



**KONSEP *REFINANCING* MENURUT FATWA DSN MUI DAN  
PENERAPANNYA DALAM PEMBIAYAAN  
(Studi Kasus pada PT.Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi  
Strata satu (S1) Pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah**

**Disusun Oleh :**

**Nama: IDA UMI HAENI**

**NPM : 2013570072**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
1438 H/2017 M**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul: **Konsep *Refinancing* Menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam Pembiayaan (Studi Kasus pada PT.Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati)**. Yang disusun oleh **Ida Umi Haeni, Nomor Pokok Mahasiswa : 2013570072**. Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 30 Juli 2017

Dosen Pembimbing



Drs. Asep Supyadillah, M.Ag

## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI





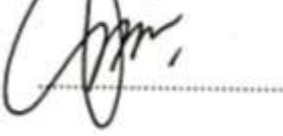
Skripsi yang berjudul : **Konsep Refinancing Menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam Pembiayaan** (Studi Kasus pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati) disusun oleh : **Ida Umi Haeni** Nomor Pokok Mahasiswa : 2013570072. Telah diujikan pada hari / tanggal : 30 Agustus 2017 telah diterima dan di sahkan dalam sidang Skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

### FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Rini Fatma Kartika, S. Ag., M.H.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S. Ag., M.H.</u> Ketua	 .....	31/8/17 .....
<u>Drs. Tajudin, MA.</u> Sekretaris	 .....	31/8/17 .....
<u>Drs. Asep Supvadillah, M. Ag.</u> Dosen Pembimbing	 .....	30/8/17 .....
<u>Rini Fatma Kartika, S. Ag., M.H.</u> Penguji I	 .....	30/8/17 .....
<u>Dina Febriani, SE., MM</u> Penguji II	 .....	30/8/17 .....

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ida Umi Haeni  
NPM : 2013570072  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas : Agama Islam  
Judul Skripsi : KONSEP *REFINANCING* MENURUT FATWA DSN  
MUI DAN PENERAPANNYA DALAM PEMBIAYAAN  
(STUDI KASUS PT.BANK BNI SYARIAH CABANG  
FATMAWATI)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 08 Dzulhijjah 1438 H  
30 Agustus 2017 M

Yang menyatakan,



Ida Umi Haeni

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH**

**Ida Umi Haeni  
2013570072**

**Konsep *Refinancing* Menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam  
Pembiayaan (Studi Kasus PT.Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan Konsep *Refinancing* menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam Pembiayaan untuk kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah di BNI Syariah KC Fatmawati.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif, dengan melakukan survey lapangan. Penulis menggunakan metode ini yang merujuk pada data yang bersifat deskriptif yaitu gambaran secara sistematis, aktual, dan akurat dengan berkenaan dengan hubungan antara fenomena yang diteliti. Data tersebut mencakup transkrip wawancara, dokumen pribadi, memo dan rekaman resmi lainnya.

Hasil yang didapat dalam penelitian ini adalah Konsep penerapan *Refinancing* hukumnya boleh dilakukan oleh nasabah memiliki barang kemudian mengajukan kepada lembaga keuangan syariah dalam rangka pembiayaan ulang. Kini lebih dikenal dengan istilah *TopUp* di BNI Syariah, mekanisme *topup* tersebut menggunakan akad murabahah/ba'i. Hal tersebut telah sesuai dengan mekanisme musyarakah mutanaqishah yang ada pada fatwa DSN MUI No.89 DSN MUI/XII/2013. Hendaknya hal itu dilakukan sebagai pemenuhan prinsip syariah sehingga prakteknya tidak menjerumus pada pengambilan riba.

**Kata Kunci: *Refinancing, DSN MUI***

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh.*

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, dan para sahabatnya hingga kepada umatnya hingga akhir zaman. Alhamdulillah Robbil'amin, tak henti-hentinya penulis ucapkan kalimat tersebut sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Konsep Refinancing Menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam Pembiayaan** (Studi Kasus pada PT.Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati)” sebagai syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Dalam Penulisan ini penulis banyak mendapatkan motivasi, bimbingan baik secara moril maupun materi dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang turut membantu dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini sehingga dengan ridho Allah SWT skripsi ini bisa terselesaikan. Ucapan terimakasih penulis tujukan kepada:

1. Prof. Dr. H. Syaiful Bakhri, S.H., M.H Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.

2. Rini Fatma Kartika, S.Ag, M.H sebagai Dekan Fakultas Agama Islam, Drs. Tajudin, M.A wakil dekan I, Drs. Asep Supyadillah, M.Ag wakil dekan II, dan Nurhadi, M.A sebagai wakil dekan III.
3. Drs. Asep Supyadillah, M.Ag sebagai Dosen Pembimbing yang disela-sela kesibukannya telah memberikan bimbingan, pelajaran serta arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Nurhidayat, S.Ag., M.M Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah atas saran dan nasehat yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan skripsi.
5. Seluruh dosen serta civitas akademika Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Dimas Prasetya (*Sales Officer* PT. Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati) dan jajarannya yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian dan membantu dalam memperoleh data.
7. Kedua orangtua penulis Chafidin dan Cholidah, figure yang selalu penulis jadikan suri tauladan dalam keseharian, kerja keras, keikhlasan dan do'a mereka senantiasa tercurahkan kepada penulis, sehingga menjadi motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kedua kakaku Faiq Hilmi dan Dina Fitriana mereka juga yang turut menjadi motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

9. Sepupuku Alvy Maulina, S.Ag, Vina Lanah Diana yang selalu memberikan doa untuk skripsi ini.
10. Kakak Helmy Aulia Rachman, Fajar Prasetyo, Ali Syafrudin, Dicky Yusie Handito, Khoirunnisa yang telah membimbing baik dari segi intelektual, sikap dan teladan bagi penulis.
11. Keluarga kedua XOSCONE 2013 dan Guru Madrasah Aliyah Negri 11 Jakarta yang tak henti-hentinya memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-temanku Rahma, Dewi Kinarsih, Nurul Astuti, Puti Andhini Sari, Khoiriullatul Abida, Ayi Nur'rofiah yang telah membantu dan mendoakan menyelesaikan skripsi ini.
13. Seluruh teman seperjuangan MPS C 2013 dan teman-teman UMJ yang tidak saya sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan.
14. Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah meminjamkan buku yang diperlukan penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Semoga kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingannya dalam skripsi ini mendapat pahala dari Allah SWT. Akhir kata semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembacanya.

*Wassalamu 'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh.*

Jakarta, 30 Juli 2017

Penulis

Ida Umi Haeni



## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Skema Proses Pembiayaan

Gambar 2.2 Skema Pembiayaan Murabahah

Gambar 4.1 Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus dan Subfokus Penelitian .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Kegunaan Penelitian.....	6
F. Manfaat Penelitian .....	7
G. Metodologi Penelitian .....	7
H. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II PEMBAHASAN</b>	
A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian.....	
1. <i>Refinancing</i> .....	
a. Pengertian <i>Refinancing</i> .....	12
b. Jenis-jenis <i>Refinancing</i> .....	13
c. Fungsi <i>Refinancing</i> .....	15
2. <i>Dewan Syariah Nasional (DSN)</i> .....	
d. Pengertian Dewan Syariah Nasional(DSN) MUI .....	16
e. DSN MUI dalam Bank Syariah .....	17
3. Pembiayaan Murabahah .....	
a. Pengertian Pembiayaan .....	19
b. Pengertian Murabahah .....	20

c. Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar .....	21
d. Rukun dan Syarat Murabahah .....	22
e. Skema Proses Pembiayaan .....	24
f. Skema Pembiayaan Murabahah .....	26
g. Prinsip Pemberian Pembiayaan .....	27
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	
a. Pengertian Pembiayaan KPR .....	32
b. Akad dalam KPR Syariah .....	34
5. <i>Refinancing</i> Menurut DSN MUI .....	35

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Tujuan Penelitian .....	36
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	36
C. Metode dan Prosedur Penelitian .....	36
D. Jenis dan Sumber Data .....	37
E. Teknik Pengumpulan Data .....	37
a. Studi Kepustakaan ( <i>Library Research</i> ) .....	38
b. Lapangan ( <i>Field Research</i> ) .....	38
c. Observasi .....	38
F. Teknik Pengolahan Data .....	39
G. Teknik Analisis Data .....	39
H. Pemeriksaan Keabsahan data .....	40
a. Kredibilitas ( <i>credibility</i> ) .....	40
b. Transferabilitas ( <i>transferabilit</i> ) .....	40
c. Dependabilitas ( <i>dependibility</i> ) .....	41
d. Konfirmabilitas ( <i>confirmability</i> ) .....	41
I. Teknik Penulisan .....	41

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum BNI Syariah	
1. Profil Perusahaan .....	42
2. Visi dan Misi BNI Syariah.....	42
3. Budaya Kerja BNI Syariah.....	43
4. Produk Pendanaan dan Pembiayaan Konsumer BNI Syariah KC Fatmawati.....	44
B. Hasil Temuan Penelitian	
1. Ketentuan <i>Refinancing/TopUp</i> Menurut Fatwa DSN MUI .....	57
2. Penerapan <i>Refinancing/TopUp</i> di BNI Syariah .....	61
C. Pembahasan Temuan Penelitian	
1. Penerapan <i>Refinancing/TopUp</i> terhadap Fatwa DSN MUI.....	66
2. Penerapan <i>Refinancing/TopUp</i> di BNI Syariah KC Fatmawati.....	68

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran .....	71

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dimasa ini, bank Islam merupakan lembaga keuangan yang menempatkan posisi terpenting dalam dunia perbankan saat ini. Prakarsa untuk mendirikan Bank Syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada 18-20 Agustus 1990.<sup>1</sup> Yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian bank islam di Indonesia. Dengan demikian, saat ini hampir seluruh aktivitas masyarakat dalam kegiatan perekonomiannya tak lepas dari dunia perbankan. Dimana posisi yang strategis dalam bidang ekonomi yang memiliki dua peranan pokok yaitu menghimpun dana dan penyalur pembiayaan terhadap masyarakat serta lalu lintas pembayaran maupun pemberian jasa-jasa keuangan lainnya.

