

**ANALISIS *REFINANCING ASSET* PADA PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH
MUTANAQISAH DI BANK ACEH SYARIAH KCP
PEUREULAK**

Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh:

ZAKIA MUTIRNA
NIM. 4012019040



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
2024**

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

ANALISIS *REFINANCING ASSET* PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK ACEH SYARIAH KCP PEUREULAK

Diajukan oleh :

ZAKIA MUTIRNA
NIM : 4012019040

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE)
Pada Program Studi Perbankan Syariah

Langsa, 23 Juli 2024

Pembimbing I



Fakhri bin Mustafa, MA
NIP. 19850218 201801 1 001

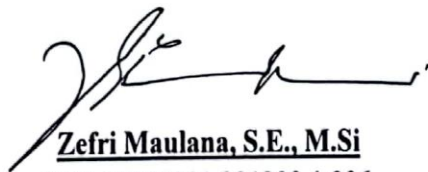
Pembimbing II



Dr. Indis Ferizal, M.H.I
NIP. 19841128 202321 1 007

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Zefri Maulana, S.E., M.Si
NIP. 19861001 201903 1 006

PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Analisis *Refinancing Asset* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak” an. Zakia Mutirna, NIM 4012019040, Program Studi Perbankan Syariah telah di munaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa pada hari/tanggal Rabu, 31 Juli 2024 M / 26 Muharram 1446 H. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan syariah.

Langsa, 05 Agustus 2024

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Program Studi Perbankan Syariah IAIN Langsa

Ketua/Penguji I



Fakhri bin Mustafa, M.A
NIP. 19850218 20181 1 001

Sekretaris/Penguji II



Dr. Indis Ferizal, M.H.I
NIP. 19841128 202321 1 007

Penguji III/Anggota



Shelly Midesia, M.Si
NIP. 19901112 201903 2 007

Penguji IV/Anggota



Anis Kurlillah, S.H.I. M.Sh
NIP. 19880325 202203 1 001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa



Dr. Muhammad Amin, M.A
NIP. 19820205 200710 1 001

SURAT PENYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zakia Mutirna

NIM : 4012019040

Tempat/ Tanggal Lahir : Idi Rayeuk/ 11 September 2000

Alamat : Dusun Perbatasan, Desa Aluc Batee, Kecamatan Peudawa,
Kabupaten Aceh Timur

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Analisis Refinancing Asset pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak**" bahwa benar hasil karya sendiri dan original sifatnya. Apabila dikemudian hari ternyata terbukti hasil plagiat orang lain, maka akan dibatalkan dan saya siap menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Langsa, 26 Juli 2024

Yang membuat pernyataan,



METERAI
TEMPEL
1000
Rp
0A331ALX273438728

Zakia Mutirna

NIM. 4012019040

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya." (Q.S Al-Baqarah [2]: 286)

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Janganlah kamu bersikap lemah, dan janganlah (pula) kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling Tinggi (derajatnya), jika kamu orang-orang yang beriman.” (Q.S Ali Imran [3]: 139)

ABSTRAK

Refinancing asset ialah pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah kepada nasabah melalui pembiayaan baru untuk pelunasan pembiayaan sebelumnya. Akad yang digunakan pada *refinancing asset* ialah akad musyarakah mutanaqisah. Dengan akad musyarakah mutanaqisah, porsi kepemilikan aset atas bank berkurang secara bertahap sedangkan porsi kepemilikan nasabah bertambah akibat pengambilalihan aset oleh nasabah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik *refinancing asset* pada Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dan kesesuaian dengan fatwa yang berlaku. Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field reseach*) dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan (1) Nasabah yang sebelumnya melakukan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Idi kemudian mengajukan pembiayaan *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak tidak diperkenankan pernah mengalami tunggakan angsuran. (2) Akad yang digunakan pada *refinancing asset* ialah akad musyarakah mutanaqisah dengan nama produk MMQ konsumen atau multiguna. Dalam proses pengajuan *refinancing asset*, nasabah melengkapi syarat-syarat dan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak akan melakukan analisa terhadap kelayakan nasabah. (3) Praktik *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) syariah. Pada Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008, tenor dan plafon pinjaman, tata cara pembayaran penyerahan agunan, peristiwa cedera janji, akibat cedera janji, pembatasan terhadap tindakan nasabah, asuransi, *force majeure*, pengawasan dan pemeriksaan, hukum yang berlaku, pelanggaran, penyelesaian pembiayaan bermasalah, persyaratan khusus, dan surat-menyurat, tidak dijelaskan dalam fatwa. Sedangkan pada Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013, nama produk dan syarat tidak dijelaskan. Hal ini tidak menjadi masalah karena fatwa merupakan ketentuan dasar, sedangkan ketentuan diatas merupakan ketentuan dari internal bank dengan tetap berpedoman pada fatwa dan perundang-undangan yang berlaku. (4) *Refinancing asset* pada dasarnya memberikan manfaat bagi nasabah yang menggunakan pembiayaan itu sendiri. Diantaranya: pembayaran angsuran atau cicilan yang lebih rendah dengan waktu yang lebih lama dari yang ketentuan sebelumnya.

Kata kunci: *Refinancing Asset*, Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Musyarakah Mutanaqisah

ABSTRACT

Refinancing assets are financing provided by Islamic banks to customers through new financing to pay off previous financing. The contract used in refinancing assets is the musyarakah mutanaqisah contract. With the musyarakah mutanaqisah contract, the portion of asset ownership of the bank is reduced gradually while the portion of customer ownership increases due to the takeover of assets by the customer. This study aims to determine how the practice of refinancing assets in Home Ownership Financing with the musyarakah mutanaqisah contract at Bank Aceh Syariah KCP Peureulak and its compliance with applicable fatwas. This study uses field research with a qualitative approach. Data collection techniques include interviews, observations and documentation. The results of the study show (1) Customers who previously financed home ownership at Bank Aceh Syariah Idi Branch then applied for refinancing assets at Bank Aceh Syariah KCP Peureulak are not permitted to have experienced installment arrears. (2) The contract used in asset refinancing is the musyarakah mutanaqisah contract with the product name MMQ consumer or multipurpose. In the process of submitting an asset refinancing application, the customer completes the requirements and Bank Aceh Syariah KCP Peureulak will conduct an analysis of the customer's eligibility. (3) Practice of refinancing assets with musyarakah mutanaqisah contracts at Bank Aceh Syariah KCP Peureulak is in accordance with the DSN MUI Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 concerning Musyarakah Mutanaqisah and the DSN-MUI Fatwa No: 89/DSN-MUI / XII / 2013 concerning Sharia Refinancing. In the DSN MUI Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008, there is no explanation regarding the tenor and loan ceiling, procedures for payment of collateral submission, events of default, consequences of default, restrictions on customer actions, insurance, force majeure, supervision and inspection, applicable laws, violations, settlement of problematic financing, special requirements, and correspondence. While in the DSN-MUI Fatwa No: 89/DSN-MUI/XII/2013, the name of the product and refinancing requirements are not explained. This is not a problem because the fatwa is a basic provision, while the provisions above are internal bank provisions while still adhering to the applicable fatwa and legislation. (4) Asset refinancing basically provides benefits for customers who use the financing itself. Among them: lower installment payments or installments with a longer time than previously stipulated.

Keywords: *Asset Refinancing, Home Ownership Financing, Musyarakah Mutanaqisah*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji serta syukur saya ucapkan kehadhirat Allah Swt yang telah memberikan rahmat dan karunia kepada kita semua. Selanjutnya selawat beserta salam penulis sampaikan kepangkuan Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan sahabatnya sekalian yang telah membawa umat manusia dan alam jahiliyah ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Alhamdulillah, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: “**Analisis *Refinancing Asset* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak**” yang bertujuan untuk memenuhi sebagian syarat yang diperlukan dalam memperoleh gelar sarjana pada Institut Agama Islam Negeri Langsa.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tiada terhingga atas bimbingan dan pengarahan serta bantuan dan berbagai pihak terutama kepada:

1. Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan karunia-Nya.
2. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Nasution, MA, selaku Rektor IAIN Langsa.
3. Bapak Dr. Muhammad Amin, S.TH, M.A, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak Zefri Maulana, S.E., M.Si, selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
5. Bapak Fakhrizal Bin Mustafa, M.A, selaku dosen pembimbing I, yang telah memberikan motivasi, petunjuk serta bimbingan sehingga selesai penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Indis Ferizal, M.H.I, selaku dosen pembimbing II, yang telah memberikan motivasi, petunjuk dan bimbingan sehingga selesai penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Amiruddin, S.Pd.I., M.A, selaku Penasehat Akademik peneliti.

8. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan Program Studi Perbankan Syariah S1 yang telah memberikan bekal berbagai teori, ilmu pengetahuan dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi peneliti.
9. PT Bank Aceh Syariah KCP Peureulak atas diberikannya kesempatan untuk dapat melakukan penelitian di lokasi tersebut sehingga terselesaikan skripsi ini.
10. PT Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Idi atas diberikannya izin untuk melakukan penelitian PT Bank Aceh Syariah KCP Peureulak sehingga terselesaikan skripsi ini.
11. Orang tua tercinta yaitu ayahanda Sulaiman dan Ibunda Kamariah yang telah memanjatkan do'a yang tiada henti, dukungan, perhatian, kasih sayang, kesabaran, serta pengorbanan baik moral maupun material dalam setiap langkah hidup peneliti yang telah diberikan kepada peneliti sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini.
12. Adik-adik tercinta yaitu Intan Raudhatun Nisa dan Nazmi Munira yang telah memberi dukungan serta do'anya.
13. Seluruh pihak yang ikut membantu dan memberikan dukungan serta masukan demi selesainya skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan yang ada, baik pengetahuan maupun pengalaman, dengan menggunakan literatur untuk memperoleh data ilmiah sebagai pendukung.

Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi pembaca guna menambah wawasan dan pengetahuan.

