuhkan dalam analisis kasus yang diteliti (Sari, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian *Refinancing Syariah*

Pembiayaan ulang (*refinancing*) menurut Ikatan Bankir Indonesia adalah pembayaran pinjaman, memindahkan hutang ke pinjaman atau pinjaman lainnya.

Dengan kata lain, pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman baru. *Refinancing* sering di lakukan guna memperpanjang waktu pinjaman awal, mengurangi biaya atau suku bunga, berpindah bank atau mengubah pinjaman dengan suku bunga tetap menjadi variabel.

Refinancing syariah atau pembiayaan ulang syariah adalah suatu prosedur pembiayaan ulang yang di lakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. *Refinancing* merupakan suatu fasilitas yang di berikan oleh lembaga keuangan syariah berupa pembiayaan baru bagi nasabah baru maupun nasabah yang belum melakukan pelunasan pembayaran sebelumnya (Febrianto, 2019).

Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), KPR adalah fasilitas kredit dari bank bagi nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah, memungkinkan masyarakat mendapatkan hunian impian dengan sistem pembayaran cicilan yang lebih ringan dan jangka panjang (Hanani, 2024),

KPR syariah merupakan bentuk nyata dari kontribusi perbankan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah, sekaligus menjadi sarana untuk menerapkan prinsip-prinsip ekonomi Islam sebagai alternatif dalam kegiatan ekonomi (Nugraha, 2025). Namun demikian, penerapan idealisme sistem ekonomi Islam oleh perbankan syariah dalam praktik pembiayaan KPR syariah saat ini masih menghadapi sejumlah tantangan, khususnya terkait dengan aspek risiko. Dalam menjalankan usahanya, bank syariah dituntut untuk tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian, termasuk mempertimbangkan potensi risiko pembiayaan yang melekat. Kondisi ini menciptakan dilema tersendiri bagi operasional bank syariah, yakni antara menjalankan peran strategisnya dalam mendukung pembangunan ekonomi nasional dan menghadapi kenyataan bahwa risiko pembiayaan tidak sepenuhnya dapat dihindari (Arifin, 2024).

Refinancing Syariah dalam produk KPR pada BTN KCPS Magelang dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Refinancing Syariah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, dengan aset yang dapat dijadikan agunan berupa tanah beserta bangunannya. Apabila hanya tanah saja yang dimiliki nasabah, maka aset tersebut belum memenuhi syarat sebagai jaminan. Hal ini dikarenakan yang dapat dijadikan jaminan adalah kombinasi tanah dan bangunan, karena keduanya dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Sa & Amelia, 2023). *Refinancing Syariah* di BTN KCPS Magelang diatur oleh dua jenis ketentuan, yaitu ketentuan yang berasal dari nasabah dan ketentuan dari pihak bank. Ketentuan dari nasabah terjadi ketika nasabah mengajukan permohonan *Refinancing Syariah*, yang berarti inisiatif berasal dari nasabah itu sendiri. Sementara itu, ketentuan dari bank adalah ketika bank menawarkan pembiayaan *Refinancing Syariah* kepada nasabah. Jika *refinancing* diajukan oleh nasabah, maka nasabah wajib melunasi atau menyelesaikan pinjaman

lama terlebih dahulu sebelum *refinancing* untuk pinjaman baru dilakukan, yang dapat berupa tambahan dana (*Top Up*) atau pengalihan pinjaman (*Take Over*). Namun, jika *refinancing* merupakan inisiatif dari bank, terdapat dua kemungkinan pelaksanaan, yaitu *refinancing* dapat dilakukan secara langsung tanpa harus melunasi pinjaman lama terlebih dahulu, atau nasabah diminta untuk melunasi pinjaman lama terlebih dahulu sebelum melakukan *refinancing*