Perbedaan mendasar antara perbankan konvensional dan perbankan syariah adalah adanya Dewan Syariah Nasional (DSN) dengan memposisikan Dewan Pengawas Syariah (DPS) pada perbankan syariah. DPS merupakan unit yang wajib dimiliki oleh perusahaan/organisasi yang dijalankan sesuai syariah Islam. DPS yang mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis garis syariah.<sup>2</sup> Perbankan syariah, bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

---

<sup>1</sup> Kasmir, "Bank dan lembaga Keuangan Lainnya", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2013), h. 167

<sup>2</sup> Adiwirman Karim, "Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik", (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 30

meningkatkan keadilan,kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, Perbankan syariah tetap berpegang teguh pada prinsip syariah secara menyeluruh (kaffah) dan konsisten (istiqomah). Prinsip syariah merupakan kata kunci yang sangat penting dalam memahami perbankan syariah. Dalam undang-undang perbankan menjelaskan tentang prinsip syariah yang dijelaskan dalam dua pasal pada tempat berbeda, yaitu: pertama prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah selama ini adalah Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Syariah Nasional (DSN).

Kedua, kegiatan yang sesuai prinsip syariah diantaranya adalah kegiatan yang tidak mengandung unsur : maysir, gharar, riba, haram dan dzalim.

Oleh karena, permasalahan tersebut maka perbankan syariah melakukan dua tugas yaitu disamping sebagai perusahaan, perbankan syariah bertugas mencari keuntungan. Namun, dengan memperhatikan prinsip syariah, maka perbankan syariah harus dapat mencari keuntungan secara halal, bebas dari kebatilan, penzaliman, penipuan (gharar), dan lain-lain. Lebih dari itu, sebisa mungkin perbankan syariah mencari keuntungan pada kegiatan yang berdampak secara langsung atau tidak langsung pada pemberdayaan masyarakat.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Zuhairi Hasan, *Undang-Undang perbankan Syariah*, (Jakarta:Rajawali Pers,2009) h.21

Setelah krisis ekonomi tahun 1998, Bangsa Indonesia semakin giat membangun berbagai aspek kehidupan dalam berbangsa dan bernegara terutama pembangunan dalam sektor ekonomi. Di sini peran bank syariah cukup diperhitungkan, sehingga bank syariah mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. Saat ini banyak Bank Syariah yang berdiri di Indonesia, semua bank syariah saling bersaing dalam membuat produk, dan juga memberikan pelayanan kepada masyarakat. Banyak produk-produk yang telah dibuat Bank Syariah antara lain produk pembiayaan, penghimpun dana, ataupun produk jasa. Semua produk ditujukan untuk melayani masyarakat. Produk perbankan syariah yang sangat populer yang banyak diminati pembiayaan ini banyak macamnya antara lain: produk pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana jasa untuk memenuhi kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer misalnya, makanan, minuman, pakaian, rumah tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar atau pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer baik berupa barang ataupun jasa, seperti pendidikan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Di Indonesia pertumbuhan ekonomi berstandar pada Investasi dimana ia menjadi penopang utama pertumbuhan ekonomi tahun depan, yang ditargetkan sebesar 5,3 persen. Pemerintah mengaku tidak memiliki banyak

---

<sup>4</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, "Bank Syariah Dari teori ke praktik" ,(Jakarta:Gema Insani 2001), h.168

alternatif pendorong ekonomi akibat lesunya belanja negara, konsumsi rumah tangga dan pemerintah, serta eks-por-impor.<sup>5</sup>

BNI Syariah menawarkan Fasilitas Pembiayaan Konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.<sup>6</sup> Dengan mengajukan pembiayaan *refinancing/top up* yaitu pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah KPR Syariah dengan menjaminkan aset yang dimiliki oleh nasabah. Jaminan untuk KPR *refinancing/top up* ini tentunya adalah rumah itu sendiri. Rumah tersebut tentunya merupakan hasil yang dibeli dengan menggunakan metode pembayaran KPR. Melalui KPR *refinancing/top up* inilah, nasabah bisa memperoleh sejumlah modal dari bank. Merenovasi rumah di masa kredit pemilikan rumah tersebut masih masa angsuran, namun pembiayaan *refinancing* ini bukan hanya untuk pembiayaan KPR Syariah saja melainkan dapat juga digunakan untuk pembiayaan lainnya seperti, kebutuhan dana tambahan untuk modal usaha, membantu biaya pendidikan anak, asuransi hingga pembiayaan lainnya yang butuh biaya cepat. Namun akan sangat diuntungkan seandainya rumah pribadi saat ini menggunakan cicilan KPR. Dalam pengajuan *refinancing/top up* prosesnya terbilang mudah.

---

<sup>5</sup><http://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita-investasi/pertumbuhan-ekonomi-2017-bersandar-pada-investasi>. diakses pada 3 maret 2017 jam 20.32 wib

<sup>6</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-multiguna> . diakses pada 25 maret 2017 jam 12.10



*Refinancing/topup* pada BNI Syariah merupakan produk pembiayaan konsumtif griya iB hasanah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.<sup>7</sup> Walaupun masih belum banyak dan gencar dalam memasarkan produk ini, namun kedepannya diharapkan produk ini menjadi produk unggulan bank syariah. Karena hampir setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah Muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah dan membiayai keperluan konsumtifnya yang sesuai dengan syariah.<sup>8</sup>

Dengan demikian maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“KONSEP *REFINANCING* MENURUT FATWA DSN MUI DAN PENERAPANNYA DALAM PEMBIAYAAN (Studi Kasus Pada PT. Bank BNI Syariah cabang Fatmawati)”**

## **B. Fokus Dan Subfokus Penelitian**

Dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis perlu mengidentifikasi masalah yang terkandung pada penelitian yang dilakukan agar ditemukan atas permasalahan tersebut.

1. Fokus penelitian ini mengenai hukum penerapan *refinancing* menurut DSN MUI

---

<sup>7</sup>*Ibid.*,

<sup>8</sup> Ahmad Ghozali, *serba serbi kredit syariah: Jangan Ada bunga Diantara Kita*, (Jakarta, Alex Komputindo), Edisi pertama, h.28

2. Subfokus penelitian ini bagaimana penerapan *topup* dimasa pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah di BNI Syariah.

### **C. Pembatasan Masalah**

Dalam penulisan karya tulis ini, agar tidak keluar dan mencapai fokus dan tujuan yang di harapkan, maka penulis perlu membatasi masalah yang hanya menekankan pada penerapan *refinancing/topup* dalam pembiayaan rumah syariah pada PT.Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati.

### **D. Rumusan Masalah**

Dari batasan masalah yang sudah diuraikan di atas dapat disimpulkan masalah yang timbul dalam penelitian ini yang kemudian akan diajukan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan *refinancing* menurut fatwa DSN-MUI?
2. Bagaimana penerapan *refinancing* pada PT.Bank BNI Syariah?
3. Apakah penerapan *refinancing* sesuai dengan fatwa DSN MUI?

### **E. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang hendak dicapai dari studi kasus ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan *refinancing* sesuai dengan fatwa DSN MUI.
2. Untuk mengetahui penerapan *refinancing* yang dilakukan pada bank terkait.
3. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan *refinancing* dengan fatwa DSN-MUI.

## **F. Manfaat Penelitian**

### 1. Bagi Peneliti

- a. Dengan Penelitian ini penulis dapat memperoleh pengalaman dan ilmu pengetahuan baru mengenai perbankan syariah.
- b. Menambah dan memantapkan kreatifitas penulis dalam fenomena yang terjadi pada perbankan.

### 2. Bagi Pembaca

- a. Dapat membantu masyarakat mendapatkan informasi mengenai penerapan *refinancing/top up*.

### 3. Bagi akademi

Diharapkan dapat menambah informasi dan bahan perbandingan serta penyempurnaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti lain dengan tema yang terkait.

## **G. Metodologi Penelitian**

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, dengan penelitian deskriptif. Metode deskriptif bertujuan untuk membuat deskriptif, yaitu gambaran secara sistematis, faktual dan akurat yang berkenaan dengan hubungan antar fenomena yang diteliti.

## 2. Sumber data

### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang didapatkan secara langsung dari sumbernya. Hasil wawancara dengan salah satu karyawan.

### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku, majalah, dan media tulis lainnya serta media elektronik yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam menyusun skripsi ini, penulis melakukan pengumpulan data dengan cara:

### a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Salah satu hal yang dilakukan dalam penelitian yaitu mempelajari beberapa literatur tertulis baik yang bersumber pada buku, jurnal, makalah, artikel, koran dan internet, maupun dari sumber tertulis lainnya yang mengandung informasi berkaitan dengan masalah yang dibahas, yang dihimpun dari berbagai tempat.

### b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Dalam hal ini penulis terjun langsung ke lokasi penelitian dengan teknik sebagai berikut:

#### a. Wawancara (*Interview*)

#### b. Studi Dokumentasi

#### 4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penulisan ini menggunakan teknik *Purposive Sampling* dimana termasuk dalam teknik pengambilan sampel menanyakan kepada pegawai bank yang berwenang dalam mengenai kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah, dengan kata lain, penarikan sampel *purposive* menekankan pada pertimbangan karakteristik tertentu dari subyek penelitiannya.<sup>9</sup>

#### 5. Teknik Analisis Data

Dalam penulisan ini, menggunakan metode deskriptif-analisis, yaitu dengan cara mengumpulkan data-data yang terkait melalui teknik pengumpulan data yang diperoleh, kemudian menjabarkan data-data agar mendapatkan gambaran yang jelas dan pada akhirnya penulis melakukan analisa deskriptif terhadap data tersebut.