Langsa, 25 Juli 2024

Penulis

Zakia Mutirna

TRANSLITERASI

1. Transliterasi berfungsi untuk memudahkan penulis dalam memindahkan bahasa asing ke dalam bahasa Indonesia. Pedoman transliterasi harus konsisten dari awal penulisan sebuah karya ilmiah sampai akhir. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini disesuaikan dengan penulisan transliterasi Arab-Latin mengacu kepada keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tahun 1987 Nomor: 158 tahun 1987 dan Nomor: 0543b/u1987, sebagai berikut:

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	Ta	T	Te
4	ث	Sa	Ś	Es (dengan titik di atas)
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
7	خ	Kha	Kh	Ka dan ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Dzal	Z	Zet
10	ر	Ra	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan ye
14	ص	Shad	Sh	Es dan ha
15	ض	Dhad	Dh	De dan ha
16	ط	Tha	Th	Te dan ha
17	ظ	Zhaa	Zh	Zet dan hà
18	ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
19	غ	Ghain	Gh	Ge dan ha
20	ف	Fa	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Ki
22	ك	Kaf	K	Ka
23	ل	Lam	L	El
24	م	Min	M	Em
25	ن	Nun	N	En

26	و	Waw	W	We
27	هـ	Ha	H	Ha
28	ء	Hamzah	‘	Apostref
29	ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal rangkap atau diftong bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dengan huruf, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan gabungan huruf sebagai berikut:
 - a. Vokal rangkap (أَوْ) dilambangkan dengan gabungan huruf *aw*, misalnya: *al-yawm*.
 - b. Vokal rangkap (أَيُّ) dilambangkan dengan gabungan huruf *ay*, misalnya: *al-bayt*.
3. Vokal panjang atau maddah bahasa Arab yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf dan tanda *macron* (coretan horisontal) di atasnya, misalnya (الْفَاتِحَةُ = *al-fatīḥah*), (الْعُلُومُ = *al-‘ulūm*) dan (قِيمَةٌ = *qīmah*).
4. Syaddah atau tasydid yang dilambangkan dengan tanda syaddah atau tasydid, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang bertanda syaddah itu, misalnya (حَدٌّ = *haddun*), (سَدٌّ = *saddun*), (طَيِّبٌ = *tayyib*).
5. Kata sandang dalam bahasa Arab yang dilambangkan dengan huruf alif-lam, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf “al”, terpisah dari kata yang mengikuti dan diberi tanda hubung, misalnya (الْبَيْتُ = *al-bayt*), (السَّمَاءُ = *al-samā’*).
6. *Ṭa’ marbūṭah* mati atau yang dibaca seperti ber-harakat *sukun*, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan huruf “h”, sedangkan *ṭa’ marbūṭah* yang hidup dilambangkan dengan huruf “t”, misalnya (رُؤْيَةُ الْهَيْلَالِ = *ru’yah al-hilāl* atau *ru’yatul hilāl*).
7. Tanda apostrof (’) sebagai transliterasi huruf hamzah hanya berlaku untuk yang terletak di tengah atau di akhir kata, misalnya (رُؤْيُهُ = *ru’yah*), (فُقَهَاءُ = *fuqahā’*).

8. Penulisan kata pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim ataupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim digabungkan terhadap kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.
9. Huruf kapital walaupun pada sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut dipakai juga. Pemakaian huruf kapital seperti apa yang berlaku pada EYD, di antaranya: huruf kapital dipakai guna menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Jika nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.
10. Tajwid untuk mereka yang menghendaki kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini adalah bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu dibarengi dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN.....	i
PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Batasan Penelitian.....	8
1.4. Perumusan Masalah.....	8
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
1.6. Penjelasan Istilah	10
1.7. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1. <i>Refinancing Asset</i>	13
2.1.1. Definisi <i>Refinancing Asset</i>	13
2.1.2. Dasar Hukum <i>Refinancing Aset</i>	14
2.1.3. Penggunaan Akad pada <i>Refinancing Aset</i>	16
2.2. Musyarakah Mutanaqisah.....	17
2.2.1. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah	17
2.2.2. Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah	19
2.2.3. Rukun dan Syarat Akad Musyarakah Mutanaqisah	22
2.2.4. Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	24
2.2.5. Keunggulan Akad Musyarakah Mutanaqisah	26

2.2.6. Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah	27
2.3. Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)	28
2.4. Penelitian Terdahulu	29
2.5. Kerangka Teoritis	38
BAB III METODE PENELITIAN	40
3.1. Pendekatan Penelitian	40
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian	41
3.3. Subjek Penelitian	41
3.4. Sumber Data Penelitian	43
3.5. Instrumen Pengumpulan Data	44
3.6. Metode Keabsahan Data	45
3.7. Analisis Data	47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	49
4.1. Gambaran Singkat Bank Aceh Syariah KCP Peureulak	49
4.2. Ketentuan Perpindahan Pembiayaan dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi Ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak	52
4.3. Praktik <i>Refinancing Asset</i> pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak	54
4.4. Kesesuaian Praktik <i>Refinancing Asset</i> pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013	63
4.5. Manfaat yang Dirasakan Nasabah yang Mengajukan <i>Refinancing Asset</i> dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak	76
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1. Kesimpulan	80
5.2. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	83
DOKUMETASI	87
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	89
LAMPIRAN	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Backlog Perumahan	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	30
Tabel 3.1 Data Subjek Penelitian	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Musyarakah Mutaanqisah.....	25
Gambar 2.2 Kerangka Teoritis	39
Gambar 4.1 Strukur Karyawan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.....	50

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kegiatan ekonomi merupakan aktivitas manusia yang tak dapat dielakkan. Setiap manusia membutuhkan modal dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut. Modal dan keuangan memegang peranan penting dalam perekonomian dan kegiatan usaha masyarakat.¹ Salah satu kebutuhan akan modal yaitu untuk membeli tempat tinggal atau rumah. Rumah merupakan kebutuhan primer manusia dan kebutuhan yang sangat penting bagi manusia. Rumah ialah sebuah bangunan dengan fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan dijadikan juga sarana dalam membina keluarga². Kurangnya modal menjadi masalah bagi sebagian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tersebut. Sehingga membeli rumah hanyalah menjadi angan-angan semata bagi sebagian masyarakat di Indonesia mengingat harga rumah yang mahal.³ Permasalahan ini perlu diperhatikan mengingat setiap tahun terjadi peningkatan pertumbuhan masyarakat. Selain itu, masyarakat juga mengalami masalah ketidaklayakan hunian rumah.

Persentase masyarakat yang memiliki rumah layak huni mengalami penurunan pada tahun 2022 sebesar 60,66% dibandingkan tahun sebelumnya

¹ Beranda OJK, stabilitas Sistem Keuangan, <https://www.ojk.go.id/> Diakses pada tanggal 14 Februari 2023 pukul 09.30 WIB.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

³ Norman Muchni, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Al-Qur'an*, (Tesis, Institut PTIQ Jakarta, 2022), h. 2.

sebesar 60,9%⁴. Meskipun hanya berbanding sebesar 0,24%, namun hal ini membuktikan bahwa masih banyak masyarakat yang bertempat tinggal di rumah yang tidak layak huni. Mengutip dari Data Pemerintah tahun 2023, Susanto menegaskan adanya 29,6 juta masyarakat yang menempati rumah yang tidak layak huni. Angka ini terbilang meningkat dibandingkan tahun 2022 sebesar 12 persen.

Pembahasan kebutuhan rumah tidak terlepas dari masalah *backlog*. *Backlog* dapat diartikan sebagai tingkat jumlah rumah yang dibangun dengan rumah yang dibutuhkan masyarakat. Masyarakat yang telah menempati rumah layak huni tapi masih menyewa atau kepemilikan rumah tersebut bukan milik sendiri juga disebut dengan *backlog*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berbeda pendapat, beliau menyebutkan sepanjang masyarakat sudah tinggal di rumah layak huni maka tidak dikatakan sebagai *backlog*.⁵ Berikut data *backlog* perumahan yang menjadi masalah masyarakat:

Tabel 1.1 Backlog Perumahan

Data	2020 (juta)	2021 (juta)	2022 (juta)	2023 (juta)
Kepemilikan	12,75	12,72	10,51	9,90
Kelayakan Huni	16,62	16,42	16,14	14,84

Sumber: BPS, Susenas Maret 2023

Dari data tersebut, angka *backlog* perumahan mengalami penurunan dari

⁴ Data Indonesia, “60,66% Rumah Tangga RI Tinggal di Rumah Layak Huni pada 2022”, <https://dataindonesia.id/varia/detail/6066.rumah-tangga-ri-tinggal-di-rumah-layak-huni-pada-2022>, diakses pada 31 Januari 2024.

⁵ Tiar Pandapotan Purba dan Topan Himawan, Pemenuhan Rumah Layak Huni di Provinsi Riau, dalam *JURNAL PENATAAN RUANG* Vol. 16, No. 2, ISSN: 2716-179X, (2021), h. 98-103.

tahun 2022 sebesar 10,51 juta (14,42%) menjadi 9,90 juta (13,56%) pada tahun 2023. Hal ini disusul dengan penurunan kelayakan hunian rumah dari 16,14 juta (22,16) tahun 2022 menjadi 14,84 juta (20,31%). Dalam hal ini, pemerintah telah berupaya menyediakan rumah bagi masyarakat.

Dalam mendorong pemerataan ekonomi dan pembangunan masyarakat Indonesia, Perbankan syariah turut menyumbang aspirasi dalam membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah tinggal. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah bahwa perbankan syariah berperan dalam pembangunan ekonomi suatu negara sehingga bank menjadi salah satu solusi masyarakat yang membutuhkan sejumlah dana untuk memiliki rumah. Perbankan syariah berupaya menyediakan pembiayaan dalam bentuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR syariah). Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Syariah) menjadi pilihan yang diambil masyarakat mengingat pembayaran secara tunai terbilang memberatkan dibandingkan secara kredit.⁶

Meski telah memiliki rumah melalui pembiayaan, tidak sedikit masyarakat yang masih dihadapi kekurangan dana dan tidak sanggup membayar angsuran kepada bank. Hal ini dapat terjadi akibat pengeluaran yang tak terduga sehingga masyarakat membutuhkan dana tambahan dari bank dan permasalahan pada gaji yang tidak mencukupi kebutuhan sehari-hari. Dalam menjawab permasalahan tersebut, Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan fatwa

⁶ Andi Cahyono, Analisis Pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2, dalam SNPPM (Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat) Tahun 2022, E-ISSN 2962-8148, P-ISSN 2962-2018. h, 192-197.

terkait permasalahan tersebut, yaitu dalam fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*).

Bank Aceh Syariah KCP Peureulak menyediakan pembiayaan dalam bentuk pembiayaan ulang/*top up (refinancing asset)*. *Refinancing asset* ialah pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah kepada nasabah yang kesulitan melunasi pembiayaan sebelumnya. Sebelum itu, nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah di bank yang sama atau bank lain dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Pada skema murabahah, nasabah membeli rumah kepada bank dengan plus keuntungannya.⁷ Sedangkan pada skema musyarakah mutanaqisah, bank dan nasabah bersepakat untuk berkongsi dana dalam proses pengadaan rumah. Setelah itu, nasabah dapat mengajukan pembiayaan *refinancing asset* kepada bank baru atau bank yang sama.

Akad yang digunakan pada *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak ialah akad musyarakah mutanaqisah.⁸ Melalui akad musyarakah mutanaqisah, pihak bank membeli kembali sebagian porsi aset yang dibiayai, sehingga kepemilikan aset tersebut kembali menjadi kepemilikan bersama antara nasabah dan bank. Jika nasabah mengajukan di bank lain maka bank akan melakukan penaksiran terhadap ekuitas harga rumah nasabah terlebih dahulu untuk menentukan berapa modal usaha yang akan disertakan. Nasabah yang mengajukan *refinancing asset* dapat berasal dari bank dengan unit yang sama juga dari bank lain. Tapi sebelum itu, nasabah harus meminta permohonan pemberhentian pembayaran pembiayaan rumah yang masih berjalan terlebih

⁷ Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

⁸ Zulfadli, Account Officer di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 30 Maret 2024

dahulu kepada bank lama kemudian mengajukan *refinancing asset* ke bank tujuan.

