

**ANALISIS KESESUAIAN *REFINANCING* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
PROPERTI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA TERHADAP FATWA DSN NO. 89/DSN-MUI/XII/2013**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**



Oleh :

LUTFIAH

41182933180014

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM “45” BEKASI**

2022

**ANALISIS KESESUAIAN *REFINANCING* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
PROPERTI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA TERHADAP FATWA DSN NO. 89/DSN-MUI/XII/2013**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

LUTEIAH
41182933180014

Di Bawah Pembimbing:


Rizal Fahlevi, Lc., M.Si.
NIDN. 0419018905

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM “45” BEKASI

2022

PENGESAHAN PANITIA UJIAN

Skripsi yang berjudul : “Analisis Kesesuaian *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Terhadap Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013” telah diujikan dalam sidang *Munaqasyah* Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi pada tanggal 02 Agustus 2022 . Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

Bekasi, 02 Agustus 2022

Sidang *Munaqasyah*,

Dekan/
Ketua Merangkap Anggota,



(Dr. Yoyo Hambali, MA)
NIDN. 0418047601

Ketua Program Studi/
Sekretaris Merangkap Anggota,

(Rafika Rahmawati, M.Si)
NIDN. 0418128801

Anggota :

(Purnama Putra, S.Akt., M.Si)
NIDN. 0405108102

(Rizal Fahlevi, Lc., M.Si)
NIDN. 0419018905

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : LUTFIAH

NPM : 41182933180014

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul, “Analisis Kesesuaian *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Terhadap Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013“ adalah benar merupakan karya saya sendiri dan tidak melakukan tindakan plagiat dalam penyusunannya. Adapun kutipan yang ada dalam penyusunan karya ini telah saya cantumkan sumber kutipannya dalam skripsi. Saya bersedia melakukan proses yang semestinya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku jika ternyata skripsi ini sebagian atau keseluruhan merupakan plagiat dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bekasi, 02 Agustus 2022



Lutfiah
NPM. 41182933180014

ABSTRAK

Lutfiah. 41182933180014. Analisis Kesesuaian *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Terhadap Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013. Prodi Perbankan Syariah. Universitas Islam “45” Bekasi. 1444 H/2022 M. 131 Halaman

Penelitian ini bertujuan untuk memaparkan implementasi *refinancing* pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia (BSI) yang disesuaikan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

Metode yang digunakan dalam proses penelitian ini yaitu metode kualitatif pendekatan deskriptif. Dengan pengambilan data penelitian berdasarkan sumber data primer dan data sekunder. Proses analisis data dilakukan dengan tiga teknik yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Hasil dari proses analisis data dibuktikan dengan uji keabsahan data dengan teknik triangulasi sumber sehingga data yang diperoleh dianggap akurat.

Hasil penelitian menunjukkan secara keseluruhan implementasi *refinancing* pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia (BSI) sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan pada fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah. Namun, ada dua aspek yang belum sesuai dengan fatwa yaitu, Pertama: bahwa biaya-biaya pada pembiayaan yang muncul sepenuhnya menjadi beban nasabah, misalnya biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi, biaya taksasi, dan lain-lain. Dan, Kedua: apabila terdapat kerugian pada fasilitas *refinancing* maka ditanggung oleh nasabah, karena dalam hal ini Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan lembaga *profit*.

Kata kunci: *refinancing*, musyarakah mutanaqishah, pembiayaan properti, BSI

ABSTRACT

Lutfiah. 41182933180014. *Analysis of Refinancing Suitability in Property Financing Products Musyarakah Mutanaqishah Contracts at Bank Syariah Indonesia Against DSN Fatwa No. 89/DSN-MUI/XII/2013. Sharia Banking Study Program. Islamic University "45" Bekasi. 1444 H/2022 A.D. 131 pages*

This study aims to describe the implementation of refinancing on property financing products with a musyarakah mutanaqishah contract scheme at Bank Syariah Indonesia (BSI) which is adjusted to the DSN-MUI Fatwa Number 89/DSN-MUI/XII/2013 regarding sharia refinancing.