### H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar skripsi ini terdiri dari 5 (Lima) bab dengan beberapa sub bab. Agar mendapat arah dan gambaran yang jelas mengenai hal yang tertulis, berikut ini sistematika penulisannya secara lengkap:

#### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang menjadi landasan awal yang melatar belakangi permasalahan dalam penulisan ini, rumusan masalah, fokus dan

---

<sup>9</sup> Sugiyo, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 218-219

subfokus penelitian, pembatasan masalah yang merupakan batasan penelitian, rumusan masalah menjadi titik permasalahan yang akan di teliti, kegunaan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menerangkan tentang landasan teori dari penerapan *refinancing/topup* dalam pembiayaan pemilikan rumah. Deskripsi konseptual untuk memberikan gambaran tentang fokus penelitian dan bagaimana fokus penelitian dikembangkan menjadi subfokus penelitian.

## BAB III METODELOGI PENELITIAN

Bab ini menyajikan rancangan penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, termasuk didalamnya tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, metode dan prosedur penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik analisis data, pemeriksaan keabsahan data, serta teknik penulisan.

## BAB IV ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tinjauan umum mengenai gambaran umum BNI Syariah, visi dan misi, budaya kerja, produk pendanaan dan pembiayaan consumer PT. Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati, temuan penelitian, selain itu juga

membahas hasil penelitian yang dilakukan menggunakan analisis kualitatif.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari bab yang telah peneliti buat, serta saran yang tentunya dapat membantu agar menjadikan laporan lebih sempurna.





## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian**

##### **1. *Refinancing***

###### **a. Pengertian *Refinancing***

*Refinancing* dalam perbankan adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman baru.

*Refinancing* (pembiayaan tambahan) perbankan adalah pinjaman yang ditambahkan kepada utang pokok, biasanya untuk properti atau perbaikan rumah dan ini mengubah jumlah pembayaran dan persyaratan lain. Dalam keuangan, *refinancing* berarti penerbitan surat-surat berharga yang baru pada tingkat bunga yang lebih rendah atau jangka waktu yang lebih panjang.<sup>1</sup>

*Refinancing* dalam properti adalah (pembiayaan ulang) mengubah atau mengganti struktur pinjaman lama dengan yang baru. Hal ini dilakukan agar memperoleh suku bunga atau jumlah angsuran yang lebih kecil.

*Refinancing* dalam ilmu pembiayaan adalah proses melunasi pinjaman yang ada dengan mengambil pinjaman baru dan menggunakan properti yang sama sebagai jaminan. Struktur pinjaman

---

<sup>1</sup> Trikaloka H. Putri, "Kamus Perbankan" (Jogjakarta: Mitra Pelajar 2009).

lama diganti untuk memperoleh suku bunga/ jumlah angsuran yang lebih kecil.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas, *refinancing* (pembiayaan ulang) adalah proses pelunasan pinjaman dengan mengambil pinjaman baru dengan jaminan property tersebut dengan angsuran yang lebih kecil dengan waktu yang ditentukan.

#### **b. Jenis-jenis *Refinancing***

Salah satu jenis *refinancing* yang sering dipraktikkan dalam kegiatan perbankan yakni *topup* kredit. Arti kata *topup* dalam kamus bahasa Inggris yang berarti *an amount needed to restore something to its former level*<sup>2</sup> (Jumlah yang dibutuhkan untuk mengembalikan sesuatu ke tingkat sebelumnya) atau dapat diartikan penambahan / pembiayaan ulang.

Istilah *topup* dalam dunia perbankan yakni kegiatan pemberian kredit yang bertujuan meningkatkan atau menambah jumlah pinjaman dari seorang debitur.<sup>3</sup> *top up* adalah salah satu fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah pinjamannya yang berstatus aktif untuk menambah limit kreditnya.

---

<sup>2</sup>Utari Wahyu Kamus Inggris Terlengkap & Ter-Update, hal.127

<sup>3</sup><http://infokreditbank.blogspot.co.id/2014/10/top-up-penambahan-pinjaman.html>

*Top Up* pembiayaan dapat melalui beberapa proses antara lain :

1. Penawaran ( *Offering* ) *Top Up*

Bank yang menawarkan ke pihak nasabah yang terpilih. Sebaliknya dari pihak nasabah tidak bisa mengajukan penawaran ini ataupun mengajukan *top up*. Biasanya nasabah terpilih akan dihubungi oleh pihak bank untuk ditawarkan *top up*, apabila nasabah setuju, maka akan diproses *top up* nya.

2. Pengajuan ( *Apply* ) *Top Up*

Disini pihak nasabah bisa mengajukan *top up*. tetapi biasanya pihak bank mempunyai kriteria tertentu untuk nasabah yang bisa mengajukan. dan nantinya pun akan tetap diproses.

Langkah mengajukan atau layak ditawarkan *top up*. Berikut beberapa faktor yang dilihat pihak bank :

- a. Usia nasabah
- b. Rekening pinjaman masih aktif (belum lunas)
- c. Histori pembayaran bagus (tidak pernah ada keterlambatan bayar)
- d. Status pembayaran kartu kredit normal.

Saat ini bank-bank besar menghubungkan pembayaran pinjaman dan kartu kredit nasabah. Sehingga apabila status pinjaman anda menunggak akan mempengaruhi kartu kredit (terblokir).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup><http://kitabpinjaman.blogspot.co.id/2011/01/panduan-top-up-anda.html>

**c. Fungsi Refinancing**

Beragamnya jenis kegiatan usaha mengakibatkan beragam pula kebutuhan akan kebutuhan jenis kreditnya. Pemberian fasilitas kredit oleh bank dikelompokkan ke dalam jenis yang masing-masing dilihat dari berbagai segi. Pembagian jenis ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu. Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah:

- a. Dilihat dari segi kegunaan. Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya adalah untuk melihat penggunaan uang tersebut apakah untuk digunakan dalam kegiatan utama atau hanya kegiatan tambahan. Jika ditinjau dari segi kegunaan terdapat dua jenis kredit yaitu kredit investasi dan kredit modal kerja.
- b. Dilihat dari segi tujuan kredit. Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan adalah kredit produktif, kredit konsumtif dan kredit perdagangan.
- c. Dilihat dari segi jangka waktu, artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali diberikan sampai masa pelunasannya. Jenis kredit ini adalah kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang.

- d. Dilihat dari segi jaminan. Dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah kredit dengan jaminan dan kredit tanpa jaminan.
- e. Dilihat dari segi sektor usaha. Setiap sektor usaha memiliki karakteristik yang berbeda-beda, oleh karena itu pemberian fasilitas kredit pun berbeda pula. Jenis kredit jika dilihat dari sektor usaha adalah kredit pertanian, kredit industri, kredit perumahan dan sektor-sektor usaha lainnya.<sup>5</sup>

Jika dilihat dari hal tersebut *refinancing* pembiayaan /kredit dapat membantu nasabah untuk memenuhi kebutuhannya, karena nasabah sebelumnya telah menyelesaikan pembiayaannya dan pihak Bank juga mendapatkan jaminan dari *fidusia* kredit sebelumnya.

## 2. Dewan Syariah Nasional

### a. Pengertian Dewan syariah Nasional (DSN)MUI

Dewan Syariah Nasional adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah.

DSN MUI dibentuk dalam rangka mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah perekonomian dan mendorong penerapan ajaran islam dalam bidang perekonomian/keuangan yang dilaksanakan

---

<sup>5</sup>Ikatan Bankir Indonesia, Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar,Operasional,DanKredit Bank, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm. 96

sesuai dengan tuntunan syariat islam. Pembentukan DSN-MUI merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan ekonomi/keuangan. Berbagai masalah/ kasus yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas bersama agar diperoleh kesamaan pandangan dalam penanganannya oleh masing-masing Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di lembaga keuangan syariah. Untuk mendorong penerapan ajaran islam dalam kehidupan ekonomi dan keuangan, DSN MUI akan senantiasa berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.<sup>6</sup>

#### **b. DSN MUI dalam Bank Syariah**

Visi pembentukan DSN-MUI adalah memasyarakatkan ekonomi syariah dan mensyariahkan ekonomi masyarakat. Misi DSN MUI adalah menumbuh kembangkan ekonomi syariah dan lembaga keuangan/bisnis syariah untuk kesejahteraan umat dan bangsa.<sup>7</sup>

DSN MUI mengemban amanah tugas utama terkait pengembangan perbankan, keuangan dan ekonomi syariah sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Mengeluarkan fatwa tentang ekonomi syariah untuk dijadikan pedoman bagi praktisi dan regulator.

---

<sup>6</sup> Khotibul Umam, *“Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia”* Ed 1.-Cet 1.- Jakarta:Rajawali Pers,2016 hlm. 307

<sup>7</sup> Ibid., h.307

<sup>8</sup><http://www.dsnmui.or.id> , diakses pada tgl 25 April 2017, jam 20.10 WIB

2. Menerbitkan rekomendasi, sertifikasi, dan syariah approval bagi lembaga keuangan dan bisnis syariah.
3. Melakukan pengawasan aspek syariah atas produk/jasa di lembaga keuangan/bisnis syariah melalui Dewan Pengawas Syariah.