Pada *refinancing* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, nasabah merupakan nasabah baru dikarenakan di bank tersebut tidak ada pembiayaan kepemilikan rumah. Sehingga nasabah harus mengajukan pembiayaan tersebut kepada Bank Aceh Syariah Cabang Idi atau bank lain terlebih dahulu. Nasabah yang mengajukan pembiayaan ulang/*top up (refinancing asset)* masih terbilang sedikit di Aceh Timur, yaitu berkisar 70% dari Kota Langsa dan 30% dari Aceh Timur. Meski sebagian besar berasal dari Kota Langsa namun alasan nasabah mengajukan *refinancing asset* di bank tersebut karena kebanyakan yang bekerja di lokasi Peureulak.⁹

Ada beberapa alasan nasabah yang mengajukan *refinancing asset*, diantaranya: pertama, membutuhkan dana segera sehingga *refinancing asset* bisa menjadi pilihan yang tepat. Kedua, mempersingkat waktu jika *refinancing* telah berlangsung dan memperpanjang tenor pinjaman menjadi lebih lama.¹⁰ Jika nasabah mengalami kenaikan dan penurunan kondisi finansial, maka sangat membantu nasabah supaya tidak mengalami tunggakan. Dan ketiga, membutuhkan dana segar dari nilai ekuitas pembiayaan rumah sebelumnya. Nilai ekuitas dapat dikatakan sebagai selisih nilai jual rumah di pasar properti dengan sisa cicilan yang harus dibayarkan.¹¹

Refinancing asset dapat dikatakan bahwa nasabah melakukan pembiayaan baru. Jika diperhatikan, ungkapan “gali lubang tutup lubang” sepertinya cocok

⁹ *Ibid.*,

¹⁰ Salsabila Yuharnita, Kebijakan Restrukturisasi Pinjaman Pada Peer To Peer Lending, dalam *Media Iuris*, Februari 2021, h. 91-102.

¹¹ Koinworks, *Kian Mencapai Kebebasan Finansial*, (2020), h. 2.

dengan pembiayaan ini. Namun, *refinancing asset* mampu menjadi langkah bank dalam mengantisipasi terjadi pembiayaan macet karena perubahan ekonomi tiap orang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menjadi solusi dan alternatif bagi masyarakat dalam mendorong pertumbuhan ekonomi secara cepat, mendukung kegiatan keuangan dan bisnis masyarakat dan membantu masyarakat dalam memberikan kemudahan dan kemaslahatan dengan menyediakan berbagai bentuk pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah dan fatwa DSN MUI yang berlaku.¹²

Dalam menyalurkan pembiayaan, bank syariah dituntut menerapkan prinsip syariah dan patuh pada perundang-undangan yang berlaku. Label syariah yang melekat pada bank syariah tersebut bukan sekadar nama saja, namun harus sesuai dari segi praktik dan penerapannya pada produk perbankan syariah. Prinsip syariah inilah yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional pada umumnya. Prinsip syariah yakni prinsip berdasarkan hukum islam yang dalam kegiatannya perbankan merujuk pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berkewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah¹³. Dalam praktiknya, bank syariah harus mematuhi Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) yang merupakan landasan hukum dalam menerapkan berbagai produk di lembaga keuangan syariah dan menjadi penentu atas produk-produk perbankan syariah. Fatwa DSN MUI bersifat mengikat dan kedudukannya diperkuat oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008

¹² Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank syariah, <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx> diakses pada tanggal 22 Maret 2024.

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

tentang Perbankan Syariah. Fatwa ini dijadikan sebagai salah satu faktor penentu keberlangsungan segala bisnis di lembaga keuangan syariah¹⁴.

Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dalam menerapkan produk pada *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah berpedoman pada Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Fatwa DSN MUI fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) syariah. Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji dengan lebih mendalam penelitian dengan judul “**Analisis Refinancing Asset pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak**”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, ada beberapa permasalahan yang dapat diambil sebagai identifikasi masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Tingkat kebutuhan rumah yang tinggi dan adanya kesenjangan *backlog* yang dihadapi masyarakat.
2. Kesulitan membayar pembiayaan pada bank lama menjadi salah satu alasan nasabah mengambil *refinancing asset*.
3. Label syariah yang melekat pada bank syariah bukan sekadar nama saja, akan tetapi juga dalam praktik dan penerapannya harus sesuai prinsip syariah.

¹⁴ Muhamad Izazi Nurjaman dan Dena Ayu, Eksistensi Kedudukan Fatwa DSN-MUI Terhadap Keberlangsungan Operasional Bisnis Di Lembaga Keuangan Syariah, dalam *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Juli 2021, h. 55-67.

1.3. Batasan Penelitian

Mengingat luasnya lingkup penelitian ini, maka penulis membatasi penelitian ini dengan mengkaji bagaimana praktik *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dan melihat kesesuaian praktiknya dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013.

1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan permasalahan diatas, maka ditemukan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan perpindahan pembiayaan dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi Ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak?
2. Bagaimana praktik *refinancing asset* pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak?
3. apakah praktik *refinancing asset* pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013?
4. Apa manfaat yang dirasakan oleh nasabah yang mengajukan *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan perpindahan pembiayaan dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi Ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.
2. Untuk mengetahui praktik *Refinancing Asset* pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.
3. Untuk mengetahui praktik *Refinancing Asset* pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013.
4. Untuk mengetahui manfaat yang dirasakan oleh nasabah yang mengajukan *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

1.5.2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ialah kegunaan dan hasil yang diharapkan dalam suatu penelitian. Penelitian ini memiliki dua jenis manfaat, yaitu manfaat dari segi teoritis (akademis) dan manfaat dari segi praktis (user).

1. Teoritis (akademis): penelitian ini diharapkan dapat memberi wawasan keilmuan bagi perbankan syariah yaitu pada produk-

produk perbankan syariah terutama pada *refinancing asset* menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Penelitian ini juga dapat dijadikan bahan rujukan dan sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya terkait akad musyarakah mutanaqisah.

2. Praktis (*user*): penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi nasabah dan masyarakat yang mengajukan pembiayaan *refinancing asset* musyarakah mutanaqisah. Sedangkan bagi bank diharapkan agar tetap memperhatikan segala praktiknya tidak bertentangan dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

1.6. Penjelasan Istilah

Sebelum penelitian ini dibahas lebih lanjut, maka perlu dipahami terlebih dahulu beberapa istilah penting dalam judul penelitian ini. Istilah-istilah tersebut diantaranya:

1. *Refinancing Asset*

Refinancing asset ialah pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah kepada nasabah yang baru dan nasabah yang belum melunasi pembiayaannya.¹⁵

2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan kepemilikan Rumah ialah pembiayaan dengan sejumlah dana yang dapat diberikan berdasarkan jangka pendek, menengah, dan panjang dengan tujuan membiayai pembelian rumah, baik rumah yang masih

¹⁵ Fatwa DSN MUI fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing Asset*).

baru maupun rumah bekas dengan menggunakan akad murabahah dan akad lainnya.¹⁶

3. Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah ialah pembiayaan dengan akad kerjasama beberapa pihak untuk suatu usaha, dimana secara bersama-sama pihak tersebut berkontribusi dana dengan keuntungan dan risiko ditanggung bersama-sama sesuai kesepakatan.¹⁷

Akad musyarakah mutanaqisah ini merupakan turunan dari akad musyarakah. Musyarakah mutanaqisah ialah syirkah yang kepemilikan salah satu pihak atas barang atau modal menjadi berkurang karena pembelian bertahap oleh pihak lain.¹⁸

4. Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 adalah fatwa yang diterbitkan oleh DSN MUI kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang menerapkan akad musyarakah mutanaqisah sebagai produk pembiayaannya. Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 adalah fatwa yang membahas ketentuan Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) syariah.

1.7. Sistematika Pembahasan

Penyusunan skripsi ini dirumuskan dalam sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab dan setiap bab tersebut memiliki sub-sub bab, yaitu:

¹⁶ Beranda OJK, Apa Itu KPR Syariah? <https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses pada tanggal 14 Februari 2023 pukul 10.40 WIB.

¹⁷ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

¹⁸ Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi sub pembahasan latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan istilah dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan teori berisi sub pembahasan terkait materi yang berkenaan dengan topik penelitian. Selain itu juga dirumuskan penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian serta kerangka teori dalam penelitian

BAB III METODE PENELITIAN

Metode Penelitian, bab ini membahas pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek penelitian, sumber data penelitian, instrumen pengumpulan data, metode keabsahan data, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi gambaran singkat tentang Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, ketentuan perpindahan pembiayaan rumah dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, praktik *refinancing asset* dan kesesuaian praktik *refinancing asset* dengan akad muayarakah mutanaqisah dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013, dan manfaat yang dirasakan nasabah yang mengajukan pembiayaan *refinancing asset*.

BAB V PENUTUP

Penutup, bab ini merupakan akhir dari penelitian yang dibagi menjadi kesimpulan dan saran.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

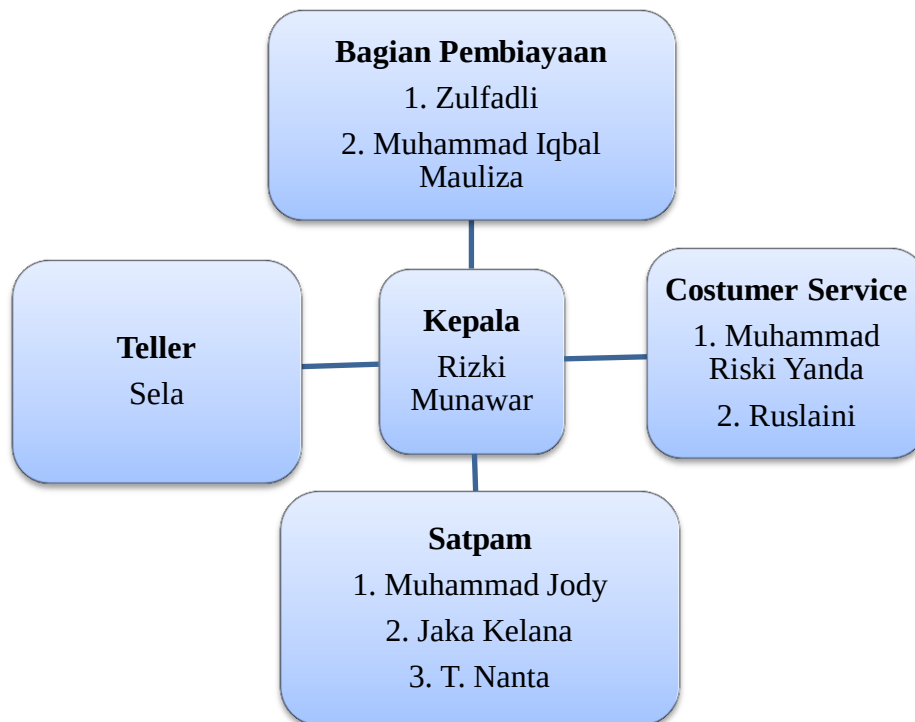
4.1. Gambaran Singkat Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak berlokasi di Jl. Banda Aceh-Medan, Desa Leuge, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur. Tepatnya pada tahun 2016, Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak pun ikut berubah dari Bank BPD (Bank Pembangunan Daerah) Aceh menjadi Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak yang merupakan cabang pembantu dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi.