Refinancing Syariah dengan skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di BTN KCPS Magelang merupakan bentuk kerja sama antara bank dan nasabah dalam kepemilikan suatu aset. Sebagai ilustrasi, apabila nasabah memiliki rumah dengan nilai pasar Rp100.000.000 berdasarkan penilaian bank, maka tidak seluruh nilai tersebut dapat dijadikan jaminan pembiayaan. Terdapat ketentuan khusus mengenai porsi kepemilikan antara bank dan nasabah. Di BTN KCPS Magelang, porsi tersebut dibagi 80% untuk pihak bank dan 20% untuk nasabah. Artinya, dari total nilai aset Rp100.000.000, bank akan membiayai sebesar Rp80.000.000, sementara sisanya Rp20.000.000 menjadi bagian kepemilikan nasabah. Pembagian ini dilakukan berdasarkan prinsip *Musyarakah Mutanaqishah*, yang tidak berlandaskan pada transaksi jual beli, melainkan pada akad syirkah atau kepemilikan bersama atas aset yang dibiayai (Husein, 2019). Skema ini merujuk pada Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *Refinancing Syariah*. Berdasarkan hasil wawancara dengan Didi Tri Wicaksono, Branch Manager BTN KCPS Magelang, *Refinancing Syariah* merupakan pembiayaan ulang atas aset seperti rumah atau bangunan yang dapat dijadikan jaminan sesuai prinsip syariah. Aset yang dijadikan jaminan harus terdaftar atas nama nasabah secara pribadi atau atas nama pasangan sah (suami/istri), dan tidak boleh atas nama pihak lain.

Melalui skema *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, bank membeli kembali sebagian kepemilikan atas aset yang menjadi objek pembiayaan. Dengan demikian, kepemilikan aset tersebut menjadi milik bersama antara bank dan nasabah (Laksono, 2022). Dana hasil pembelian oleh bank digunakan oleh nasabah untuk melunasi pembiayaan sebelumnya. Karena memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut, bank berhak menyewakan bagian miliknya kepada nasabah, sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Ketentuan ini didasarkan pada Fatwa DSN-MUI yang memperbolehkan aset dalam skema *Musyarakah Mutanaqishah* untuk di-*Ijarah*-kan (disewakan) kepada salah satu pihak yang terlibat dalam akad, dalam hal ini kepada *syarik* (nasabah). Sebagai konsekuensi dari akad sewa tersebut, nasabah memiliki kewajiban untuk membayar *ujrah* (sewa) kepada bank. Pendapatan dari *ujrah* ini akan dibagikan berdasarkan nisbah (persentase keuntungan) yang telah disepakati dalam akad. Namun pada prinsipnya, bank tidak bermaksud memiliki aset tersebut secara permanen. Oleh karena itu, porsi kepemilikan (*hishshah*) bank akan dibeli kembali oleh nasabah secara bertahap dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Biasanya, *hishshah* ini dibagi sesuai dengan tenor atau masa pembiayaan yang telah disepakati.

Syarat & Langkah-langkah Pengajuan *Refinancing Syariah*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didi Tri Wicaksono selaku *Branch Manager* BTN KCPS Magelang, dijelaskan bahwa untuk memperoleh manfaat dari produk *Refinancing Syariah*, nasabah wajib memenuhi syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh BTN KCPS Magelang. Nasabah yang memiliki aset dan ingin mengajukan pembiayaan *Refinancing Syariah* harus melengkapi dokumen-dokumen yang ditentukan, yang pada dasarnya serupa dengan dokumen yang dibutuhkan saat pertama kali mengajukan pembiayaan KPR. Setelah melalui proses pertimbangan dan disetujui oleh komite, BTN Syariah akan menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3).

Setelah SP3 disetujui dan ditandatangani oleh nasabah, nasabah harus menyiapkan kelengkapan berkas serta sejumlah dana untuk menutupi biaya administrasi, asuransi, notaris, dan biaya lainnya, sebelum pelaksanaan akad pembiayaan. Dalam akad pembiayaan, bank dan nasabah menandatangani Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, di mana bank bertindak sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Nasabah juga menandatangani beberapa dokumen pendukung, yaitu surat pernyataan pertama tentang jaminan bebas cacat objek, surat pernyataan kedua tentang kepemilikan objek, serta surat pengakuan atau *accept* yang menyatakan kesanggupan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembiayaan.

Bank dan nasabah kemudian menandatangani dokumen pengikatan jaminan. Objek dari Akad *Musyarakah Mutanaqishah* akan menjadi milik bersama antara bank dan nasabah sesuai dengan porsi penyertaan atau *hishshah* masing-masing. Dalam ikrar akad, bank menyatakan kesediaannya untuk mengalihkan seluruh porsi *hishshah*-nya atas objek tersebut kepada nasabah melalui penjualan bertahap. Nasabah wajib menerima dan membeli seluruh *hishshah* milik bank berdasarkan harga jual objek yang telah disepakati.