Dalam rangka mengemban tugas-tugas tersebut, DSN MUI memiliki wewenang sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
2. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
3. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah (DPS) pada suatu lembaga keuangan dan bisnis syariah.
4. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
5. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

---

<sup>9</sup>*Ibid.*,

6. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

### 3. Pembiayaan Murabahah

#### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.<sup>10</sup> Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut.

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan yang berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard dan

---

<sup>10</sup> RifaatAhmad Abdul Karim, "The Impact of the Basic Capital Adequency Ratio Regulation on the Fiancial Strategy of Islamic Banks" dalam Proceeding of the 9<sup>th</sup> Expert Level Coference on Islamic Banking, disponsori oleh Bank Indonesia dan International Association of Islamic Banks, 7-8 April 1995, Jakarta



transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Jadi, pembiayaan terwujud apabila kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur melakukan akad untuk melakukan pembiayaan tertentu dengan mewajibkan pihak kreditur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan sejumlah pemberian imbalan atau bagi hasil.

#### **b. Pengertian murabahah**

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip ba'i (jual beli), dimana harga jual terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>11</sup> Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>12</sup> Penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.<sup>13</sup> Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau secara tangguh.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Adrian sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), 2009, cet ke-1 hlm.122

<sup>12</sup> Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 59: Paragraf 52

<sup>13</sup> Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102: Paragraf 5

<sup>14</sup> Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102: Paragraf 8

Menurut Dewan Syariah Nasional, murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

Sedangkan secara yuridis terdapat beberapa pengertian murabahah antara lain sebagai berikut:

1. Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
2. Akad murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Dalam kamus istilah fiqh dijelaskan bahwa murabahah adalah adalah bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (*cost plus*) atas harga pembelian yang pertama secara jujur.<sup>15</sup>

### **c. Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar**

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan apabila obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah

---

<sup>15</sup> M.Abdul Mujieb, et.AI, kamus istilah fiqh, (Jakart: PT.Pustaka Firdaus,1994). Cet ke-1 hlm.225

kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan. Hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah. Nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.<sup>16</sup>

#### d. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi (*necessary condition*), misalnya ada penjual dan pembeli, maka jual beli tidak akan ada. Para ekonom-ekonom muslim dan ahli-ahli fiqh, menganggap murabahah sebagai bagian dalam jual beli.<sup>17</sup>

##### 1. Rukun Jual Beli Murabahah<sup>18</sup>

- a. Penjual (*al-bai*) dianalogikan sebagai bank
- b. Pembeli (*al-musyitari*) diaalogikan sebagai nasabah
- c. Barang yang diperjual belikan (*al-mabi*), yaitu jenis jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
- d. Harga (*al-isaman*) dianalogikan sebagai *price* atau plafond pembiayaan
- e. Ijab Qabul (*shighat*) dianalogikan sebagai akad atau perjanjian yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

---

<sup>16</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

<sup>17</sup>Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta: PT Raja Grafindo: 2002), h.70

<sup>18</sup>Arison Hendry, Perbankan Syariah: Perspektif Praktisi, (Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999), h.43.

## 2. Syarat Jual Beli Murabahah<sup>19</sup>

- a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang-barang yang hendak dijual
- b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara murabahah
- c. Sekiranya ada ketidakjelasan/ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara murabahah tersebut.
- d. Barang yang dijual secara murabahah bukan barang ribawi.

Maka dapat disimpulkan, bahwa rukun dan syarat murabahah wajib ada dan terpenuhi dalam akad murabahah, apabila dari salah satu syarat tidak terpenuhi akad tersebut batal

---

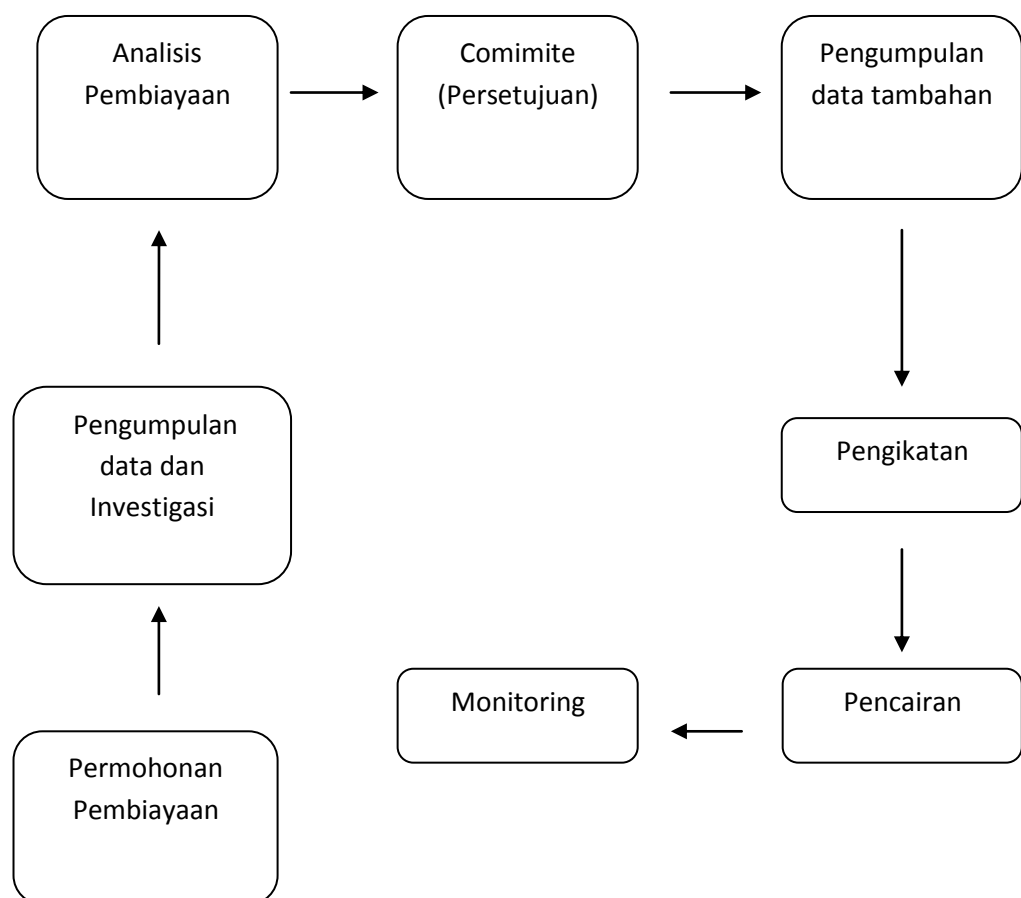
<sup>19</sup> Faturahman Djamil, Penerepan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), cet ke-1. h.111-112

### e. Skema Proses Pembiayaan

Berikut ini akan dijelaskan bagaimana proses pembiayaan itu bisa terlaksana

Gambar 2.1

Skema Proses Pembiayaan



Dari skema pembiayaan diatas menunjukkan bahwa :

1. Tahap awal proses pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada officer bank

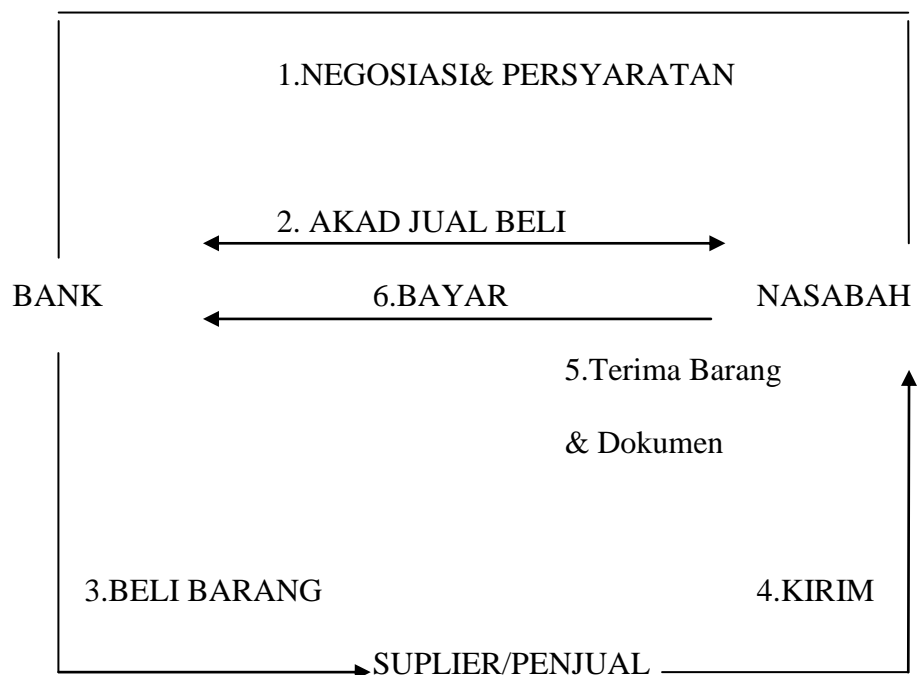
2. Data yang dikumpulkan oleh officer bank didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan
3. Biasanya analisa pembiayaan dilakukan oleh beberapa orang atau unit kerja, antara lain: Unit Marketing, dan Unit Loan Review.
4. Proses persetujuan ini biasanya tergantung kepada kebijakan bank, yang biasa disebut komite pembiayaan yang terdiri dari para senior officer yang lebih berpengalaman dalam bisnis dan juga arah kebijakana bank.
5. Proses pengumpulan data tambahan biasanya dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan.
6. Setelah semua persyaratan dipenuhi, barulah proses pengikatan terjadi, pengikatan sendiri terbagi menjadi dua macam, yakni pengikatan dibawah tangan dan pengikatan notaries
7. Sebelum melakukan proses pencarian harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai proposal pembiayaan tersebut. Apabila semua persyaratan telah legkap maka proses pencairan dapat diberikan kepada nasabah.
8. Pada saat memasuki proses ini sebenarnya resiko pembiayaan baru dimulai. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang dibuat dalam perjanjian sebelumnya.