Nasabah yang menabung di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak kebanyakan dari daerah Peureulak itu sendiri. Sedangkan nasabah melakukan pembiayaan sebagian besar berasal dari Aceh Timur, ada juga dari Langsa dan sekitaran Kota Langsa.⁵⁴

Karyawan yang terdapat di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Peureulak berjumlah 9 (sembilan) orang termasuk seorang Kepala, satu orang teller, dua orang *costumer service* (cs), dua orang bagian pembiayaan dan tiga orang satpam (sejak bulan Februari 2024). Data karyawan tersebut dapat berubah-ubah dan diganti tergantung ketentuan dari pihak bank yang merupakan cabang dari Bank Aceh Syariah KCP Peureulak. Berikut data karyawan yang ada di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak:

⁵⁴ Zulfadli, Petugas Pembiayaan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024



Gambar 4.1
Struktur Karyawan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

Bank Aceh Syariah terus menguatkan operasional perusahaan melalui visi dan misi yang lebih kuat dan berfokus pada tujuan dan pencapaian jangka panjang. Berikut visi, misi dan moto dari Bank Aceh Syariah:

Visi

Menjadi “Bank Syariah Terdepan dan Terpercaya dalam Pelayanan di Indonesia”

Misi

- Sebagai penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda pembangunan daerah
- Pemberi layanan terbaik dan lengkap berbasis TI bagi semua nasabah

terutama sektor UMKM, sektor pemerintah, dan sektor korporasi

- Menjadi bank yang memberikan motivasi bagi karyawan, nasabah dan setiap pihak yang berhubungan untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah (jual beli)
- Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan masyarakat Aceh di Indonesia
- Menjadi perusahaan pilihan utama bagi perbankan syariah di Aceh

Motto / *Corporate Image* (Kepercayaan dan Kemitraan)

“Kepercayaan” ialah sebagai wujud Bank pemegang amanah dari Nasabah, pemilik dan masyarakat luas untuk menjaga kerahasiaan dan mengamankan kepercayaan tersebut.

“Kemitraan” ialah suatu bank diharuskan menjalin kerjasama usaha yang erat dengan Nasabah yang merupakan strategi bisnis bersama dengan prinsip saling membutuhkan, saling memperbesar dan saling menguntungkan satu sama lain, diikuti dengan pembinaan dan pengembangan secara berkelanjutan.

Guna mendukung pencapaian Visi dan Misi tersebut, Bank Aceh Syariah merumuskan nilai-nilai perusahaan guna membimbing dan menjadi pedoman semua insan Bank Aceh dalam proses berfikir, bertindak, melaksanakan tugas, mengambil sikap dan berperilaku, yaitu sebagai berikut:

1. Bekerja merupakan ibadah kepada Allah SWT dengan penuh keimanan dan ketaqwaan;
2. Profesionalisme dan integritas pegawai/manajemen;

3. Pengelolaan Bank secara Sehat dan Berdaya Saing Tinggi;
4. Kepuasan Nasabah ialah kepuasan yang tinggi;
5. Prestasi Kerja dan Kesejahteraan merupakan semata Karunia Allah SWT.⁵⁵

4.2. Ketentuan Perpindahan Pembiayaan dari Bank Aceh Syariah Cabang Idi Ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

Ketentuan dapat dikatakan sebagai peraturan atau hak yang harus dipenuhi setiap orang. Dalam pembahasan ini, nasabah sebelumnya mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Idi kemudian mengajukan pembiayaan *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak. Berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Ilham sebagai pihak pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Idi mengenai adakah nasabah yang sebelumnya mengajukan pembiayaan kepemilikan di Bank Aceh Syariah Cabang Idi kemudian mengajukan *refinancing* di Bank Aceh Syariah Capem Peureulak:

“Kalau ada pun sedikit. Kebanyakan nasabah yang mengajukan *refinancing aset* ke Bank Aceh Syariah Capem Peureulak ialah nasabah yang sudah selesai Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Idi. Meskipun ada yang belum siap pembiayaan paling karena nasabah itu dipindahtugas oleh atasannya ke Peureulak. Kalo nasabah mau *refinancing* pun kami bolehkan.”⁵⁶

Dapat disimpulkan bahwa ada nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah kemudian mengajukan *refinancing* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak namun sedikit. Hal ini mengingat jarak yang berbeda jika nasabah

⁵⁵ Bank Aceh, *Visi, Misi, dan Motto Bank Aceh*, <https://www.bankaceh.co.id/>. Diakses pada tanggal 01 Juni 2024.

⁵⁶ Ilham, Pihak Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Idi, wawancara di Idi, tanggal 10 Juni 2024

mengambil pembiayaan *refinancing* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak. Meskipun ada, nasabah tersebut tentunya ialah nasabah yang dipindahtugaskan ke Peureulak, dengan tujuan mendapatkan kemudahan dalam membayar pembiayaan sebelumnya atau untuk memperbaiki pembiayaan sebelumnya dalam artian mempercepat pelunasan.

Wawancara juga dilakukan untuk mengetahui ketentuan perpindahan pembiayaan dari Bank Aceh Cabang Idi Ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak diperoleh hasil:

“Ini ketentuan kalau nasabah belum siap pembiayaan kepemilikan rumah di kami ya, artinya kalau nasabah dipindahtugaskan. Karena nasabah mengambil *refinancing* di cabang pembantu kami artinya gak terlalu banyak syarat. Nasabah mangajukan dulu mau mengambil *refinancing*, nanti dari pihak bank akan survey ke rumah nasabah untuk melihat apakah rumah bisa direfinancing. Nasabah yang ajukan *refinancing* gak boleh pernah menunggak pembiayaan. Untuk syaratnya, kami bisa teruskan ke bank Peureulak. Di Bank Peureulak, nasabah diminta slip gaji terbaru, kemudian bank menentukan berapa nilai *top up* tersebut.”⁵⁷

Dengan demikian, diperoleh hasil bahwa ada beberapa ketentuan yang dari bank Bank Aceh Syariah Cabang Idi, diantaranya: nasabah memberitahukan kepada pihak bank Aceh cabang Idi bahwa nasabah akan mengajukan *refinancing* di Bank Aceh KCP Peureulak nasabah kemudian mendatangi bank Peureulak untuk *refinancing* asetnya. Pihak bank akan melakukan survey dengan mendatangi rumah nasabah untuk melihat langsung kondisi rumah nasabah yang di *refinancing*, nasabah yang mengajukan *refinancing* tidak diperkenankan nasabah yang bermasalah seperti pernah menunggak pinjaman. Untuk syaratnya, karena Bank Aceh Syariah KCP Peureulak merupakan Cabang Pembantu dari

⁵⁷ *Ibid.*,

Bank Aceh Syariah Cabang Idi, berkasnya dapat diteruskan oleh pihak Idi. Kemudian, nasabah perlu menyerahkan slip gaji terbaru untuk melihat tingkat kesanggupan nasabah dalam pembayaran pembiayaan, selanjutnya pihak bank nasabah sepakat untuk menentukan besaran *refinancing* dari rumah tersebut. Untuk seterusnya, nasabah membayar pembiayaan ke Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.

4.3. Praktik *Refinancing Asset* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

Praktik ialah sikap belum otomatis terwujud dalam tindakan yang nyata. Untuk mewujudkannya, dibutuhkan faktor pendukung atau kondisi yang memungkinkan, yaitu fasilitas. Dalam penelitian ini, faktor pendukung dapat berupa lembar akad musyarakah mutanaqisah dari bank Aceh Syariah KCP Peureulak serta keterlibatan pihak bank dan nasabah.

1. Pengertian *Refinancing Asset*

Pengertian *refinancing asset* menurut Zulfadli (petugas pembiayaan)

Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, ialah:

“Pengertian *refinancing asset* itu pembiayaan ulang atau dibiayai kembali aset yang dimiliki oleh nasabah atau masyarakat pada umumnya.”⁵⁸

Berdasarkan wawancara diketahui bahwa *refinancing asset* artinya

⁵⁸ Zulfadli, Petugas Pembiayaan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024

pembiayaan jika nasabah melakukan pembiayaan kembali atas pembiayaan sebelumnya, pembiayaan ini dapat terjadi jika nasabah memiliki aset yang ingin *direfinancing* kepada bank tujuannya. *Refinancing* dapat dikatakan sebagai pembiayaan ulang yang diberikan baik kepada nasabah baru dan nasabah lama yang belum menyelesaikan pembiayaan sebelumnya.⁵⁹

2. Akad dan Produk Pembiayaan dengan Pola *Refinancing Asset*

Berdasarkan wawancara dengan Zulfadli (petugas pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, yang mengatakan:⁶⁰

“yang pertama produk MMQ konsumen atau multiguna, yaitu dengan apa, apa ya, kategori debitur atau nasabah, PNS, atau pegawai swasta, atau pegawai kontrak, atau pegawai-pegawai lainnya lah.ada juga MMQ untuk modal kerja atau investasi, itu yang diperuntukkan untuk golongan konsumen atau debitur atau wiraswasta. Itu seperti pedagang, pekerja swasta, lain-lain. Untuk produk *refinancing asset* MMQ dengan kepemilikan rumah, itu lebih di MMQ konsumen atau multiguna.”

Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pembiayaan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak bahwa produk pembiayaan dengan pola *refinancing asset* ialah MMQ konsumen atau multiguna yang dengan kategori debitur atau nasabah, PNS atau pegawai kontrak. Pembiayaan MMQ konsumen atau multiguna merupakan pembiayaan dengan penjaminan aset yang dimiliki nasabah untuk tujuan *refinancing*. Artinya nasabah memiliki aset yang ingin *direfinancing*. Akad yang digunakan pada *refinancing asset* ialah akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) yang sesuai dengan nama produk *refinancing* tersebut yaitu MMQ konsumen atau

⁵⁹ Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013.

⁶⁰ Zulfadli, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

multiguna.

Hasil wawancara ini dipertegas dengan wawancara yang dilakukan dengan salah seorang nasabah yang bernama Bapak Usman tentang akad yang digunakan pada *refinancing asset*:

“Kalau akad ya dari pihak bank itu, akad MMQ.”⁶¹

Berdasarkan wawancara dengan nasabah tersebut, artinya benar bahwa akad yang digunakan pada *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak ialah akad MMQ. Akad MMQ sendiri ialah singkatan dari akad musyarakah mutanaqisah.

3. Ketentuan Pembiayaan *Refinancing Asset*

Ketentuan pembiayaan *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak diperoleh melalui wawancara dengan petugas pembiayaan, yaitu:

“Yang pertama prodak MMQ konsumen atau multiguna, yaitu dengan apa, apa, kategori debitur atau nasabah, PNS atau pegawai swasta, atau pegawai kontrak, atau pegawai pegawai lainnya lah.”⁶²

Wawancara lain juga dilakukan dengan nasabah *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak untuk mengetahui kebenaran hasil wawancara diatas, yaitu:

“Kalau akad ya dari pihak bank itu, akad MMQ Saya pegawai negeri, PNS”⁶³

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, ketentuan pembiayaan *refinancing aset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak ialah:

⁶¹ Usman, Nasabah Refinancing Asset Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 18 Juli 2024.