Selanjutnya, bank dan nasabah sepakat untuk menjalankan kegiatan usaha berupa pemanfaatan harta sewa atas objek akad oleh nasabah, yang diatur dalam berbagai dokumen resmi. Dalam hal ini, bank juga ditunjuk untuk mengurus administrasi pembiayaan. Bagi hasil dari akad *Musyarakah Mutanaqishah* disepakati bersama dan dituangkan dalam dokumen resmi yang telah ditetapkan. Nasabah bertanggung jawab atas pemeliharaan objek pembiayaan selama masa akad berlangsung. Selain itu, nasabah menyetujui bahwa bagian dari porsi bagi hasil yang menjadi haknya akan digunakan untuk membeli *hishshah* milik bank sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam akad. Pada akhirnya, setelah seluruh *hishshah* milik bank dibeli oleh nasabah, kepemilikan atas objek akad *Musyarakah Mutanaqishah* akan sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Pencairan pembiayaan dilakukan langsung ke rekening nasabah sebagai penerima dana. Dalam skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pada saat pembiayaan dinyatakan lunas, bank dan nasabah akan menandatangani berita acara serah terima

dokumen secara bawah tangan. Dokumen ini secara syariah dapat dianggap sebagai bentuk penyelesaian Akad *Musarakah Mutanaqishah* dan menjadi bagian dari kelengkapan pembiayaan aset *Refinancing Syariah* untuk dana KPR. Dokumen-dokumen yang diserahkan dalam berita acara tersebut meliputi surat asli sertifikat hak milik, surat asli izin mendirikan bangunan, serta surat asli pernyataan lunas dari Bank Syariah baik dari Kantor Cabang Syariah maupun Kantor Cabang Pembantu Syariah.

Apabila nasabah ingin membeli lebih awal porsi kepemilikan (*hishah*) milik bank sebelum jatuh tempo masa pembiayaan, terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan. Proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta mengikuti prosedur dan syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan. Kewajiban nasabah dalam hal ini mencakup total kewajiban dalam Akad *Musarakah Mutanaqishah*, yang terdiri dari sisa porsi kepemilikan (*hishah*) milik bank yang belum diambil alih oleh nasabah, serta sisa pendapatan yang belum diselesaikan sebagaimana telah disepakati dalam akad. Dalam kondisi tertentu, apabila nasabah tidak mampu melunasi pinjaman meskipun jaminannya telah dieksekusi, bank dapat memberikan potongan harga.

Tahap-tahap *Refinancing Syariah*

Bapak Didi Tri Wicaksono, selaku *Branch Manager* BTN KCPS Magelang, menjelaskan bahwa proses pengajuan pembiayaan *Refinancing Syariah* dengan skema Akad *Musarakah Mutanaqishah* di BTN Syariah KCPS Magelang umumnya memerlukan waktu beberapa hari. Lamanya proses tersebut dipengaruhi oleh kecepatan nasabah dalam melengkapi dokumen persyaratan, yang mencakup beberapa tahapan berikut:

Calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Refinancing Syariah* perlu terlebih dahulu mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang telah dibubuhi materai. Formulir tersebut juga harus disertai dengan stempel dari instansi tempat nasabah bekerja. Selain itu, nasabah wajib melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh pihak bank untuk melengkapi proses pengajuan.

Setelah dokumen lengkap diterima, proses dilanjutkan dengan verifikasi yang dilakukan oleh pihak CBRM. Tahap ini mencakup pemeriksaan data dan dokumen yang telah diserahkan, serta analisis terhadap profil dan portofolio calon nasabah berdasarkan dokumen persyaratan dan Informasi Debitur (IDEB) dari BI-Checking. CBRM juga melakukan penilaian terhadap aset yang akan dijadikan objek akad *Musarakah Mutanaqishah*, meskipun aset tersebut bukan atas nama nasabah. Hasil analisis ini kemudian dituangkan dalam bentuk usulan pembiayaan melalui sistem internal bank.

Langkah selanjutnya adalah proses persetujuan pengajuan pembiayaan. Verifikator area akan melakukan pengecekan ulang terhadap data yang telah diajukan. Verifikasi juga dilakukan secara langsung melalui telepon kepada calon

nasabah untuk memastikan keabsahan informasi. Setelah proses verifikasi selesai, verifikator memberikan keputusan kelayakan pembiayaan. Apabila pengajuan disetujui, maka akad pembiayaan dengan skema *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diterbitkan.