### f. Skema Pembiayaan Murabahah

Berikut ini akan dijelaskan bagaimana skema pembiayaan murabahah bisa terlaksana adalah sebagai berikut:

Gambar 2.2

Skema Pembiayaan Murabahah



Dari skema diatas dapat disimpulkan bahwa proses pembiayaan murabahah terdiri dari:

1. Ada tiga pihak yang terkait yaitu:
  - a. Pemohon atau pemesan barang dan ia adalah pembeli barang dari lembaga keuangan (nasabah).
  - b. Penjual barang kepada lembaga keuangan.
  - c. Lembaga keuangan yang member barang sekaligus penjual barang kepada pemohon atau pemesan barang.

2. Ada dua akad transaksi yaitu:
  - a. Akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan.
  - b. Akad dari lembaga kepada pihak yang pemohon atau pemesan barang.
3. Ada tiga janji yang disepakati:
  - a. Janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang.
  - b. Janji enggikta dari lembaga keuangan untuk membeli barang kepada pemohon.
  - c. Janji pengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

#### **g. Prinsip Pemberian Pembiayaan**

Untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan kepada customer. Terdapat persyaratan yang harus dipenuhi, yang dikenal dengan prinsip 6 C's, yaitu sebagai berikut:<sup>20</sup>

##### 1. Character

Character ialah keadaan waktu atau sifat customer, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan dari mana iktikad/ kemampuan customer untuk memenuhi kewajibannya (*willengness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

---

<sup>20</sup> Khaerul Umam, Manajemen Perbankan Syariah, (Bandung: pustaka setia 2013) h.234



Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Di samping itu, customer juga mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon customer dapat ditempuh upaya upaya sebagai berikut:

- a. meneliti riwayat hidup calon customer;
- b. meneliti reputasi calon customer di lingkungan usahanya;
- c. meminta informasi dari bank lain;
- d. mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha tempat calon mudharib berada
- e. mencari informasi apakah calon customer suka berjudi
- f. mencari informasi apakah calon customer memiliki hobi berfoya-foya

## 2. Capital

Capital adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan akan merasa lebih yakin

memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar, misalnya jika terjadi kenaikan suku bunga. Oleh karena itu, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting mengingat pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.<sup>21</sup>

Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab mudharib dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha. Dalam praktiknya, kemampuan capital ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan self financial. Yang jumlahnya harus lebih besar daripada kredit yang diminta kepada bank. Bentuk self financing ini tidak selalu harus berupa uang tunai, bisa dalam bentuk barang modal, seperti tanah, bangunan, dan mesin-mesin. Besar kecilnya capital ini dapat dilihat daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi utang-utangnya.

### 3. Capacity

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon mudharib dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penelitian ini adalah mengetahui atau mengukur sampai sejauh mana calon mudharib mampu

---

<sup>21</sup> Ibid, h.234

mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran capacity dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut:

- a. Pendekatan historis, yaitu menilai *fast performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu
- b. Pendekatan financial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini sangat penting untuk perusahaan-perusahaan yang mengandalkan keahlian teknologi tinggi atau perusahaan yang memerlukan profesionalitas tinggi, seperti rumah sakit dan biro konsultan.
- c. Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis menilai ada tidaknya kapasitas calon mudharib untuk mewakili badan usaha untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
- d. Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan calon mudharib mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan/ mesin-mesin, administrasi dan keuangan, industrial relation, sampai pada kemampuan merebut pasar.

#### 4. Collateral

Collateral adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Collateral harus mudharib kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Pada hakikatnya, bentuk collateral tidak hanya terbentuk kebendaan, tetapi bisa juga tidak terwujud, seperti jaminan pribadi, (*borgtocht*), letter of guarantee, letter of comport, rekomendasi dan avails. Penilaian terhadap collateral ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Segi ekonomis, yaitu ilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- b. Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Risiko pemberian pembiayaan dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta collateral yang baik kepada customer.

##### 5. *Condition of economy* situasi dan kondisi

*Condition of economy* adalah situasi dan kondisi politik, social, ekonomi,dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon mudharib. Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai beberapa hal berikut:<sup>23</sup>

- a. Keadaan conjungtur
- b. Peraturan-peraturan pemerintah

---

<sup>22</sup> Ibid, hal 235

<sup>23</sup> Ibid, hal 236

- c. Situasi, politik, dan perekonomian dunia
  - d. Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.
6. Constraints

Constraints adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan di tempat tertentu, misalnya pendirian suatu usaha pompa bensin yang di sekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu bara.

Dari keenam prinsip diatas, yang paling perlu mendapatkan perhatian account officer adalah character. Apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak berarti. Dengan kata lain, permohonannya harus ditolak.<sup>24</sup>

#### **4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

##### **a. Pengertian Pembiayaan KPR**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Ibid, hal 237

<sup>25</sup> Suzanna Hardjono, Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR (Jakarta: PT.Pustaka Grahatama, 2008), h. 25.

Pada perbankan syariah tidak dikenal istilah kredit, KPR Syariah sering digantikan dengan berbagai istilah seperti kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah, Kongsi Pemilikan Rumah Syariah, Kerjasama Pemilikan Rumah Syariah dan Kepemilikan Pembiayaan Rumah Syariah. Beberapa bank syariah juga menggunakan istilah tersendiri untuk pembiayaan ini, misalkan Bank Negara Indonesia menggunakan istilah pembiayaan Griya iB hasanah, yaitu pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis KPR<sup>26</sup> :

#### 1. KPR Subsidi

KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang

---

<sup>26</sup>Bank Indonesia, "Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR" dalam Program Edukasi Masyarakat dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia.

ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## 2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu, KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

### b. Akad dalam KPR Syariah

Menurut Deputi Gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, prinsip yang digunakan untuk KPR Syariah adalah murabahah, istishna, mudharabah, dan juga musyarakah mutanaqisah. Secara umum, akad yang digunakan dalam pemilikan rumah adalah murabahah (Jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad istisna, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati pula.

Bisa pula menggunakan akad musyarakah mutanaqisah. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah kemudian membeli 'saham atau bagian' yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya.

Bentuk lain, KPR IB sewa beli (*ijarah*). Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah yang akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa. Dalam skema ini harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan

nasabah. Umumnya skema ini digunakan untuk pembiayaan KPR IB berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhir tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa.<sup>27</sup> Kalimat di atas merupakan akad yang biasa digunakan bank untuk pembiayaan perumahan syariah.

##### **5. Refinancing Menurut DSN-MUI**

Keberadaan *Refinancing* ini ditetapkan pula dalam Fatwa DSN MUI Nomor 89 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya.

---

<sup>27</sup>Mochammad Nahrul Ilmi, "Konsep Murabahah Dalam Hukum Islam dan Aplikasinya pada pembiayaan kredit Perumahan Rakyat (KPR) (Studi Kasus BNI Syariah Cabang Fatmawati)", (Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2015), h. 37-38.



## **BAB III**

### **METODELOGI PENELITIAN**

#### **A. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mendeskripsikan penerapan *Refinancing/Top Up* menurut Fatwa DSN-MUI.
2. Mendeskripsikan penerapan *Refinancing/Top Up* yang ada di BNI Syariah Fatmawati.
3. Menganalisis penerapan *Refinancing* menurut Fatwa DSN-MUI.

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

1. Tempat : Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Kantor Cabang Fatmawati, Jl.R.S Fatmawati No. 30 C-D Cilandak, Jakarta Selatan, Telpon (021) 7696806, 7696808, 75902925, 75902930, 75902930, 75902934.
2. Waktu : Penelitian dilakukan pada tanggal 19 Mei - 24 Mei 2017.

#### **C. Metode dan Prosedur Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dan tertulis dengan informasi dari lembaga yang terlibat dalam

objek penelitian. <sup>1</sup>Jenis pelaporan yang digunakan adalah metode deskriptif analisis, yaitu penulis menggambarkan permasalahan dengan didasari pada data yang ada lalu dianalisis lebih lanjut untuk kemudian diambil suatu kesimpulan. Proses analisa dimulai dari membaca, mempelajari dan menelaah data yang didapat secara seksama, selanjutnya dari proses analisa tersebut penulis mengambil kesimpulan dari masalah yang bersifat umum kepada masalah yang bersifat khusus.

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang di gunakan adalah data primer dan data sekunder. Data Primer yaitu data yang didapatkan secara langsung dari sumbernya. Sumber terkait adalah berupa jawaban wawancara yang di lakukan pada salah satu pegawai Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Fatmawati.

Data Sekunder, Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur-litelatur kepustakaan seperti buku, dan media tulis jurnal. Sumber data sekunder pada penelitian ini di dapat dari salah satu pegawai Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Fatmawati, serta media elektronik yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik Pengumpulan data yang akan penulis Gunakan dalam penulisan ini, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>1</sup>Moeloeng Lexy J, *Metode Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosyada Karya, 2002), h.9

### 1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Salah satu hal yang dilakukan dalam penelitian yaitu mempelajari beberapa literatur tertulis baik yang bersumber pada buku, jurnal, makalah, artikel, koran dan internet, maupun dari sumber tertulis lainnya yang mengandung informasi berkaitan dengan masalah yang dibahas, yang dihimpun dari berbagai tempat.

### 2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Dalam hal ini penulis terjun langsung ke lokasi penelitian dengan teknik sebagai berikut:

#### a. Wawancara (*Interview*)

Dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait dengan penelitian ini dan menanyakan langsung dengan narasumber dari Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Fatmawati.

