MATERI REGULASI · KHUSUS BPRS

Fatwa Pembiayaan Ulang (Refinancing)

Fatwa | Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 | Tahun 2013

Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah

✓ Berlaku

Status diperiksa 18 November 2026



GAMBARAN UMUM

Aturan ini tentang apa?

Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 membolehkan LKS memberi pembiayaan ulang (refinancing) syariah lewat tiga skema akad.

KENAPA ATURAN INI ADA

Nasabah sering minta pembiayaan atas aset yang sudah dimiliki atau untuk melunasi pembiayaan lama. Fatwa ini (ditetapkan 4 Desember 2013) memberi jalan syariah lewat musyarakah mutanaqishah, jual-sewa (al-bai' wa al-isti'jar), atau jual sebagian aset dalam musyarakah mutanaqishah.

Untuk: Khusus BPRS

Topik: akad/produk syariah

ISI POKOK

Poin pokok (1/2)

1 Refinancing adalah fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah yang sudah memiliki aset sepenuhnya, atau yang masih punya pembiayaan belum lunas.

Pertama angka 1–3 Sumber: docs.paralegal.id

2 Skema 1: musyarakah mutanaqishah; modal nasabah boleh berupa barang ('urudh) yang wajib ditaksir (taqwim al-'urudh) dengan harga wajar.

Ketiga Skema 1; Keempat Sumber: docs.paralegal.id

3 Skema 2: LKS membeli barang nasabah (bai') lalu menyewakannya kembali dengan ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT).

Ketiga Skema 2; Kelima Sumber: docs.paralegal.id

4 Pada skema 2, pengalihan kepemilikan obyek sewa ke nasabah saat ijarah berakhir wajib memakai akad hibah, bukan jual beli.

Ketiga Skema 2 angka 3; Kelima angka 5 Sumber: docs.paralegal.id

ISI POKOK

Poin pokok (2/2)

5 Skema 3: LKS membeli sebagian aset nasabah yang sudah ditaksir, lalu keduanya berakad musyarakah mutanaqishah atas aset itu.

Ketiga Skema 3; Keenam Sumber: docs.paralegal.id

6 Di semua skema, nasabah menyelesaikan kewajiban/utang pembiayaan sebelumnya bila ada; dana LKS disertai syarat pelunasan itu.

Keempat angka 3; Kelima angka 3; Keenam angka 4

Sumber: docs.paralegal.id

7 Dalam musyarakah mutanaqishah, untung dibagi sesuai nisbah/porsi modal, rugi sesuai porsi modal; nasabah membeli porsi (hishah) LKS bertahap.

Keempat angka 5–6 Sumber: docs.paralegal.id

YANG HARUS DILAKUKAN

Kewajiban BPR/BPRS

- Pilih salah satu dari tiga skema akad fatwa dan terapkan rukun-syarat fatwa induknya (MMQ No. 73/2008, sale and lease back No. 71/2008, IMBT No. 27/2002).
- Taksir aset nasabah (taqwim al-'urudh) dengan harga wajar sebelum dijadikan modal syirkah atau dibeli.
- Pastikan pembiayaan lama nasabah benar-benar dilunasi dari dana refinancing bila ada.
- Gunakan akad hibah, bukan jual beli, saat mengalihkan obyek sewa IMBT kepada nasabah.

PER JABATAN

Artinya di meja kerja

Analis Kredit / Pembiayaan

Pastikan hasil taksiran aset wajar dan terdokumentasi, karena menjadi dasar modal syirkah atau harga beli.

Legal

Susun urutan akad sesuai skema (bai' lalu IMBT, atau MMQ) dan siapkan akta hibah untuk akhir IMBT.

AO Pembiayaan

Jelaskan ke nasabah skema yang dipakai dan bahwa pembiayaan lama dilunasi lebih dulu.

Dewan Pengawas Syariah

Uji apakah alur refinancing di SOP mengikuti salah satu dari tiga skema dan fatwa induknya.

KAMUS KECIL

Istilah penting

Refinancing syariah

Pembiayaan baru berdasarkan prinsip syariah bagi nasabah yang sudah punya aset atau pembiayaan belum lunas.

Taqwim al-'urudh

Penaksiran harga barang/aset dalam mata uang yang disepakati para pihak.

Musyarakah mutanaqishah (MMQ)

Kerja sama modal yang porsi LKS berkurang bertahap karena dibeli nasabah.

Al-bai' wa al-isti'jar

Jual lalu sewa kembali (sale and lease back).

UJI PEMAHAMAN

Latihan singkat

TANYA 1

Nasabah punya rumah lunas dan minta dana dengan jaminan rumah itu. Skema apa yang bisa dipakai?

JAWABAN

Refinancing syariah, misalnya LKS membeli rumah itu lalu menyewakannya lewat IMBT (skema 2), atau MMQ dengan rumah sebagai modal yang ditaksir (skema 1/3).

TANYA 2

Di akhir IMBT, bolehkah rumah dialihkan ke nasabah dengan akad jual beli?

JAWABAN

Tidak. Fatwa ini mewajibkan pengalihan kepemilikan obyek sewa memakai akad hibah setelah ijarah berakhir.

PENUTUP

Status & sumber resmi

✓ Berlaku

Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013, ditetapkan 4 Desember 2013; berstatus terbit menurut katalog.

Diperiksa 18 November 2026

⚠ PERLU DICEK

- Naskah dibaca dari PDF pindaian fatwa yang diunggah paralegal.id (halaman dsnmui.or.id hanya memuat judul). Cocokkan dengan himpunan fatwa resmi DSN-MUI.
- Teks hasil OCR; nomor fatwa induk (71/2008, 73/2008, 27/2002) tercetak kurang jelas di pindaian.
- Fatwa ini belum dicek terhadap pedoman produk OJK/POJK yang mungkin membatasi praktik refinancing di BPRS.

SUMBER RESMI YANG DIBACA

docs.paralegal.id
https://docs.paralegal.id/FATWA-MUI/FATWA-DSN-MUI/2013/FATWA-DSN-MUI-89-DSN-MUI-XII-2013.pdf

dsnmui.or.id
https://dsnmui.or.id/pembiayaan-ulang-refinancing-syariah/

Disclaimer. Materi Ruang Bankir disusun untuk edukasi dan bukan nasihat hukum. Acuan yang berlaku tetap naskah resmi peraturan perundang-undangan, ketentuan OJK/LPS/BI, fatwa DSN-MUI, serta kebijakan dan SOP internal bank Anda. Ruang Bankir tidak berafiliasi dengan OJK, LPS, Bank Indonesia, PPATK, Perbarindo, atau Asbisindo. Nama lembaga disebut hanya sebagai rujukan sumber. Disusun dengan cermat dari sumber resmi dan ditinjau sebelum terbit; selalu cocokkan dengan naskah resmi.