⁶² Zulfadli, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

⁶³ Usman, wawancara di Peureulak, tanggal 18 Juli 2024.

- a. Akad yang digunakan pada *refinancing asset* ialah akad musyarakah mutanaqisah (MMQ).
- b. *Refinancing aset* diperuntukkan untuk debitur atau nasabah, PNS atau pegawai swasta, atau pegawai kontrak.

Menurut Zulfadli (pihak pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP Peureulak:

“Yaitu boleh aset yang bergerak maupun aset yang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, bisa untuk aset bergerak berupa kendaraan, apakah kendaraan pribadi atau kendaraan-kendaraan dalam hai ini untuk, untuk apa, kendaraan berat, ya, untuk keperluan-keperluan usaha lainnya. Lalu khusus untuk *refinancing*, nasabah memiliki aset yang dapat dijadikan objek perjanjian untuk direfinancing antara bank dan nasabah.”⁶⁴

Wawancara juga dilakukan dengan nasabah *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak untuk mengetahui kebenaran hasil wawancara diatas, yaitu:

“Ya rumah saya, karena sebelumnya rumah itu yang saya ambil kredit.
Tentu saja, saya punya aset tersebut, yaitu rumah saya sekarang.”⁶⁵

Berdasarkan wawancara tersebut diperoleh ketentuan sebagai berikut:

- c. Jenis aset yang dapat digunakan sebagai objek pembiayaan ialah aset bergerak maupun tidak bergerak. Aset tidak bergerak dapat berupa kendaraan pribadi atau kendaraan berat. Dan aset bergerak berupa tanah dan bangunan (rumah, apartemen dan ruko). Terkhusus untuk *refinancing aset* pada pembiayaan kepemilikan rumah, aset yang digunakan berupa bangunan

⁶⁴ Zulfadli, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024

⁶⁵ Usman, wawancara di Peureulak, tanggal 18 Juli 2024

(rumah, apartemen dan ruko), dan bisa juga tanah.

- d. Dalam *refinancing asset*, nasabah harus memiliki aset yang akan *direfinancing*.

Menurut Zulfadli (pihak pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP

Peureulak:

“Itu kebanyakan nasabah lama yang melakukan *top up* pembiayaan. Dan ada juga beberapa yang nasabah baru mengajukan pembiayaan *refinancing asset*.

Untuk porsi kepemilikan aset *refinancing* antara bank dan nasabah itu cenderung, apa, lupa abang bahasanya, cenderung, mungkin ini rata-rata cenderung proporsional tergantung pengajuan plafon dan tenor jangka waktu yang diajukan oleh nasabah. Tenor lama jangka waktu pembiayaan.”⁶⁶

Berdasarkan wawancara tersebut diperoleh ketentuan sebagai berikut:

- e. Nasabah yang mengajukan pembiayaan *refinancing asset* boleh nasabah baru maupun nasabah yang melakukan *top up* karena kesulitan membayar angsuran dari bank lama.
- f. Tenor jangka waktu pembiayaan *refinancing asset* tergantung pengajuan plafon dari pihak nasabah. Tenor ialah jangka waktu terjadinya kerja sama pembiayaan, sedangkan plafon ialah jumlah atau porsi kerja sama pembiayaan antara bank dan nasabah.

4. Mekanisme dan Syarat *Refinancing Asset*

Praktik *refinancing asset* pada Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

⁶⁶ Zulfadli, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

dengan akad musyarakah mutanaqisah antara pihak bank dan nasabah dilaksanakan sesuai dengan persyaratan yang ada di bank tersebut.

Menurut Zulfadli (petugas pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP Peureulak:⁶⁷

“Itu kebanyakan di kita nasabah atau debitur itu di wilayah Aceh Timur pada khususnya dan sebagian dari wilayah Langsa dan seputaran Langsa.

Pada dasarnya, proses pengajuan pembiayaan baik *refinancing* maupun akad-akad yang lain itu sama, tergantung dari kategori nasabah atau debitur yaitu melengkapi syarat-syarat administrasi yang sudah ditetapkan oleh bank. Lalu khusus untuk *refinancing*, nasabah memiliki aset yang dapat dijadikan objek perjanjian untuk *direfinancing* antara bank dan nasabah.

Pada dasarnya sama dengan ketentuan pengajuan pembiayaan untuk prodak-prodak yang lain, yang membedakan disini nasabah harus memiliki aset yang dapat *direfinancing*. Kategori untuk tenor itu, berdasarkan pengajuan dari nasabah. Artinya kita melakukan penilaian atau analisa permohonan atau pengajuan plafon serta tenor jangka waktu itu disesuaikan dengan, dengan penghasilan di nasabah atau debitur. Kalau dari segi keunggulan itu aset yang diperjanjikan antara nasabah dan bank, itu di akhir perjanjian dapat diakuisisi oleh nasabah atau menjadi milik nasabah 100%.”

Berdasarkan wawancara tersebut, diperoleh hasil mekanisme dan syarat sebagai berikut:

1. Nasabah yang memiliki aset mengajukan pembiayaan *refinancing aset* kepada Bank Aceh syariah KCP Peureulak. Nasabah dapat berasal dari Aceh Timur, Langsa maupun sekitaran Langsa.
2. Calon nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan *refinancing aset* mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat dari bank. Syarat-syaratnya sebagai berikut:

⁶⁷ *Ibid.*, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

- a. Satu set permohonan pembiayaan
 - b. Daftar rincian gaji bulan terakhir
 - c. Tabel gaji bulan terakhir dari dinas
 - d. Karpeg (Kartu Pegawai), Taspen, SK 80, SK 100, SK terakhir
 - e. KTP (suami dan istri), KK, buku nikah, NPWP
 - f. Buku tabungan Bank Aceh (copy 1 lembar)
 - g. Fotocopy sertifikat atau akta jual beli
 - h. Materai Rp 10.000 sebanyak 8 lembar
 - i. Pas photo suami dan istri ukuran 3x4 sebanyak masing-masing 2 lembar⁶⁸
3. Bank akan melakukan penilaian dan analisa permohonan sesuai dengan pengajuan plafon yang diminta nasabah.
 4. Bank akan melakukan analisa terhadap penghasilan nasabah untuk menentukan tenor atau jangka waktu berlangsungnya kerja sama atau pelunasan pembiayaan sesuai permintaan nasabah.
 5. Setelah nasabah melengkapi persyaratan, bank dan nasabah setuju untuk mengikat ikrar akad musyarakah mutanaqisah.
 6. Segala ketentuan terkait kerjasama musyarakah mutanaqisah dituangkan dalam dokumen perjanjian antara pihak bank dan nasabah.

⁶⁸ Syarat *Refinancing Aset* dengan akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

7. Diakhir perjanjian pembiayaan *refinancing asset* dengan akad musyarakah mutanaqisah, kepemilikan aset sepenuhnya menjadi milik nasabah seiring pembayaran cicilan dari nasabah.

5. Pelunasan dan Wanprestasi

Dalam pembiayaan *refinancing asset*, nasabah dapat meminta kepada bank untuk mempercepat pelunasan pembiayaan.

Menurut Zulfadli (petugas pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, yang mengatakan:⁶⁹

“Dibolehkan. Nasabah boleh mengajukan permohonan pelunasan dipercepat pada bank. Dan bank akan melakukan pelunasan sesuai dengan ketentuan dan perjanjian-perjanjian pembiayaan.”

Berdasarkan wawancara tersebut diperoleh hasil bahwa pihak nasabah boleh mengajukan pelunasan lebih cepat dari tenor awal pembiayaan. Permohonan ini ditujukan langsung kepada pihak Bank Aceh Syariah KCP Peureulak yang merupakan bank terjadinya pembiayaan semula. Bank akan menyetujui permohonan tersebut dan diproses sesuai dengan ketentuan dan perjanjian-perjanjian terkait.

Hasil wawancara tersebut dipertegas oleh wawancara dengan seorang nasabah yang mengajukan *refinancing asset*.

“Oh kalau itu pernah, setelah saya ambil top up, daripada lama-lama bayar kredit ke bank, karena keadaan keuangan saya membaik saya minta ke pihak bank apakah boleh selesai lebih cepat, kata pihak bank boleh. Tapi tiap bulannya bayarnya beda dengan yang dulu, ada perbaikan pembayaran tiap bulan.”⁷⁰

⁶⁹ Zulfadli, Petugas Pembiayaan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

⁷⁰ Usman, wawancara di Peureulak, tanggal 18 Juli 2024.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan tersebut, diperoleh bahwa nasabah boleh mengajukan pelunasan dipercepat kepada pihak bank. Hal ini dapat membantu nasabah yang mengalami perbaikan pekerjaan dan melunasi pembiayaan dengan cepat. Tentunya sesuai dengan kesepakatan antara bank dan pihak nasabah.

Perbankan syariah dalam mendorong dan membantu kemudahan masyarakat tak luput dari kerugian. Kerugian tersebut dapat berasal dari *wanprestasi* (gagal bayar). Hal ini tentu sangat merugikan bagi bank syariah. *Wanprestasi* (gagal bayar) pun ikut dirasakan oleh Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.

Menurut Zulfadli (petugas pembiayaan) Bank Aceh Syariah KCP Peureulak:

“Kebanyakan nasabah memiliki aset yang belum dimiliki secara utuh. Artinya, aset masih dalam, masih dimiliki oleh pihak lain, apakah baik penjual atau orang tua, yang dalam proses pengalihan haknya belum selesai. Nasabah yang tidak sanggup bayar bayar? Itu beda lagi, ada. Untuk itu lebih cenderung kepada nasabah yang *wanprestasi* atau gagal bayar.

Berdasarkan wawancara dengan petugas pembiayaan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak tentang kendala dan kemungkinan terjadinya gagal bayar ditemukan bahwa, kendala yang dihadapi pihak bank ialah aset yang menjadi objek *refinancing aset* pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah sebagian masih menjadi milik orang lain, seperti masih menjadi milik penjual atau milik orang tua yang peralihan hak aset tersebut menjadi terkendala bagi nasabah.

