

# PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*) MELALUI AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*

Oleh :

Rega Felix, S.H.

## A. Pendahuluan

Pembiayaan *murabahah* sampai dengan saat ini menjadi skema pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia. Melalui skema *murabahah* nasabah membutuhkan sejumlah dana untuk membeli aset tertentu, dan untuk itu nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli aset tersebut melalui pihak bank untuk selanjutnya nasabah akan membayarnya secara menyicil.

Dalam suatu pembiayaan *murabahah*, kondisi perekenomian yang selalu berubah mempengaruhi kondisi usaha nasabah, kondisi tersebut dapat menjadikan kemampuan nasabah untuk membayar utang *murabahah* menjadi berkurang atau nasabah membutuhkan tambahan modal untuk menyesuaikan usahanya dengan kondisi yang ada. Berdasarkan hal tersebut maka dimungkinkan dalam suatu pembiayaan yang sedang berjalan, nasabah mengajukan pembiayaan ulang (*refinancing*).

Prinsip dalam transaksi berdasarkan syariah adalah adanya *underlying asset* yang menjadi dasar transaksi, oleh karena itu skema *murabahah* tidak dapat digunakan untuk membiayai ulang/melunasi pembiayaan *murabahah* sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut maka salah satu solusi yang dapat diterapkan untuk proses *refinancing* adalah melalui penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*.

## B. Konsep *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah* merupakan salah satu moda pembiayaan perbankan syariah. Dalam istilah lain *musyarakah* juga dikenal dengan istilah *syirkah*. Secara terminologi istilah *musyarakah* atau *syirkah* diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris yaitu *partnership* (diartikan dalam bahasa Indonesia : kemitraan). Dalam metode pembiayaan *musyarakah*, bank dan calon nasabah bersepakat untuk bergabung dalam suatu kemitraan (*partnership*) dalam jangka waktu tertentu. Prinsip utama dalam pembiayaan *musyarakah* adalah penerapan *profit and loss sharing principle*. Berdasarkan prinsip tersebut maka pengembalian keuntungan bagi bank tidak didasarkan kepada bunga/*interest* melainkan didasarkan pada prinsip bagi hasil.

Kaidah dasar dalam pembiayaan *musyarakah* adalah *al-ghunm bi al-ghurm* yaitu untung muncul bersama resiko, dengan demikian dalam pembiayaan *musyarakah* jika usaha yang dijalankan mengalami kerugian bukan karena kesengajaan/kelalaian nasabah maka pihak bank juga menanggung kerugian berdasarkan proporsi modalnya, sedangkan jika usaha yang dijalankan memperoleh keuntungan maka pihak bank mendapatkan keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati. Skema pembiayaan *musyarakah* dianggap lebih adil dibandingkan dengan penerapan bunga yang

*fixed and predetermined* karena penerapan bunga dapat memicu ketidakadilan ketika nasabah mengalami kerugian karena perubahan iklim ekonomi yang mempengaruhi usaha nasabah.

Dalam praktik bisnis, akad *musyarakah* mengalami perkembangan. Salah satu bentuk perkembangan akad *musyarakah* adalah *musyarakah mutanaqisah*. Istilah *musyarakah mutanaqisah* disebut juga oleh Muhammad Taqi Usmani dengan istilah *diminishing musyarakah*.<sup>1</sup> “*Diminishing*” mempunyai arti dalam bahasa Indonesia yaitu “berkurang”, hal ini mempunyai arti porsi modal (*hishshah*) bank dalam *syirkah* berkurang akibat pembelian oleh nasabah. Hal ini sebagaimana definisi yang diberikan dalam fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 yang menyatakan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Karena ada pembelian porsi modal (*hishshah*) dalam *syirkah* oleh nasabah maka dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* terdiri dari kombinasi akad antara akad *musyarakah* dan akad jual beli (*al-bai'*). Unsur penting yang terdapat dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah adanya janji dari pihak bank untuk menjual *hishshah*-nya secara bertahap kepada nasabah dan nasabah berkewajiban untuk membelinya. Ketentuan penting tersebut telah dinyatakan dalam Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah*, dan dengan ditetapkannya fatwa tersebut maka janji tersebut mengikat kedua belah pihak, sehingga jika salah satu pihak tidak menunaikan janji-nya, maka pihak yang tidak menunaikan janji-nya dapat dipaksakan secara hukum untuk menunaikan janji-nya.