#### b. Studi Dokumentasi

Yaitu dengan membaca buku literatur yang relevan dengan topik masalah dalam penelitian ini, serta mempelajari dokumen-dokumen.

#### c. Observasi

Dalam kaitannya dengan pengumpulan data, metode ini akan dilakukan dengan pengamatan secara langsung mengenai penerapan refinancing/Topup di masa pembiayaan pemilikan rumah.

Teknik ini di ambil untuk mendeskripsikan data-data yang penulis kumpulkan, baik berupa data dari hasil wawancara, studi kepustakaan, observasi maupun dokumentasi selama mengadakan penelitian di Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Fatmawati.

Dalam penelitian kualitatif, seorang peneliti tidak di harapkan dan tidak di anjurkan memelihara asumsi serta keyakinan bahwa dirinya sangat tahu tentang fenomena yang hendak di kaji. Jadi, tidak lazim untuk meyakinkan diri dan orang lain bahwa dirinya sangat tahu dan tidak mengetahuinya. Seorang peneliti lebih berada pada posisi sebagai orang belajar di masyarakat, bukan belajar tentang masyarakat. Karena itu, ia sesungguhnya merupakan orang yang tidak tahu tentang yang tidak diketahuinya.<sup>2</sup>

#### **F. Teknik Pengolahan data**

Setelah pengumpulan data selesai dilakukan, maka selanjutnya adalah proses pengolahan data dilakukan dengan mentranskrip hasil wawancara, mengedit data, kemudian mengkalsifikasikan data sesuai masalah atau tema yang dibahas serta menghitung data-data berupa angka-angka.

#### **G. Teknik Analisis Data**

Dalam penulisan ini, menggunakan metode deskriptif-analisis, yaitu dengan cara mengumpulkan data-data yang terkait melalui teknik pengumpulan

---

<sup>2</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif Kualitatif*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), Ed. 1 Cet VII, hlm. 43-49.

data yang diperoleh, kemudian menjabarkan data-data agar mendapatkan gambaran yang jelas dan pada akhirnya penulis melakukan analisa deskriptif terhadap data tersebut.

## H. Pemeriksaan keabsahan data

Peneliti menjelaskan bagaimana proses dan teknik yang di gunakan untuk keabsahan data yang mencakup kredibilitas, dependabilitas, tranferabilitas, dan konfirmabilitas dan dapat dengan hanya triangulasi, baik triangulasi sumber maupun waktu.

### 1. Kredibilitas (*credibility*)

Kredibilitas merupakan penetapan hasil penelitian kualitatif yang kredibel atau dapat di percaya dar perspektif partisipan dalam penelitian tersebut. Sebab dari perspektif ini bertujuan penelitian kualitatif adalah untuk mendeskripsikan ata memahami fenomena yang menarik perhatian dari sudut pandang partisipan. Partisipan adalah satu-satunya orang dapat menilai secara sah kredibilitas hasil penelitian tersebut. Strategi untuk meningkatkan kredibilitas data meliputi perpanjangan pengamatan, ketekunan penelitian, triangulasi, dan diskusi teman sejawat.

### 2. Transferabilitas (*transferability*)

Transferabilitas merujuk pada tingkat kemampuan hasil penelitian kualitatif yang dapat di generalisasikan atau di transfer. Peneliti kualitatif dapat meningkatkan tranferabilitas dengan melakukan suatu pekerjaan mendeskripsikan konteks penelitian tersebut.

### 3. Dependabilitas (*dependibility*)

Dependabilitas menekankan perlunya peneliti memperhitungkan konteks yang berubah-ubah dalam penelitian yang di lakukan. Peneliti bertanggung jawab menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi dalam setting dan bagaimana perubahan-perubahan tersebut dapat mempengaruhi cara pendekatan penelitian dalam studi tersebut.

### 4. Konfirmabilitas (*confirmability*)

Konfirmabilitas atau objektivitas merujuk pada tingkat kemampuan hasil penelitian yang di konfirmasikan oleh orang lain. Terdapat sejumlah strategi untuk meningkatkan konfirmabilitas. Peneliti dapat mendokumentasikan prosedur untuk mengoreksi dan mengoreksi seluruh data penelitian.

## **I. Teknik Penulisan**

Adapun teknik penulisan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah menggunakan pedoman teknis penyusunan Skripsi Universitas Muhammadiyah Jakarta.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank BNI Syariah**

##### **1. Profil perusahaan**

Nama Perusahaan : PT.Bank BNI Syariah

Alamat : Gedung Tempo Pavilion 1 Jl. HR Rasuna Said  
Kav 10-11, Lt 3-6, Jakarta 12950.

Telepon : (021) 2970-1946

Faksimile : (021) 2966-7935

Website : [www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id)

Tanggal berdiri : 22 Maret 2010

Kantor Layanan : 67 Kantor Cabang, 165 Kantor Cabang Pembantu  
,17 Kantor Kas, 8 Kantor Fungsional, 22 Mobil  
Layanan Gerak, 20 Payment Point, 202 Mesin  
ATM BNI, 1500 Outlet.

##### **2. Visi dan Misi BNI Syariah**

###### **a. Visi**

“Menjadi bank syariah yang unggul dalam layanan dan kinerja.”

###### **b. Misi**

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.

2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

### 3. Budaya Kerja BNI Syariah

#### AMANAHAH

Menjalankan tugas dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab untuk memperoleh hasil yang optimal.

1. Jujur dan Tepat Janji
2. Berani mengambil tanggung jawab
3. Semangat menghasilkan karya terbaik
4. Bekerja ikhlas dan mengutamakan niat ibadah
5. Beri layanan melebihi harapan

#### JAMAAH

Bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban.

1. Berani memberi dan menerima umpan balik yang konstruktif.
2. Bangun sinergi secara kekeluargaan
3. Sebarkan ilmu yang bermanfaat.
4. Pahami kaitkan proses kerja dengan rekan.
5. Perkuat kepemimpinan Diri (Self Leadership)



#### **4. Produk Pendanaan dan Pembiayaan Consumer pada BNI Syariah**

##### **KC Fatmawati**

##### **a. Produk Pendanaan**

##### **1. BNI Dollar iB Hasanah<sup>1</sup>**

Adalah Tabungan yang dikelola dengan akad mudharabah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah Perorangan dan Non Perorangan dalam mata uang USD.

Keunggulan :

- a) Dapat dibuka untuk perorangan dan non perorangan
- b) Buku Tabungan
- c) Kartu ATM/Debit yang disebut Hasanah Debit Dollar \*)
- d) E-Banking (ATM, SMS Banking, Phone Banking, Internet Banking).

##### **2. BNI Baitullah iB Hasanah<sup>2</sup>**

adalah tabungan dengan akad Mudharabah atau Wadiah yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji (Reguler/Khusus) dan merencanakan ibadah Umrah sesuai keinginan penabung dengan sistem setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD.

---

<sup>1</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/tabungan-bni-dollar-ib-hasanah>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, Pukul 11.25 WIB

<sup>2</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-haji-2>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, Pukul 11.19 WIB

Fasilitas:

- a) Kartu Haji dan Umroh Indonesia
- b) Buku Tabungan
- c) Autokredit untuk setoran bulanan dari rekening Tabungan iB Hasanah/Bisnis Hasanah/Prima Hasanah
- d) Dapat didaftarkan menjadi calon jemaah haji melalui SISKOHAT
- e) Terdapat pilihan mata uang yaitu Rupiah dan US Dollar.

Manfaat :

- a) Membantu Nasabah dalam merencanakan ibadah haji dan umrah
  - b) Memudahkan Nasabah untuk mendapatkan porsi keberangkatan haji karena sistem BNI Syariah telah terhubung langsung dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (SISKOHAT) yang berada dalam satu provinsi dengan domisili nasabah
  - c) Bebas biaya pengelolaan rekening bulanan
  - d) Bebas biaya penutupan rekening (khusus tabungan rupiah)
3. BNI SimPel iB Hasanah<sup>3</sup>

Adalah Tabungan dengan akad wadiah untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan

---

<sup>3</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/tabungan-bni-simpel-ib-hasanah>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, Pukul 11.28 WIB

sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

Fasilitas:

- a) Buku Tabungan
- b) Kartu ATM/Debit yang disebut Simpel iB Card
- c) Dapat menerima dana secara otomatis (otokredit) dari rekening Tabungan iB Hasanah/iB Bisnis Hasanah/Prima Hasanah/ Giro iB Hasanah Perorangan IDR milik orang tua/wali dengan menggunakan *standing order*.
- d) E-Banking (ATM, SMS Banking, Phone Banking (cek saldo), Internet Banking (cek saldo)).

Keunggulan :

- a) Simpel iB Card sebagai kartu ATM pada jaringan ATM (ATM BNI, ATM Bersama, ATM Link, ATM Prima & Cirrus) dan kartu belanja (Debit Card) di merchant yang menggunakan EDC BNI.
- b) Nama anak tertera pada buku Tabungan dan Simpel iB Card
- c) Dapat melakukan transaksi di counter teller BNI dan BNI Syariah seluruh Indonesia.
- d) SMS notifikasi ke HP Orangtua

#### 4. BNI Prima iB Hasanah<sup>4</sup>

adalah tabungan dengan akad Mudharabah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah segmen *high networth individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

Keunggulan :

- a) Zamrud Card sebagai kartu ATM pada jaringan ATM (ATM BNI, ATM Bersama, ATM Link, ATM Prima & Cirrus) dan kartu belanja (Debit Card) di merchant berlogo MasterCard di seluruh dunia.
- b) Zamrud card dengan limit transaksi tarik tunai hingga Rp 10.000.000,-/hari, transfer hingga Rp 100.000.000,-/hari (ke sesama BNI Syariah/ BNI) dan Rp 25.000.000,-/hari (ke non BNI Syariah/BNI)
- c) Fasilitas Executive Lounge di Bandara yang bekerjasama dengan BNI Syariah
- d) Perlindungan Asuransi Jiwa
- e) Fasilitas *auto debet* untuk pembayaran tagihan tertentu
- f) Fasilitas e-Banking (Internet Banking, SMS Banking, Mobile Banking dan Phone Banking)
- g) Mutasi transaksi di buku tabungan lebih detail

---

<sup>4</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-prima>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, Pukul 11.36 WIB

- h) Layanan antrian prioritas di kantor-kantor cabang BNI Syariah dengan menunjukan Zamrud Card
  - i) Dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan
  - j) *Pre-embossed Hasanah Card* Platinum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - k) Mendapatkan *Special Birthday Gift*
  - l) Mendapatkan *Special Event Invitation*
5. BNI Tunas iB Hasanah<sup>5</sup>

BNI Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Wadiah yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.