Nasabah yang telah dinyatakan layak kemudian akan dihubungi oleh pihak bank untuk datang ke kantor. Dalam kesempatan tersebut, nasabah wajib membawa dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan akad. Proses penandatanganan akad dilakukan oleh calon nasabah, pihak CBRM, serta *Branch Manager*, dan dilaksanakan secara sah oleh kedua belah pihak.

Sebelum dana dicairkan, nasabah diwajibkan untuk membayar sejumlah biaya yang berkaitan dengan akad, sebagaimana tercantum secara jelas dalam kontrak. Biaya-biaya tersebut meliputi biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya materai. Pembayaran ini merupakan syarat mutlak sebelum proses pencairan dana dapat dilakukan.

Setelah seluruh biaya dibayarkan dan akad resmi ditandatangani, dokumen akan diunggah ke dalam sistem bank. Pihak bank kemudian akan memproses pencairan dana. Khusus untuk pembiayaan *Refinancing Syariah*, dana yang dicairkan akan digunakan untuk melunasi pembiayaan sebelumnya.

Setelah proses pencairan dana selesai dilakukan, nasabah mulai menjalankan kewajiban untuk membayar angsuran secara rutin sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama dalam akad pembiayaan. Angsuran tersebut mencakup komponen bagi hasil yang merupakan bagian keuntungan bank, serta porsi *hishsh* atau kepemilikan aset yang secara bertahap diambil alih oleh nasabah. Untuk mempermudah proses, pembayaran dilakukan secara otomatis melalui sistem *autodebit* yang terhubung langsung dengan rekening pembiayaan milik nasabah di bank.

Pembiayaan dianggap lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai atau nasabah memilih untuk melakukan pelunasan lebih awal. Dalam hal pelunasan dipercepat, nasabah harus melunasi sisa bagi hasil dan porsi sewa yang berjalan. Setelah seluruh kewajiban dilunasi, maka akad dinyatakan berakhir dan pihak bank akan melepaskan jaminan yang dimiliki nasabah.

Pembelian *Hishshah* bank ditujukan untuk mengembalikan modal pokok bank, sedangkan keuntungan pihak bank diperoleh dari *Ujrah* atas aset yang disewakan kepada nasabah (Dadin solihin, 2019). 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* di atas 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.

Refinancing Syariah* di BTN KCPS Magelang 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, di akhir masa perjanjian maka dilakukan pemindahan kepemilikan aset dengan cara dihibahkan kepada nasabah.

Refinancing Syariah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produktif nasabah di BTN KCPS Magelang dilakukan dalam beberapa tahapan yaitu nasabah melakukan pengajuan pembiayaan *Refinancing Syariah* terlebih dahulu kepada pihak BTN KCPS Magelang 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 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 kemudian nasabah melakukan sewa aset selama waktu yang disepakati dan di akhir periode perjanjian bank akan melakukan ke pemindahan kepemilikan dengan cara menghibahkan atau jual-beli kembali aset kepada nasabah.

Adapun rukun dan syarat dalam mekanisme aset *Refinancing Syariah* dalam Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 sebagai berikut:

Rukun *Refinancing Syariah*

- a. Ijab dan Qabul (serah terima barang yang di janjikan)

Dalam skema pembiayaan ulang, proses ijab dan qabul dilakukan atas dasar kesepakatan bersama antara nasabah dan pihak bank melalui dua perjanjian terpisah. Perjanjian pertama adalah akad jual beli, yang digunakan untuk mengalihkan hak kepemilikan aset dari nasabah kepada bank sebagai pemilik baru. Setelah itu, dilanjutkan dengan perjanjian sewa-menyewa

dalam dokumen tersendiri, di mana bank menyewakan kembali aset tersebut kepada nasabah. Nasabah kemudian membayar *ujrah* (sewa) kepada bank sebagai bentuk imbalan atas pemanfaatan aset. Dalam mekanisme pembiayaan ulang dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, kepemilikan atas aset secara bertahap akan dikembalikan kepada nasabah melalui hibah, sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku.