Wawancara juga dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat

nasabah yang tidak sanggup membayar pembiayaan *refinancing asset*:

“Oh untuk itu, ini, melakukan perjanjian MMQ atau musyarakah mutanaqisah dengan aset yang direfinancing mengalami gagal bayar atau *wanprestasi*. Itu dalam kasus itu biasanya dilakukan upaya, upaya mediasi dengan nasabah untuk dilakukan apakah dapat dilakukan pengalihan aset, apakah penjualan aset ataupun aset yang dialihkan ke pihak lain melalui cara disewakan.”⁷¹

Wanprestasi (gagal bayar) menjadi masalah serius yang dihadapi pihak bank syariah, termasuk Bank Aceh Syariah KCP Peureulak. Nasabah yang mengalami *wanprestasi* dapat dikarenakan berbagai faktor, diantaranya; penurunan gaji bulanan, banyak kebutuhan lain yang harus dipenuhi, desakan hutang dari pihak lain, lainnya. Jika terjadi *wanprestasi*, maka pihak bank akan berusaha untuk mencari upaya-upaya yang dapat dilakukan terhadap aset tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan dari pihak Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, ialah melakukan mediasi dan mufakat dengan nasabah terkait, apakah bisa dilakukan pengalihan aset, menjual aset tersebut kepada pihak lain, atau mengalihkan aset tersebut kepada pihak lain untuk di-ijarahkan (disewakan).

4.4. Kesesuaian Praktik *Refinancing Asset* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dengan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013

Dalam menyalurkan pembiayaan, bank syariah dituntut menerapkan

⁷¹ Zulfadli, wawancara di Peureulak, tanggal 15 Mei 2024.

prinsip syariah dan patuh pada perundang-undangan yang berlaku. Prinsip syariah yakni prinsip berdasarkan hukum islam yang dalam kegiatannya perbankan merujuk pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berkewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah.⁷² Dalam praktiknya, bank syariah harus mematuhi Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) yang merupakan landasan hukum dalam menerapkan berbagai produk di lembaga keuangan syariah dan menjadi penentu atas produk-produk perbankan syariah.

Dalam penelitian ini, rujukan fatwa yang digunakan ialah Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah dan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

4.4.1. Kesesuaian pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak dengan Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah

Bank Syariah dalam pelaksanaan pembiayaan perlu memperhatikan apakah telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Dalam melakukan kegiatan operasionalnya, bank syariah harus terhindar dari riba, gharar, maysir, dan haram. Oleh karena itu, Dewan Syariah Indonesia sebagai badan yang bergerak dalam mengatur titik kerja bank syariah, mengeluarkan fatwa-fatwa yang berisi peraturan dan ketentuan tentang bank

⁷² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

syariah. Salah satunya Fatwa DSN-MUI No: No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah. Berikut pembahasan pelaksanaan lembar Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Aceh Syariah Capem Peureulak dengan Fatwa DSN-MUI No: No:73/DSN-MUI/XI/2008:

Pada pasal (1) tentang definisi, dijelaskan beberapa definisi yaitu musyarakah, musyarakah mutanaqishah (MMQ), agunan, akad, akad ijarah, akad wakalah, cedera janji, denda, hari kerja, harga sewa, hishshah, ijarah, kewajiban, modal bank, musya`, nisbah bagi hasil, nilai pasar wajar, nisbah bagi hasil, objek musyarakah mutanaqishah, objek sewa, pembiayaan, pembayaran pelunasan sebelum jatuh tempo, prinsip syariah, proyeksi pendapatan, realisasi pendapatan, surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan (SP3), syirkah, syirkatul milk, dan syarik. Pasal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 pada bagian pertama: ketentuan umum yang menjelaskan berberapa pengertian dari musyarakah mutanaqishah, syarik, hishshah, dan musya`. Pada lembar akad dijelaskan lebih terperinci karena akad tersebut sudah terjadi praktiknya antara pihak bank dan nasabah.

Pada pasal (2) tentang pokok akad dijelaskan bahwa bank dan nasabah secara bersama-sama berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan akad musyarakah mutanaqishah, disini juga dijelaskan aset yang *direfinancing* oleh nasabah merupakan objek dari akad serta dijelaskan besaran biaya yang akan disepakati. Pasal ini tidak dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, namun dijelaskan dalam fatwa

DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah ketentuan ketiga pada objek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian), yang menjelaskan bahwa:

“modal dapat berupa aset perdagangan, seperti barang, properti. Jika modal berbentuk aset harus dinilai tunai terlebih dahulu sesuai kesepakatan para pihak.”

Pasal (3) juga dijelaskan tentang objek musyarakah mutanaqishah yang artinya sama dengan fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Hal ini tidak menjadi masalah karena dasar akad musyarakah mutanaqishah ialah dari akad musyarakah, dan ketentuan yang berlaku pada akad musyarakah juga berlaku pada akad musyarakah mutanaqishah.

Pada pasal (4) tentang hak dan kewajiban para pihak dalam musyarakah mutanaqishah. Pasal 4 poin 1, 2, 3 dan 5 menjelaskan bahwa bank dan nasabah secara bersama-sama bertanggung jawab atas kepemilikan objek dan modal sesuai porsi masing-masing serta mendapatkan keuntungan bagi nasabah dan bank. Sedangkan pada pasal poin 4 dijelaskan bahwa nasabah berjanji akan mengambil alih porsi kepemilikan bank atas objek secara bertahap diakhir jangka waktu pembiayaan dengan bukti yang dikeluarkan bank. Pasal 4 sesuai dengan fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, bahwa para mitra memiliki hak dan kewajiban untuk memberikan modal dana kerja serta memperoleh keuntungan. Para mitra (dijelaskan bank) berjanji untuk menjual seluruh bagiannya secara bertahap kepada nasabah dan nasabah wajib membelinya.

Pada pasal (4) poin 5, 6, dan 7 dijelaskan bahwa aset musyarakah mutanaqishah dapat disewakan oleh pihak bank kepada pihak lain atau kepada nasabah itu sendiri. Pihak bank dan nasabah berhak mengambil keuntungan dari hasil sewa sesuai bagiannya. Poin ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 bagian keempat : Ketentuan Khusus, dijelaskan bahwa:

“Aset musyarakah mutanaqishah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain, keuntungan akan dibagi sesuai nishbah yang disepakati sedangkan kerugian ditanggung sesuai proporsi kepemilikan.”

Sedangkan terkait biaya dan beban pengalihan aset dijelaskan dalam pasal (10) tentang Biaya dan Pajak-Pajak, bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan dalam kerja sama akad musyarakah mutanaqishah menjadi beban nasabah kecuali pajak penghasilan bank.

Pada pasal (5) tentang Jumlah Pembiayaan Bank, pasal (6) tentang Jangka Waktu Pembiayaan, dan pasal (7) tentang Syarat Realisasi merupakan kebijakan yang dikeluarkan bank syariah untuk mendukung terjadinya akad musyarakah mutanaqishah dan tidak terlepas dari prinsip syariah.

Pada pasal (8) tentang Pembagian Hasil Usaha dan Kerugian Usaha, dijelaskan bank dan nasabah sepakat mengikatkan diri bahwa pelaksanaan bagi hasil dilakukan pada setiap periode dan tanggal yang disepakati, serta kerugian akan ditanggung menurut porsi modal masing-masing. Pasal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 bagian keempat: Ketentuan Khusus, bahwa kerugian ditanggung sesuai proporsi kepemilikan.

Pada pasal (9) tentang Tata Cara Pembayaran, pasal (11) tentang Penyerahan Agunan, pasal (12) tentang Peristiwa Cedera Janji, pasal (13) tentang Akibat Cedera Janji, pasal (14) tentang Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah, pasal (15) tentang Asuransi, pasal (16) tentang *Force Majeure*, pasal (17) tentang Pengawasan dan Pemeriksaan, pasal (18) tentang Hukum yang berlaku, pasal (19) tentang Pelanggaran, pasal (20) tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, pasal (22) tentang Persyaratan Khusus, dan pasal (23) tentang Surat-Menyurat, tidak dijelaskan dalam fatwa karena merupakan kebijakan dan ketentuan dari internal bank dalam mendukung terlaksananya akad musyarakah mutanaqishah dengan tidak mengabaikan fatwa dan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan pasal (21) tentang Penyelesaian Perselisihan, dijelaskan jika terjadi perbedaan pendapat atau penaksiran terhadap yang tercantum dalam akad, serta jika terjadi perselisihan atau sengketa maka penyelesaiannya dilakukan dengan musyawarah mufakat, jika tidak menemukan titik terang maka dilakukan melalui Pengadilan Agama berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memilih tempat yaitu Bank Aceh Syariah Capem Peureulak.⁷³ Pasal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 bagian kelima: penutup, bahwa jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaian dilakukan berdasarkan perundangan yang berlaku.⁷⁴

Dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad musyarakah

⁷³ Lembar Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

⁷⁴ Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah

mutanaqisah pada *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah.

4.4.2. Kesesuaian Praktik *Refinancing Asset* Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

Pedoman mengenai *refinancing asset* telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Fatwa tersebut menjadi acuan bagi setiap bank syariah yang menerapkan pembiayaan *refinancing asset* sebagai salah satu produknya. Banyak sekali produk pembiayaan yang menggunakan pola *refinancing asset*, seperti pada pembiayaan kepemilikan rumah. Namun, dalam penerapannya, Bank Aceh Syariah KCP Peureulak memodifikasi peraturannya dengan tetap mempertahankan dan berpedoman pada fatwa DSN-MUI yang berlaku.

1. Pengertian *Refinancing Asset*

Menurut Zulfadli (Petugas Pembiayaan) di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak: “Pengertian *refinancing asset* itu pembiayaan ulang atau dibiayai kembali aset yang dimiliki oleh nasabah atau masyarakat pada umumnya.” Pengertian tersebut sesuai dengan isi Fatwa DSN-MUI bagian pertama pada ketentuan umum poin (1) yang mengatakan

bahwa “pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya.” Dengan demikian, praktik *refinancing asset* pada Bank Aceh Syariah KCP Peureulak tentang pengertian sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013.

2. Akad dan Produk Pembiayaan dengan Pola *Refinancing Asset*

Dari segi nama produk, Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tidak diatur. Namun hal ini tidak menjadi masalah serius asalkan tetap memperhatikan prinsip syariah dalam melakukan mekanisme dan praktiknya. Jika dilihat dari segi akad yang digunakan, ada beberapa ketentuan akad pada Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 yaitu akad musyarakah mutanaqishah, akad al-bai`wa al-isti`jar dan akad al-bai` dalam rangka musyarakah mutanaqishah. Dari ketiga akad tersebut, Bank Aceh Syariah KCP Peureulak menggunakan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ). Jika dibandingkan dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 artinya praktik *refinancing aset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

3. Ketentuan pada *Refinancing Asset*

Ada beberapa ketentuan yang diperoleh peneliti dari hasil

wawancara dengan petugas pembiayaan di Bank Aceh Syariah KCP
Peureulak, yaitu:

- a. Akad yang digunakan pada *refinancing asset* ialah akad musyarakah mutanaqisah (MMQ).
- b. *Refinancing asset* diperuntukkan untuk debitur atau nasabah, PNS atau pegawai swasta, atau pegawai kontrak.
- c. Jenis aset yang dapat digunakan sebagai objek pembiayaan ialah aset bergerak maupun tidak bergerak. Aset tidak bergerak dapat berupa kendaraan pribadi atau kendaraan berat, tanah dan bangunan (rumah, apartemen dan ruko). Terkhusus untuk *refinancing asset* pada pembiayaan kepemilikan rumah, aset yang digunakan berupa bangunan (rumah, apartemen dan ruko), dan bisa juga tanah.
- d. Dalam *refinancing asset*, nasabah harus memiliki aset yang akan direfinancing.
- e. Nasabah yang mengajukan pembiayaan *refinancing asset* boleh nasabah baru maupun nasabah yang melakukan *top up* karena kesulitan membayar angsuran dari bank lama.
- f. Tenor jangka waktu pembiayaan *refinancing asset* tergantung pengajuan plafon dari pihak nasabah. Tenor ialah jangka waktu terjadinya kerja sama pembiayaan, sedangkan plafon ialah jumlah atau porsi kerja sama pembiayaan antara bank dan nasabah.