The method used in this research process is a qualitative descriptive approach. By taking research data based on primary data sources and secondary data. The data analysis process was carried out using three techniques, namely data reduction, data presentation and conclusion drawing/verification. The results of the data analysis process are proven by testing the validity of the data with source triangulation techniques so that the data obtained are considered accurate.

The results show that the overall implementation of refinancing on property financing products with the musyarakah mutanaqishah contract scheme at Bank Syariah Indonesia (BSI) is in accordance with the provisions of the DSN-MUI fatwa Number 89/DSN-MUI/XII/2013 regarding refinancing. sharia. However, there are two aspects that are not in accordance with the fatwa, namely, First: that the costs of financing that appear are fully borne by the customer, for example administrative fees, notary fees, insurance fees, taxi fees, and others. And, Second: if there is a loss in the refinancing facility, it will be borne by the customer, because in this case Bank Syariah Indonesia (BSI) is a profit institution.

Keywords: refinancing, musyarakah mutanaqishah, property financing, BSI

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, *Alhamdulillah* rabbil'alamiin, puja puji serta syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta memberikan kemudahan dan kemampuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi “Analisis Kesesuaian *Refinancing* Pada Produk Pembiayaan Properti Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Terhadap Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013” dengan lancar dan sebaik-baiknya. Sholawat beriringan salam penulis curahkan kepada junjungan umat manusia yaitu Nabi Muhammad SAW., yang telah memberikan pedoman serta penerangan kehidupan kepada umat manusia dan senantiasa menantikan pertolongan atau *syafa'at* nya di akhirat kelak.

Penulisan skripsi ini sebagai tugas akhir yang merupakan salah satu syarat untuk dapat memperoleh serta menempuh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Kota Bekasi. Penulis sepenuhnya menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berjalan dan selesai tanpa adanya bantuan, bimbingan dan petunjuk baik itu moril maupun materil dari beberapa pihak. Maka dari itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Hermanto, Drs., M.M., M.Pd. selaku Rektor Universitas Islam “45” Bekasi.
2. Bapak Dr. Yoyo Hambali, MA. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

3. Ibu Rafika Rahmawati, M.Si. selaku Kepala Program Studi dan Dosen Perbankan Syariah.
4. Bapak Rizal Fahlevi, Lc., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Skripsi senantiasa selalu meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian skripsi dengan sebaik-baiknya.
5. Ibu Isfandayani, M.Si. dan Bapak Purnama Putra, S.Akt. M.Si. selaku Dosen Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan bimbingan serta arahan dengan seksama kepada penulis dalam menyempurnakan penelitian skripsi ini.
6. Segenap Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan kontribusi kepada penulis sehingga mendapatkan ilmu yang bermanfaat untuk bekal masa depan.
7. Segenap Staf dan Karyawan Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan arahan dan bantuan kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak Immadha Kusuma selaku *Consumer Collection*, Bapak Adhy Setiawan selaku *Financing Legal*, Bapak Adi Riyanto selaku *Collateral Valuation* dan Ibu Keny Lisyani selaku *Advisory Bank Syariah Indonesia Kantor Pusat Jakarta*, yang telah meluangkan waktu sebagai narasumber dalam penelitian skripsi yang penulis jalankan.
9. Kedua orang tua tersayang dan tercinta yang tidak pernah berhenti memberikan do’a, kasih sayang, dan dukungan kepada penulis baik moril dan materil serta

pengorbanannya yang tidak ternilai demi anak perempuannya bergelar Sarjana Ekonomi.