Fasilitas:

- a) Buku Tabungan
- b) Kartu ATM/Debit yang disebut Tunas Card
- c) Dapat menerima dana secara otomatis (otokredit) dari rekening Tabungan iB Hasanah/iB Bisnis Hasanah/Prima Hasanah/ Giro iB Hasanah Perorangan IDR milik orang tua/wali dengan menggunakan *standing order*.
- d) E-Banking (ATM, SMS Banking, Phone Banking (cek saldo), Internet Banking (cek saldo).

Manfaat :

---

<sup>5</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-anak>. Diakses pada tanggal 14 Juli 2017, Pukul 11.39 WIB

- a) Tunas Card sebagai kartu ATM pada jaringan ATM (ATM BNI, ATM Bersama, ATM Link, ATM Prima & Cirrus) dan kartu belanja (Debit Card) di merchant yang menggunakan EDC BNI.
  - b) Nama anak tertera pada buku Tabungan dan Tunas Card
  - c) Dapat melakukan transaksi di counter teller BNI dan BNI Syariah seluruh Indonesia.
  - d) SMS notifikasi ke HP Orangtua
  - e) Desain Tunas Card yang menarik dan dapat dipersonalisasi\*)
6. BNI Bisnis iB Hasanah<sup>6</sup>

BNI Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah.

Fasilitas:

- a) Buku Tabungan
- b) Hasanah Debit Gold
- c) E-banking (ATM, SMS Banking, Internet Banking, Mobile Banking dan Phone banking)

Manfaat:

- a) Detail mutasi transaksi pada buku tabungan

---

<sup>6</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-bisnis-non-perorangan>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 11.43 WIB

- b) BNI Syariah Card Gold sebagai kartu ATM pada jaringan ATM (ATM BNI, ATM Bersama, ATM Link, ATM Prima & Cirrus) dan kartu belanja (Debit Card) di merchant berlogo MasterCard di seluruh dunia.
  - c) Dapat melakukan transaksi di counter teller BNI dan BNI Syariah seluruh Indonesia.
  - d) Fasilitas Executive Lounge di Bandara yang bekerjasama dengan BNI Syariah
  - e) Pembukaan rekening otomatis berinfak Rp 500,-
  - f) Dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan
7. BNI iB Hasanah<sup>7</sup>

BNI iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah atau Wadiah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.

Fasilitas:

- a) Buku Tabungan
- b) Hasanah Debit Silver
- c) *E-banking* (ATM, SMS Banking, Internet Banking, Mobile Banking dan Phone Banking)

---

<sup>7</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 11.49 WIB

Keunggulan:

- a) Hasanah Debit Silver sebagai kartu ATM pada jaringan ATM (ATM BNI, ATM Bersama, ATM Link, ATM Prima & Cirrus) dan kartu belanja (Debit Card) di merchant berlogo MasterCard di seluruh dunia.
  - b) Dapat melakukan transaksi di counter teller BNI dan BNI Syariah seluruh Indonesia.
  - c) Pembukaan rekening otomatis berinfak Rp 500,-
  - d) Dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan
8. BNI Tapenas iB Hasanah<sup>8</sup>

adalah tabungan berjangka dengan akad Mudharabah untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.

Fasilitas:

- a) Buku Tabungan
- b) Autodebet untuk setoran bulanan dari rekening Tabungan iB Hasanah/Bisnis Hasanah/Prima Hasanah
- c) Tersedia pilihan jangka waktu minimal 1 tahun hingga maksimal 18 tahun

---

<sup>8</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-rencana>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 11.52 WIB



Manfaat :

- a) Bagi hasil lebih tinggi
- b) Setoran tetap bulanan minimal Rp.100.000,- s/d Rp. 5.000.000,-
- c) Asuransi otomatis bebas premi
- d) Manfaat perlindungan asuransi jiwa hingga senilai Rp. 1.000.000.000,-
- e) Manfaat perlindungan asuransi kesehatan hingga Rp 1.000.000,-/hari/orang
- f) Tersedia perlindungan asuransi jiwa plus asuransi kesehatan tambahan dengan berbagai pilihan besarnya premi.

#### **b. Produk Pembiayaan Consumer**

##### **1. BNI Multiguna iB Hasanah<sup>9</sup>**

Fasilitas Pembiayaan Konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/ atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

Keunggulan:

- a) Proses cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengtan prinsip syariah.

---

<sup>9</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-multiguna>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.01 WIB

- b) Minimal pembiayaan Rp. 50 juta dan maksimum Rp. 2 Milyar.
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun.
- d) Uang muka ringan.
- e) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
- f) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

2. Bni Oto iB Hasanah <sup>10</sup>

adalah fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

Keunggulan:

- a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
- b) Minimal pembiayaan Rp.5 Juta dan maksimum Rp.1 Milyar.
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.
- d) Uang muka ringan dan khusus kendaraan bermotor roda 2 dengan pola kerjasama uang muka tidak diwajibkan.
- e) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.

---

<sup>10</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-otomotif-2>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.01 WIB

f) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

### 3. BNI Pembiayaan Emas iB Hasanah<sup>11</sup>

(BNI Syariah Kepemilikan Emas) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya melalui akad murabahah (jual beli).

Keunggulan

- a) Objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT ANTAM.
- b) Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas.
- c) Biaya administrasi ringan sesuai ketentuan yang berlaku.
- d) Margin kompetitif.
- e) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
- f) Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.
- g) Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 150.000.000,-

### 4. BNI CCF iB Hasanah<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kepemilikan-emas>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.05 WIB

<sup>12</sup><http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-pembiayaan-jaminan-cash>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.06 WIB

Adalah pembiayaan yang dijamin dengan cash, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan Tabungan yang diterbitkan BNI Syariah.

Keunggulan:

- a) Memberi kemudahan kepada nasabah yang mempunyai Simpanan Rupiah ataupun Valas USD untuk memperoleh pembiayaan dengan cara cepat.
  - b) Maksimum pembiayaan sebesar 95% (untuk Simpanan Rupiah) dan 60% (untuk Simpanan Valas USD) dari jumlah nominal Deposito/Tabungan/Giro atas nama yang dijamin.
  - c) Pembayaran angsuran dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.
  - d) Maksimal jangka waktu selama 3 tahun
5. BNI Fleksi iB Hasanah Umroh (Fleksi Umroh)<sup>13</sup>

Pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

Keunggulan:

- a) Proses cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>13</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-jasa-umroh>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.08 WIB

- b) Dapat membiayai perjalanan ibadah umroh orang tua/ mertua, suami/ istri, dan anak-anak.
  - c) Maksimum pembiayaan Rp. 200 juta.
  - d) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 3 tahun atau 5 tahun untuk Nasabah *payroll* BNI atau BNI Syariah.
  - e) Tanpa agunan untuk nasabah *payroll* BNI Syariah.
  - f) Uang muka ringan.
  - g) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
  - h) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.
6. BNI Griya iB Hasanah<sup>14</sup>

BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

Keunggulan:

- a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>14</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>. Diakses pada 14 Juli 2017, Pukul 12.11 WIB

- b) Maksimum Pembiayaan Rp.5 Milyar.
- c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
- d) jangka waktu sd 20 tahun untuk nasabah fixed-income
- e) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- f) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
- g) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

## **B. Hasil Temuan Penelitian**

### **1. Ketentuan *Refinancing/ Top Up* Menurut Fatwa DSN-MUI**

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 89 DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang Syariah menyatakan beberapa hal, yaitu:<sup>15</sup>

#### **a. Ketentuan umum dalam pembiayaan ulang syariah**

Dalam pengertian, pembiayaan ulang atau yang disebut *refinancing* merupakan pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan

---

<sup>15</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 89 DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang Syariah

sebelumnya. Selanjutnya, kata “syariah”nya mengacu pada prinsip syariah.

Ada dua ketentuan dalam pembiayaan ulang syariah, yaitu:

1. Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya
2. Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasi

Dalam Fatwa ini, juga dikenal dengan istilah *taqwim al-urudh* yaitu penaksiran harga barang/penarikan aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak

b. Ketentuan akad terkait pembiayaan ulang syariah

Ada tiga akad yang terkait dengan pembiayaan ulang syariah, diantaranya:

1. Akad *musyarakah mutanaqishah* (No: 73/DSN-MUI/XI/2008)
2. Akad *al-ba’I wa al-isti’jar* (No: 71/DSN-MUI/VI/2008)
3. Akad *al-ba’I* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* (No: 71/DSN-MUI/VI/2008)

c. Mekanisme pembiayaan ulang syariah

Sesuai dengan ketiga akad yang telah disebutkan di atas maka dalam mekanismenya pun berdasarkan akad-akad tersebut.