Jika dilihat pada poin 1) tentang akad yang digunakan, fatwa DSN-MUI pada bagian ketiga: Ketentuan Akad terkait *Refinancing Asset* juga menyebutkan ada tiga akad yang digunakan pada *refinancing asset*, yaitu akad musyarakah mutanaqishah, akad al-bai`wa al-isti`jar dan akad al-bai` dalam rangka musyarakah muatanqishah. Dari ketiga akad tersebut, Bank Aceh Syariah KCP Peureulak menggunakan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ). Jadi, poin 1) sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

Pada poin 2), fatwa DSN-MUI tidak menyebutkan secara khusus kategori siapa saja yang boleh mengajukan *refinancing aset*. Fatwa DSN-MUI hanya menyebutkan calon nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Meski demikian hal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

Pada poin 3) tentang aset yang dapat dijadikan objek *refinancing*. Fatwa DSN-MUI pada bagian ketiga: Ketentuan Akad terkait Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) skema 1 tentang ketentuan akad musyarakah mutanaqishah menyebutkan bahwa “modal syirkah dalam musyarakah mutanaqishah, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang (‘urudh).” Hasil wawancara menyebutkan barang berupa tanah dan bangunan (rumah, apartemen, ruko) dikarenakan *refinancing aset* diteliti hanya pada pembiayaan kepemilikan rumah saja. Dengan demikian, poin 3) sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

Pada poin 4), nasabah harus memiliki aset yang akan *refinancing*. Fatwa DSN-MUI pada bagian pertama ketentuan 3) berisi,

“pembiayaan ulang mencakup dua keadaan; 1) pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang memiliki aset sepenuhnya; 2) pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.”

Pada keadaan 1) dijelaskan bahwa nasabah yang mengajukan *refinancing* telah memiliki aset sepenuhnya, artinya nasabah tersebut mempunyai aset tersebut. Dengan demikian, poin 4) sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku

Pada poin 5), tentang kategori nasabah yang mengajukan *refinancing*. Fatwa DSN-MUI pada bagian pertama: ketentuan umum poin 3, menyebutkan

“pembiayaan ulang mencakup dua keadaan; 1) pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang memiliki aset sepenuhnya; 2) pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya”.

Pada wawancara disebutkan kategori untuk nasabah baru dan yang melakukan *top up*. Nasabah baru disini dapat diketahui ialah nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya kemudian mendatangi bank untuk *refinancing*, sedangkan nasabah *top up* ialah nasabah yang telah memiliki pembiayaan di bank lain namun tidak sanggup membayar dan mengambil *refinancing* di bank yang baru. Dengan demikian, poin 5) sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

Pada poin 6) tentang tenor jangka waktu pembiayaan dan

plafon (jumlah pembiayaan). Fatwa DSN-MUI tidak menjelaskan tentang ketentuan tersebut, namun ketentuan ini masih sesuai dengan fatwa DSN karena merupakan kebijakan bank mengeluarkan peraturan internal bagi bank dan nasabah. Jadi disimpulkan, poin 6) sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

4. Syarat dan Mekanisme *Refinancing Asset*

Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 membagi tiga akad dalam *refinancing asset*, yaitu akad musyarakah mutanaqishah, akad *al-bai' wa al-isti'jar* dan akad *al-bai'* dalam rangka musyarakah muatanqishah. Dari ketiga akad tersebut, Bank Aceh Syariah KCP Peureulak menggunakan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ). Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 menjelaskan mekanisme akad musyarakah mutanaqishah (MMQ) pada bagian keempat: mekanisme musyarakah mutanaqishah dari poin (1) sampai (6).

Pada hasil wawancara tentang mekanisme dan syarat *refinancing asset* disebutkan bahwa nasabah yang memiliki aset mengajukan *refinancing asset* kepada bank tujuan dengan memenuhi semua persyaratan dari bank, selanjutnya bank melakukan penaksiran dan analisa terhadap aset dan kemampuan nasabah, segala persyaratan dan ketentuan lainnya terdapat pada lembar akad antara bank dan nasabah. Setelah kerjasama dimulai, diakhir perjanjian maka aset

tersebut mengalami pengalihan dari bank kepada nasabah. Dengan demikian, mekanisme dan syarat *refinancing aset* sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*).

5. Pelunasan dan *Wanprestasi*

Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tidak menjelaskan ketentuan pelunasan dan *wanprestasi*. Hal ini merupakan masalah yang dihadapi tersendiri dari dalam pihak bank syariah. Akan tetapi jika terjadi *wanpretasi*, maka pihak bank akan berusaha untuk mencari upaya yang dapat dilakukan terhadap aset tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan dari pihak Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, ialah melakukan mediasi dan mufakat dengan nasabah terkait, apakah bisa dilakukan pengalihan aset, menjual aset tersebut kepada pihak lain, atau mengalihkan aset tersebut kepada pihak lain untuk di-ijarahkan (disewakan).

Hasil wawancara tentang penyelesaian *wanpretasi* sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 bagian ketujuh, berisi:

“Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”

Pihak Bank Aceh Syariah KCP Peureulak melakukan mediasi

dengan para pihak untuk mencari solusi penyelesaian *wanprestasi* yang terjadi. Dapat dikatakan bahwa penyelesaian tersebut sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku.

Dapat disimpulkan bahwa praktik *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

4.5. Manfaat yang Dirasakan Nasabah yang Mengajukan *Refinancing Asset* dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), manfaat dapat diartikan sebagai guna atau faedah, laba atau untung yang diperoleh dari suatu hal atau berupa barang. Manfaat dapat diperoleh apabila seseorang telah melakukan suatu pekerjaan, sehingga seseorang tersebut berhak untuk memperoleh hasil dari apa yang telah dikerjakannya. Berdasarkan observasi dan wawancara yang telah dilakukan, maka diperoleh hasil sebagai berikut:

Wawancara yang dilakukan terhadap salah satu nasabah bernama Bu Kamariah yang melakukan pembiayaan *refinancing asset* tentang pengertian *refinancing aset*, diperoleh:

“saya kurang tau kalo *refinancing*, tapi saya tau kalo *top up*. *Top up* yang saya tau itu saat kita melakukan kembali pembiayaan yang baru saat kita masih punya pembiaayaan sebelumnya”.⁷⁵

Wawancara juga dilakukan kepada nasabah lain yaitu Bu Ananda, dengan

⁷⁵ Kamariah, Nasabah Refinancing Aset di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Peureulak, tanggal 28 Mei 2024

hasil wawancara:

“Yang saya tau ya pembiayaan yang dilakukan kembali, makudnya pembiayaan kita yang udah kita lakukan sebelumnya, meski belum selesai kita bayar ke bank, kita bisa ajukan lagi gitu. Tapi kebetulan saya refinancing rumah.”⁷⁶

Dapat disimpulkan bahwa nasabah sudah mengetahui pengertian dari *refinancing*. Hanya saja ada nasabah yang lebih mengenal *refinancing* dengan istilah *top up*. *Top up* sendiri dapat diartikan pengajuan kembali dana dari pembiayaan sebelumnya. *Refinancing* dilakukan pada bank dengan unit yang sama, sedangkan *top up* dilakukan pada bank yang berbeda. Istilah *refinancing* dan *top up* bisa dikatakan sama, hanya menggunakan istilah yang berbeda.

Selanjutnya, wawancara dilakukan untuk mengetahui manfaat yang dirasakan oleh nasabah. Wawancara yang dilakukan dengan Bu Kamariah diperoleh:

“menurut saya sangat membantu bagi orang yang butuh uang. Kata pihak bank juga bisa digunakan untuk renovasi rumah. Juga kita bisa minta tambahan jangka waktu kpr yang dulu, perpanjang waktu gitu. Kalau yang butuh uang mendesak juga sangat membantu, gaji masih tersimpan maksudnya.”⁷⁷

Wawancara lain juga dilakukan dengan Bu Ananda terkait manfaat yang dirasakan, diperoleh:

“Oh waktu awal ambil top up ya dek, gimana ya, terbantu aja untuk lunasin pembiayaan sebelumnya. Bayar pembiayaan sebelumnya rasanya berat. Makanya saya ambil top up, saya bisa ringankan bayar sewa tiap bulan, bayar bulannya lebih rendah. Kalau kebutuhan mendesak maksudnya gitu dek, kan kita gak tau kebutuhan apa aja yang akan dikeluarkan di keluarga, makanya kita ambil ambil *refinancing* ini itu. Kalau ambil *refinancing* otomatis jadi ringan beban kita sedikit, jadi jadi

⁷⁶ Ananda, Nasabah Refinancing Aset di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Langsa, tanggal 30 Mei 2024

⁷⁷ Kamariah, wawancara di Peureulak, tanggal 28 Mei 2024

gaji juga masih tersisa untuk kebutuhan mendesak itu..”⁷⁸

Dengan demikian, diperoleh hasil bahwa *refinancing* memberikan manfaat bagi nasabah terkait. Meskipun *refinancing* terkesan memberikan beban dengan menambah utang baru disaat masih ada pembiayaan sebelumnya yang belum lunas, namun *refinancing* juga memberikan beberapa manfaat bagi nasabah. Manfaat tersebut diantaranya yaitu: nasabah memperpanjang jangka waktu perlunasan pembiayaan sebelumnya dengan pembayaran sewa yang lebih rendah. Hal ini sesuai dengan kelebihan dari *refinancing* yaitu pembayaran cicilan yang lebih rendah dengan jangka waktu tempo yang lebih lama.⁷⁹ Selain itu juga sangat membantu apabila ada kebutuhan mendesak, maksudnya ialah dengan jangka waktu pembiayaan yang lebih lama otomatis pembayaran angsuran yang dibayarkan ke bank juga rendah. Dengan begitu, gaji masih tersimpan untuk kebutuhan rumah tangga dan kebutuhan mendesak yang dikeluarkan di keluarga.

Selanjutnya, wawancara juga dilakukan untuk mengetahui proses saat mengajukan *refinancing* dan kendala yang dialami. Wawancara yang dilakukan dengan Bu Kamariah diperoleh:

“Kalau prosesnya ya kita datang ke bank bilang mau ambil top up, nanti pihak bank kasih tau apa-apa aja syaratnya. Kalau kendala ya, yang saya alami sih pihak bank yang ngurus berkas saya tidak ada. Kita ke bank pun bolak balik beberapa kali, malah pihak banknya gak ada, pas ditanya udah dipindahkan ke bank BPD yang ada di Idi. Padahal udah biasa dengan bapak itu.”⁸⁰

Wawancara lain juga dilakukan dengan Bu Ananda untuk mengetahui proses dan kendala yang dialami, diperoleh:

⁷⁸ Ananda, Wawancara di Langsa, tanggal 30 Mei 2024.