10. Adikku Rasya Prasetya Nugraha, Pamanku Rayhan Malik Saputra dan keluarga tersayang yang selalu memberikan do'a, semangat dan dukungan kepada penulis.
11. Ummi Khoiriyah, Nur Jannah, Shinta, Lulu Isnaini yang selalu mendukung dan menghiasi perjalanan dari awal memasuki dunia perkuliahan sampai akhir perkuliahan.
12. Kakak-Kakak, Adik-Adik dan Teman-Teman Forum Ekonomi Syariah (FOREKS) yang selalu memberikan dukungan.
13. Larasati teman seperjuangan penelitian di Bank Syariah Indonesia serta Teman-teman Perbankan Syariah Angkatan 2018 yang berjuang bersama.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Namun, atas terselesainya penelitian skripsi ini penulis berharap dapat memberikan sedikit ilmu kepada pembaca, sehingga dapat bermanfaat dalam kehidupan dan besar harapan penulis juga kepada pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan.....	12
1.2.1 Identifikasi Masalah	12
1.2.2 Batasan Masalah.....	12
1.2.3 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
1.3.1 Tujuan Penelitian	13

1.3.2 Manfaat Penelitian	14
1.4 Sistematika Pembahasan	15
BAB II KAJIAN PUSTAKA	18
2.1 Kajian Teori.....	18
2.1.1 Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>)	18
2.1.2 Pembiayaan Properti	24
2.1.3 Tinjauan Akad Musyarakah Mutanaqishah	28
2.2 <i>Review</i> Studi Terdahulu.....	44
2.3 Kerangka Pemikiran	57
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	59
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	59
3.1.1 Waktu Penelitian	59
3.1.2 Tempat Penelitian.....	59
3.2 Jenis Penelitian	60
3.3 Sumber Data	62
3.3.1 Teknik Pengumpulan Data	63
3.3.2 Teknik <i>Sampling</i>	65
3.4 Metode Analisis Data	65
3.5 Uji Keabsahan Data	69
3.6 <i>Flowchart</i> Penelitian	72

BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS PENELITIAN.....	74
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	74
4.1.1 Sejarah Bank Syariah Indonesia.....	74
4.1.2 Visi & Misi Bank Syariah Indonesia	75
4.2 Implementasi <i>Refinancing</i> Syariah Pada Produk Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Bank Syariah Indonesia (BSI)	76
4.2.1 Mekanisme <i>Refinancing</i> Syariah Pada Produk Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di BSI	77
4.2.2 Skema <i>Refinancing</i> Syariah Dalam Rangka Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).....	79
4.2.3 Skema Pengajuan <i>Refinancing</i> Syariah Pada Produk Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di BSI	81
4.3 Analisis Kesesuaian <i>Refinancing</i> Pada Produk Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Terhadap Fatwa DSN NO. 89/DSN-MUI/XII/2013	84
4.3.1 Reduksi Data	84
4.3.2 Penyajian Data	97
4.3.3 Kesimpulan/Verifikasi	100

4.4 Keabsahan Data Penelitian.....	107
4.5 Analisis Keseluruhan.....	121
BAB V PENUTUP	125
5.1 Simpulan.....	125
5.2 Saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA	128
DAFTAR LAMPIRAN	132

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Pembiayaan Bank Syariah Kuartal II-2021.....	6
Tabel 2.1 <i>Review</i> Studi Terdahulu.....	50
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	59
Tabel 4.1 Persyaratan Pemohon <i>Refinancing</i> Properti.....	78
Tabel 4.2 Reduksi Data.....	86
Tabel 4.3 Analisis implementasi <i>refinancing</i> pada produk pembiayaan properti dengan skema akad musyarakah mutanaqishah di BSI dikaitkan dengan fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013.....	101
Tabel 4.4 Keabsahan Data (Triangulasi).....	108

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Pertumbuhan Kredit Perbankan.....	4
Gambar 1.2 Pertumbuhan Kredit Menurut Jenis Penggunaan.....	4
Gambar 1.3 Pertumbuhan Kredit Konsumsi.....	5
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	57
Gambar 3.1 <i>Flow Model Analisis Data</i>	66
Gambar 3.2 <i>Flowchart Penelitian</i>	72
Gambar 4.1 Skema Produk Berbasis Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	79
Gambar 4.2 Skema Produk Berbasis <i>Refinancing</i> Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	80
Gambar 4.3 Skema Pengajuan <i>Refinancing</i> Produk Pembiayaan Properti Berbasis Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	81