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

Dalam *Refinancing Syariah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di BTN KCPS Magelang, pihak bank berperan sebagai pemilik aset (*Mu'jir*) yang menyewakan objek pembiayaan kepada nasabah (*Musta'jir*). Selama masa pembiayaan, nasabah berhak memanfaatkan aset tersebut.

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

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

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

Nasabah membayar *ujrah* sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan saat proses *Refinancing Syariah*. Bank menerima pembayaran tersebut sebagai kompensasi atas penggunaan aset pembiayaan oleh nasabah, yang dibayarkan setiap bulan selama masa pembiayaan berlangsung. Besaran *ujrah* ditentukan berdasarkan nilai pembiayaan ulang yang diberikan, dan mengikuti ketentuan yang berlaku di bank.

Syarat *Refinancing Syariah*

Bank dan nasabah harus memiliki modal yang cukup untuk menjalankan akad *musyarakah mutanaqishah*. Aset yang menjadi objek *refinancing* harus jelas dan terbebas dari unsur *gharar* atau ketidakjelasan. Akad tersebut juga harus bebas dari unsur riba, *maisir* atau spekulasi, serta *gharar*. Kepemilikan aset antara bank dan nasabah harus jelas dan diatur secara rinci dalam akad. Nasabah membeli porsi kepemilikan bank atas aset secara bertahap sehingga pada akhir masa akad, aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Selain itu, harga jual porsi kepemilikan bank kepada nasabah harus disepakati sejak awal akad dan tidak boleh berubah selama masa akad, kecuali apabila ada kesepakatan baru.

Selain rukun dan syarat, ada beberapa ketentuan pada *Refinancing Syariah* dalam Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 bahwa berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku, pembiayaan *Refinancing Syariah* dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* diperuntukkan bagi nasabah yang

telah memiliki aset. Aset yang dapat dijadikan objek dalam akad ini meliputi rumah (termasuk apartemen, ruko, dan sejenisnya) serta mobil, dengan aset rumah digunakan dalam produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR). Pengajuan pembiayaan hanya diperbolehkan untuk satu jaminan atau agunan per fasilitas pembiayaan. Apabila nasabah mengajukan lebih dari satu agunan, maka setiap agunan harus diproses dalam fasilitas pembiayaan terpisah.

Aset yang dijadikan jaminan tidak boleh sedang dijaminkan kepada pihak lain dan harus sudah atas nama nasabah selaku pengajuan pembiayaan. Jaminan dari produk ini berupa sertifikat resmi atas nama nasabah. Maksimal tenor atau jangka waktu pembiayaan yang diberikan adalah lima tahun. Sebelum menentukan jumlah fasilitas pembiayaan, pihak bank terlebih dahulu akan melakukan survei terhadap harga jaminan yang diserahkan. Berdasarkan hasil survei tersebut, bank akan memberikan pembiayaan ulang maksimal sebesar 80% dari nilai aset. Sebagai contoh, jika harga rumah sebesar Rp100.000.000, maka pihak bank dapat memberikan pembiayaan sebesar Rp80.000.000.

Pembiayaan *Refinancing Syariah* dengan akad ini diberikan untuk tujuan konsumtif dan tidak diperkenankan untuk pembiayaan kegiatan bisnis. Secara keseluruhan, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, sistem *Refinancing Syariah* dengan Akad Musyarakah *Mutanaqishah* ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan ulang nasabah secara adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Refinancing Syariah dalam produk KPR di BTN KCPS Magelang dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan pembiayaan ulang yang sesuai prinsip syariah. Skema ini menerapkan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah yang dibeli kembali secara bertahap oleh nasabah. Pelaksanaannya mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013. Prosesnya mencakup tahapan mulai dari pengajuan hingga pelunasan, dengan sistem yang transparan dan bebas riba. Secara konseptual, mekanisme ini telah memenuhi ketentuan syariah yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara di BTN KCPS Magelang, *Refinancing Syariah* merupakan solusi pembiayaan ulang yang dilakukan dengan prinsip-prinsip syariah melalui akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Skema ini memungkinkan bank dan nasabah memiliki kepemilikan bersama atas aset, yang kemudian secara bertahap akan dibeli kembali oleh nasabah hingga kepemilikan penuh berpindah ke tangan nasabah. Prosedur *Refinancing Syariah* ini mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 dan mencakup tahapan yang cukup kompleks, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi dokumen dan aset, penandatanganan akad, hingga pencairan dana dan pelunasan pembiayaan. Dalam pelaksanaannya, bank memberikan pembiayaan maksimal 80% dari nilai aset yang

dijamin, dengan ketentuan bahwa aset harus berbentuk rumah atau bangunan yang legal dan tidak dalam status jaminan pihak lain.