⁷⁹ Salsabila Yuharnita, Kebijakan Restrukturisasi Pinjaman Pada Peer To Peer Lending, dalam *Media Iuris* Vol. 4 No. 1, Februari 2021.

⁸⁰ Kamariah, wawancara di Peureulak, tanggal 17 Juli 2024

“Pertama datang ke bank bilang mau ambil pembiayaan lain yang memudahkan gitu lah, nanti dari pihak bank dijelasin pembiayaan apa yang bisa diambil, akad juga dijelasin, nanti dikasi brosurnya juga. Terus lengkapi syaratnya bawa lagi ke bank. Banyak itu prosesnya. Kalau kendala ya gak sekali dua kali kita ke bank, harus beberapa kali baru selesai, karna ada berkas-berkas yang belum lengkap lah, gak boleh kek gini lah, harus tanda tangan begini. Lumayan memakan waktu juga.”⁸¹

Berdasarkan wawancara tersebut, diperoleh hasil bahwa proses mengajukan pembiayaan *refinancing asset* sama dengan pembiayaan lain, yaitu melengkapi berkas-berkas dan syarat-syarat yang berlaku. Dari pihak bank juga menjelaskan pembiayaan yang akad yang dapat diambil oleh nasabah.

Namun, ada kendala yang dialami oleh nasabah selama proses pengajuan *refinancing asset* tersebut. Diantaranya: saat nasabah mengajukan *refinancing asset*, pihak bank yang bertugas memproses berkas *refinancing asset* dari salah seorang nasabah rupanya telah dipindahkan ke Bank Aceh unit lain, sehingga berkas nasabah dialihkan ke pihak bank lain yang ada di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak. Kedua, selama proses pengajuan *refinancing asset*, nasabah harus datang beberapa kali ke Bank tersebut, belum lagi berkas dan syarat yang dibawa belum sesuai dengan ketentuan dari Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.

⁸¹ Ananda, wawancara di Langsa, tanggal 19 Juli 2024.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian terhadap “Analisis *Refinancing Asset* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, diperoleh kesimpulan bahwa:

1. Nasabah yang mengajukan *refinancing* tidak dibolehkan bermasalah dalam artian pernah menunggak pembiayaan. Apabila nasabah mau mengajukan *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, nasabah diharuskan untuk mendatangi Bank Aceh Syariah Cabang Idi terlebih dahulu untuk mengajukan pembiayaan baru.
2. Untuk mengajukan *refinancing*, nasabah diharuskan memiliki aset yang akan *direfinancing*. Akad yang digunakan pada *refinancing asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak ialah akad musyarakah mutanaqisah dengan nama produk MMQ konsumen atau multiguna. Pada *refinancing*, nasabah harus memiliki aset yang akan di *refinancing* dan melengkapi syarat yang ditetapkan Bank Aceh Syariah KCP Peureulak.
3. Praktik *refinancing* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 dan fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013. Hanya beberapa ketentuan saja yang tidak diatur dalam fatwa DSN-MUI karena merupakan kebijakan

internal bank dalam transaksinya dengan nasabah.

4. *Refinancing asset* dalam praktiknya memberikan manfaat bagi nasabah yang memerlukan pembiayaan tersebut. Ada beberapa manfaat yang dirasakan nasabah yaitu untuk memperpanjang jangka waktu pembiayaan sebelumnya dengan pembayaran cicilan yang rendah pula, sehingga kebutuhan mendesak dari nasabah dapat dipenuhi dengan masih tersisa simpanan gaji. Meski demikian, nasabah harus mendatangi bank tersebut beberapa kali saat awal mengajukan *refinancing*, ditambah lagi berkas yang belum lengkap dan tidak sesuai dengan ketentuan dari bank.

5.2. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti mengenai penelitian ini ialah:

1. Bank Aceh Syariah Cabang Idi perlu memperkenalkan produk-produk yang dikeluarkan kepada nasabah. Pihak bank harus lebih cekatan dalam melayani nasabah agar nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Idi masih tetap menggunakan pembiayaan mereka meski nasabah tidak berada di sekitar lokasi Bank Aceh Syariah Cabang Idi.
2. Bank Aceh Syariah KCP Peureulak tetap melakukan praktik dan pelaksanaan sesuai dengan ketentuan dari bank dan memperhatikan pelaksanaannya dengan fatwa.
3. Hendaknya Bank Aceh Syariah KCP Peureulak setiap praktik dan

pelaksanaanya di perbankan dengan tetap memperhatikan pada fatwa DSN-MUI yang berlaku, karena fatwa mejadi landasan praktik perbankan syariah di Indonesia

4. Pihak bank hendaknya lebih memperhatikan lagi selama proses pembiayaan *refinancing asset* agar tidak memberatkan nasabah. Karena pada dasarnya *refinancing* memberikan manfaat dan kemudahan bagi nasabah, sehingga perlu diperhatikan agar prosesnya tidak menyulitkan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Zuchri, *Metode Penelitian Kualitatif*, CV Syakir Media Press, 2021.
- Ananda, Nasabah *Refinancing Asset* di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di Langsa, tanggal 30 Mei 2024
- Anggraini, Tuti. *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*, (Sunggal: CV. Merdeka Kreasi Grup, 2021.
- Bank Aceh, *Visi, Misi, dan Motto Bank Aceh*, <https://www.bankaceh.co.id/>. Diakses pada tanggal 01 Juni 2024.
- Cahyono, Andi, Analisis Pembiayaan KPR menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2, dalam SNPPM (Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat) Tahun 2022, E-ISSN 2962-8148, P-ISSN 2962-2018.
- Data Indonesia, “60,66% Rumah Tangga RI Tinggal di Rumah Layak Huni pada 2022”, <https://dataindonesia.id/varia/detail/6066.rumah-tangga-ri-tinggal-di-rumah-layak-huni-pada-2022>, diakses pada 31 Januari 2024.
- Fauzi, Ahmad. *Metodologi Penelitian*, Kabupaten Banyumas: CV. Pena Persada, 2022.
- Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah
- Fatwa DSN-MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah
- Fatwa DSN-MUI No: 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing Aset).
- Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- Himpunan Intisari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Edisi Pertama 2020.
- Ilham, Pihak Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Idi, wawancara di Idi, tanggal 10 Juni 2024
- Iswahyuni, Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Danamon Syariah KC Gunung

- Agung Denpasar, dalam *Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan dan Ekonomi*, Vol. 7 No. 1 Juni 2022.
- Jamani, Hidayatullah *Implementasi Konversi Akad Murabahah kepada Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh*, UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Skripsi, 2020.
- Kamariah, Nasabah Refinancing Aset di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara, tanggal 28 Mei 2024
- Koinworks, *Kian Mencapai Kebebasan Finansial*, 2020.
- Lamumb, Rinda. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Griya IB Hasanah Di BNI Syariah Cabang Palangka Raya Di Tinjau Dalam Fatwa DSN MUI*, IAIN Palangkaraya: Skripsi, 2019.
- Lembar Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Bank Aceh Syariah KCP Peureulak
- Lesmono, Bambang dan Sri Sudiarti, *Tafsir Potongan Ayat Pertama Pada Surat Al-Maidah*, dalam MUBEZA: Pemikiran Hukum dan Ekonomi Islam, Vol. 11, No. 1, Maret 2021.
- Liputan 6, Objek Penelitian Adalah Gagasan Utama Kenali Bedanya Dengan Subjek <https://www.liputan6.com/hot/read/4699817/objek-penelitian-adalah-gagasan-utama-kenali-bedanya-dengan-subjek>, diakses pada tanggal 24 Februari 2023.
- Logika Induktif menurut Creswell dalam *Helaluddin dan Hengki Wijaya*, Analisis Data Kualitatif Sebuah Tinjauan Teori dan Praktik, Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019.
- Muchni, Norman. *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Al-Qur`an*, Jakarta: Tesis, Institut PTIQ, 2022.
- Naf`an, *Pembiayaan Musyarakah dan Murabahah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Nurjaman, Muhamad Izazi dan Dena Ayu, Eksistensi Kedudukan Fatwa DSN-MUI Terhadap Keberlangsungan Operasional Bisnis Di Lembaga Keuangan Syariah, dalam *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan*

- Penelitian Ekonomi Islam*, Juli 2021.
- Otoritas Jasa Keuangan, Lembaga pembiayaan Seri Literasi Keuangan, Jakarta: 2019.
- OJK, Beranda, stabilitas Sistem Keuangan, <https://www.ojk.go.id/> Diakses pada tanggal 14 Februari 2023.
- Oktapia, Rindi Trispa. *Analisis Penerapan Multi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk BSI Griya Simuda Dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 73/DSN MUI/XI/2008 (Studi Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Bandar Lampung Kedaton)*, (Skripsi: UIN Raden Intan Lampung, 2022.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank syariah, <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx> diakses pada tanggal 22 Maret 2024.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.
- Purba, Tiar Pandapotan dan Topan Himawan, Pemenuhan Rumah Layak Huni di Provinsi Riau, dalam *JURNAL PENATAAN RUANG* Vol. 16, No. 2, ISSN: 2716-179X, (2021).
- Rahayu, Tri Mamik. *Tinjaun Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat IB Kongsy Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang*, Skripsi: UIN Walisongo Semarang, 2018.
- Rahman, Taufiqur. *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jawa Timur: Academia Publication, 2021.
- Rianto, M. Nur dan Al- Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Ryandono, Muhammad N. H. dan Rofiul Wahyudi, *Manajemen Bank Islam: Pendekatan Syariah dan Praktek*, Yogyakarta: UAD PRESS' 2018.
- Sari, Maya Macia, *et.al*, Pengaruh Covid 19 Terhadap Perekonomian Masyarakat Di Desa Lantasan Lama Kecamatan Patumbak Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara, dalam *Jurnal Manajemen Tools*, Juni

2011.

Satori, Djam'an dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Jakarta:

Kencana Prenada Media, 2013.

Sugiarti, *Desain Penelitian Kualitatif Sastra*, Malang: Universitas

Muhammadiyah Malang, 2020.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Litbang* Bandung:

Alfabeta, 2013.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan

Syariah.

Usman, Nasabah Refinancing Asset Bank Aceh Syariah KCP Peureulak,

wawancara di Peureulak, tanggal 18 Juli 2024.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan

Dan Kawasan Permukiman.

Wati, Fadila, *et.al.* Penerapan Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah

(Mmq) Pada Produk Kpr Di Pt Bank Muamalat Cabang Mamuju,
dalam *YUME : Journal of Management*, (2020).

Yuharnita, Salsabila Kebijakan Restrukturisasi Pinjaman Pada Peer To Peer

Lending, dalam *Media Iuris* Vol. 4 No. 1, Februari 2021.

Yusmad, Muammar Arafat. *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke*

Praktik.

Zulfadli, Account Officer di Bank Aceh Syariah KCP Peureulak, wawancara di

Peureulak, tanggal 27 Maret 2024.