Hal penting lainnya yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* adalah aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Jika aset *syirkah* menjadi objek *ijarah*, maka *ujrah* dari pembayaran sewa atas objek tersebut menjadi keuntungan *syirkah* yang selanjutnya dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati dalam akad *musyarakah mutanaqisah*. Pada umumnya hasil keuntungan nasabah akan dialokasikan untuk pembelian *hishshah* dari bank, sehingga pada akhir masa *syirkah* nasabah telah memiliki seluruh aset tersebut.

### **C. Skema Refinancing Pembiayaan Murabahah Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah**

Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah membeli barang yang dipesannya dari bank, sehingga barang tersebut menjadi milik nasabah, namun nasabah mempunyai kewajiban membayar harga jual barang tersebut secara dicicil. Ketika pembiayaan *murabahah* sedang berjalan dapat dimungkinkan terjadi penurunan kondisi usaha nasabah sehingga mempengaruhi kemampuan pembayaran angsuran nasabah. Untuk memperbaiki kondisi tersebut maka salah satu yang dapat dilakukan adalah

---

<sup>1</sup> Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction To Islamic Finance*, tanpa penerbit, Karachi, 1998, hlm. 57.

melakukan restrukturisasi pembiayaan atau dilakukan pembiayaan ulang (*refinancing*) atas pembiayaan lama nasabah.

Pembiayaan *murabahah* tidak mungkin dilakukan *refinancing* dengan akad *murabahah* kembali, karena tujuan pembiayaan dalam *murabahah* adalah pembelian barang sehingga tidak dapat digunakan untuk pelunasan utang tertentu. Berdasarkan hal tersebut maka untuk dapat dilakukan *refinancing* terhadap pembiayaan *murabahah* salah satunya adalah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Melalui akad *musyarakah mutanaqisah* pihak bank membeli kembali sebagian porsi aset yang dibiayai melalui akad *murabahah*, sehingga porsi kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik bersama antara bank dan nasabah. Uang hasil pembelian sebagian aset tersebut kemudian digunakan untuk melunasi utang *murabahah* sebelumnya.

Bank memiliki porsi kepemilikan atas aset tersebut (*hishshah*), oleh karena itu bank dapat menyewakan aset yang dimiliki kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah*. Hal ini dimungkinkan sebagaimana dinyatakan dalam fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah mutanaqisah* yang membolehkan aset tersebut di-*ijarah*-kan kepada *syarik*. Berdasarkan akad *ijarah*, nasabah berkewajiban membayar *ujrah* yang selanjutnya hasil pembayaran *ujrah* dapat dibagikan sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam akad *musyarakah mutanaqisah*.

Pada dasarnya bank tidak membutuhkan aset yang dibiayai tersebut, sehingga *hishshah* bank selanjutnya akan dibeli oleh nasabah secara bertahap. Pada umumnya *hishshah* tersebut akan dibagi per-unit tergantung dengan jangka waktu pembiayaan. Sebagai contoh jika porsi kepemilikan bank sebesar 80% dari total nilai aset sebesar Rp100.000.000,- dan jangka waktu pembiayaan adalah selama 12 bulan, dan pembelian *hishshah* bank akan dilakukan setiap bulannya, maka per-unit dari *hishshah* bank yang akan dijual adalah 80% dibagi 12 bulan yaitu 6,67% per-bulannya. 80% dari total nilai aset adalah Rp80.000.000,- dengan jangka waktu 12 bulan maka nasabah membeli per-unit *hishshah* bank senilai Rp6.666.667,- tiap bulannya. Selanjutnya porsi kepemilikan bank akan semakin berkurang seiring dengan pembelian oleh nasabah.

Pembelian *hishshah* bank ditujukan untuk pengembalian modal pokok bank, sedangkan keuntungan pihak bank didapatkan dari *ujrah* atas aset yang disewakan kepada nasabah. Aset tersebut terikat dengan akad *syirkah* antara pihak bank dan nasabah, sehingga pembayaran *ujrah* tersebut menjadi keuntungan bersama para peserta *syirkah* (*syarik*) sesuai dengan nisbah yang disepakati. Hak nasabah 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 diakhir masa *syirkah* nasabah akan mendapatkan porsi kepemilikan aset tersebut secara keseluruhan.

Skema penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* seperti di atas menjadi solusi bagi perbankan syariah ketika nasabah membutuhkan pembiayaan ulang atas pembiayaan lama-nya. Sejalan dengan hal tersebut DSN-MUI juga telah menetapkan fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah yang salah satunya adalah dengan skema penerapan akad *musyarakah mutanaqisah*, oleh karena itu saat ini sudah ada payung hukum yang kuat dalam rangka menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk proses *refinancing*.