Pelaksanaan *Refinancing Syariah* ini bertujuan tidak hanya memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, tetapi juga sebagai bentuk kontribusi bank syariah dalam memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah secara halal dan bebas riba. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* menjamin transparansi dan keadilan antara pihak bank dan nasabah melalui sistem bagi hasil dan kepemilikan bersama. Namun, penerapan skema ini juga memiliki tantangan, terutama dalam aspek kehati-hatian dan manajemen risiko oleh pihak bank. Meskipun demikian, dari sisi kepatuhan terhadap prinsip syariah dan regulasi, pelaksanaan *refinancing* di BTN KCPS Magelang telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI, sehingga dapat menjadi acuan dalam pengembangan produk keuangan syariah lainnya di sektor properti.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, A. (2024). Produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia Parepare (Antara Peran Dan Risiko). *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 6(1). <https://doi.org/10.35905/banco.v6i1.8919>
- Dadin solihin, A. S. (2019). bentuk pembiayaan musyarakah mutanaqishah di lembaga keuangan syariah. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*. <https://doi.org/10.31955/mea.vol3.iss1.pp136-160>
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property di Indonesia: Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2), 169–180.
- Febrianto, Y. (2019). Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah). *Repository.Uinjkt.Ac.Id*. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/47992>
- Hanani, D. (2024). *Peran Notaris Dalam Proses Alih Kreditn Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Cabang Kota Palembang* (Issue Table 10).
- Hasna Khairiyyah, F., Syabanti, S., Yuniar Anisa Ilyanawati, R., Sihotang, S., Hukum, F., & Djuanda Bogor, U. (2023). Studi Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional. *Karimah Tauhid*, 2(4), 942–949.
- Husein, M. T. (2019). Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Al Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, 1(1), 79. <https://doi.org/10.31000/almaal.v1i1.1775>
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah.

Jurnal AKMAMI, 3(3), 515–526.

- Laksono, M. A. (2022). *Implementasi Sharia Refinancing Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah (Diminishing Partnership) Abstrak PENDAHULUAN Al-Quran dalam bidang ekonomi syariah memberikan pedoman yang berifat garis besar , seperti halnya melarang riba , perintah bekerja untuk menc. 6(2), 15–32.*
- Nugraha, N. S. (2025). *Kredit Pemilikan Rumah di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah. 2(June), 159–164.*
- Putri, Melitha Dwi; Mahri, A. Jajang W.; Utami, S. A. (2019). Analisis Pembiayaan Refinancing dan Risiko Pada Akad Musyawarah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung. *Iqtishaduna Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 10(2), 274–282.
- Sa, R., & Amelia, B. (2023). Refinancing Syariah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Journal of Sharia and Legal Science*, 1 No.3(3), 179–194. <http://jurnal.dokicti.org/index.php/JSLS/index>
- Sari, M. (2020). NATURAL SCIENCE : Jurnal Penelitian Bidang IPA dan Pendidikan IPA , ISSN : 2715-470X (Online), 2477 – 6181 (Cetak) Penelitian Kepustakaan (Library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA. *Jurnal Penelitian Bidang IPA Dan Pendidikan IPA*, 41–53.
- Thamrin Abdullah, S. W. (2018). Bank & Lembaga Keuangan. In *PT. Raja Grafindo Persada*.
- Triwidyastuti, N., Iswanto Anwar, A., & Fattah, S. (2023). Jurnal Ekonomika dan Dinamika Sosial Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Jurnal Ekonomika Dan Dinamika Sosial*, 2(2), 26–44.
- Vera Ayu Ningsih Ritonga, & Reni Ria Armayani Hasibuan. (2023). Prosedur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Indonesia KC Kuta Cane. *Anggaran : Jurnal Publikasi Ekonomi Dan Akuntansi*, 1(4), 109–118. <https://doi.org/10.61132/anggaran.v1i4.262>
- Widiantoro, O. (2017). *Rencana Anggaran Biaya (Contruction Cost Estimate) (Buku Ajar)*. 1–81.