1. Mekanisme berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah*

- a. Calon nasabah yang memiliki barang mengajukan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang.
- b. Lembaga Keuangan Syariah memberikan taksiran terhadap barang tersebut untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan Lembaga Keuangan Syariah
- c. Lembaga Keuangan Syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha dengan nasabah yang disertai syarat agar Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada.
- d. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan modal berupa barang yang dinyatakan dalam *hislah/unithislah*.
- e. Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad *ijarah*
- f. Nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah membagi keuntungan usaha sesuai nisbah yang telah disepakati dan kerugian disepakati sesuai porsi modal
- g. Nasabah melakukan pengalihan komersil atas hislah milik Lembaga Keuangan Syariah secara berangsur sesuai perjanjian.



2. Mekanisme berdasarkan *al-ba'i wa al-isti'jar*
  - a. Calon nasabah yang memiliki barang mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang.
  - b. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang milik nasabah dengan akad *bai'*
  - c. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada
  - d. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *Ijarah Muntahiyah bit tamlik*
  - e. Pengalihan kepemilikan obyek sewa kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah pada waktu akad ijarah berakhir.
3. Mekanisme berdasarkan akad *al-ba'I* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*
  - a. Calon Nasabah yang memiliki barang mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang.
  - b. Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran harga terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh Lembaga Keuangan Syariah.

- c. Lembaga Keuangan Syariah membeli dengan akad *ba'I* atas sebagian barang dari Nasabah sehingga terjadi syiarkah atas barang dalam rangka pembentukan modal usaha
- d. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada
- e. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan modal berupa barang yang dinyatakan dalam hislah/unithislah.

Dari ketiga akad diatas BNI Syariah Fatmawati menggunakan mekanisme akad *musyarakah mutanaqishah* hanya saja yang membedakannya adalah penamaan akadnya.

## **2. Penerapan *Refinancing/ TopUp* di BNI Syariah**

- a. Pengertian pembiayaan *Refinancing/ Topup* menurut BNI Syariah.

Penggunaan istilah *refinancing* di BNI Syariah, kini pembiayaan ulang lebih dikenal dengan *TopUp*. Penerapan *TopUp* ini dapat digunakan dalam produk pembiayaan seperti pemilikan rumah, pembiayaan pendidikan, pernikahan, dan pembiayaan perawatan kesehatan. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan, karyawan BNI Syariah, *sales officer*, “Pembiayaan ulang di BNI Syariah itu tidak hanya dikhususkan untuk perumahan saja, namun bisa juga pada pendidikan, pernikahan, dan

perawatan kesehatan.”<sup>16</sup>Dengan demikian, *TopUp* hanya terdapat dalam produk pembiayaan jenisnya tidak terbatas hanya perumahan saja.

Lebih lanjut, Dimas Prasetya menjelaskan, “*TopUp* termasuk produk griya iB Hasanah, dikatakan *TopUp* apabila si nasabah existing (sudah pernah pembiayaan) ingin menambah lagi itu dibolehkan dengan jaminan yang sama atau yang disini untuk renovasi rumah atau ke multiguna.” Berdasarkan pengertian *TopUp* di atas, BNI Syariah mensyaratkan kepada nasabah yaitu sudah pernah pembiayaan. Artinya jika nasabah BNI Syariah yang belum pernah melakukan pembiayaan tidak bisa mengajukan *TopUp*.

b. Syarat-Syarat mengajukan *TopUp*

Apabila nasabah ingin mengajukan *TopUp*, ada beberapa dokumen yang harus dilengkapi,<sup>17</sup>yaitu:

1. Mengisi formulir pembiayaan dikantor cabang BNI Syariah
2. Menyerahkan fotocopy KTP pemohon dari suami/istri
3. Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
4. Fotokopi Kartu Keluarga
5. Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
6. Fotokopi rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir
7. Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Dimas Prasetya selaku sales officer di BNI Syariah KC Fatmawati, pada tanggal 19 Mei 2017.

<sup>17</sup> Terlampir

8. Surat asli keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan atau instansi
9. Akte perusahaan, SIUP, dan TDP
10. Dokumen kepemilikan jaminan (fotokopi sertifikat & IMB), surat pesanan/penawaran, fotokopi bukti setoran PBB terakhir, Rencana anggaran biaya (RAB)

Pada *TopUp* boleh dilakukan ketika masa KPR artinya nasabah masih diperbolehkan untuk melakukan pembiayaan ulang. Dengan kata lain, BNI Syariah berani untuk beresiko tinggi karena nasabah mempunyai hutang yang berlebih dari sebelumnya.

c. Akad yang digunakan pada *TopUp* produk griya iB Hasanah

Berdasarkan pernyataan, Dimas Prasetya, “Mengenal pembiayaan yang ada di BNI Syariah KC Fatmawati khususnya pada produk pembiayaan griya iB Hasanah (KPR) dan *TopUp*. Produk-produk pembiayaan ini menggunakan akad murabahah dengan jaminan sertifikat atau surat-surat yang dibeli, dimana program ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan memajukan BNI Syariah kedepannya.” Dengan demikian, akad yang digunakan adalah akad murabahah/ba’i.

akad inilah yang nantinya akan digunakan saat nasabah melakukan *Refinancing/TopUp* secara terpisah. Dengan kata lain, *Refinancing/TopUp* memiliki fungsi sebagai pemenuhan

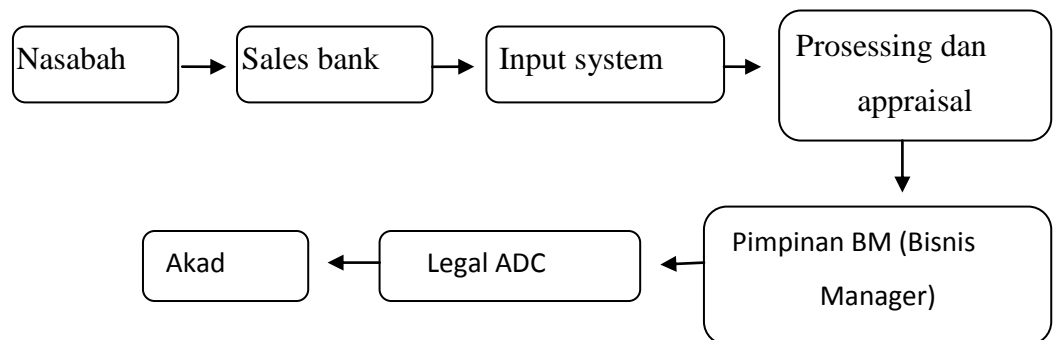
masyarakat yang memiliki dua kebutuhan sekaligus ketika masa pembiayaan.

d. Mekanisme *TopUp* pada BNI Syariah

Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah

**Gambar 4.1**

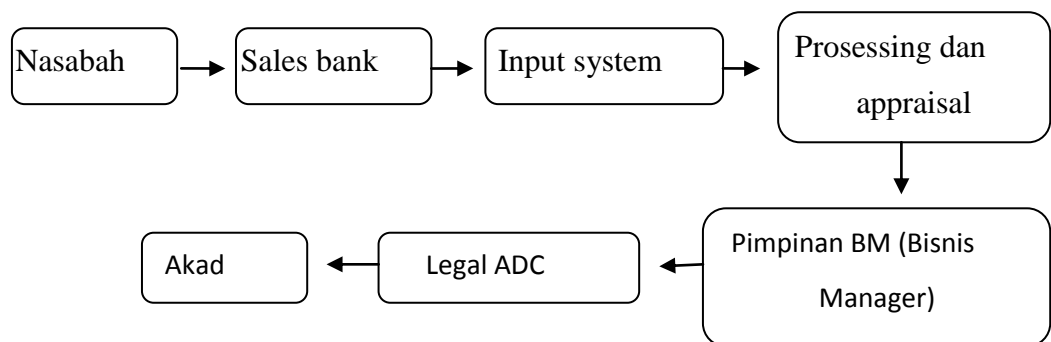
**Mekanisme Pembiayaan Griya iB Hasanah**



Berdasarkan gambar tersebut maka mekanisme pembiayaan KPR sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke BNI Syariah dengan menemui sales bank dalam rangka pembiayaan KPR. Lalu, nasabah menyerahkan dokumen-dokumen yang telah dipersyaratkan oleh BNI Syariah.
- b. Sales bank mengecek dokumen-dokumen nasabah, jika ada dokumen yang kurang maka sales bank memberitahukan kekurangannya. Jika sudah lengkap persyaratannya sesuai dengan ketentuan BNI kemudian ke proses *elektronik financing organisation* (EFO) oleh unit sales BNI Syariah setelah dilakukan input sistem.

- c. Setelah itu dilanjutkan appraisal oleh analis. Pada proses ini pihak analis melakukan survey ke lokasi perumahan yang diajukan oleh nasabah. Jika semua sudah dilakukan maka pihak analis akan menentukan besarnya plafond yang akan diterima oleh nasabah.
- d. Jika nasabah menyetujui besarnya plafond yang diajukan oleh BNI Syariah maka seluruh dokumen akan diajukan legal ADC baru kemudian dijadwalkan untuk akad.
- e. Akad yang dilakukan ini yaitu dengan akad murabahah/ba'i



Berdasarkan gambar tersebut maka mekanisme pembiayaan KPR sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke BNI Syariah dengan menemui sales bank dalam rangka pembiayaan ulang (*TopUp*). Lalu, nasabah menyerahkan dokumen-dokumen yang telah dipersyaratkan oleh BNI Syariah.
- b. Sales bank mengecek dokumen-dokumen nasabah, jika ada dokumen yang kurang maka sales bank memberitahukan kekurangannya. Jika sudah lengkap persyaratannya sesuai dengan ketentuan BNI kemudian ke proses *elektronik financing*

*organisasion* (EFO) oleh unit sales BNI Syariah setelah dilakukan input sistem.

- c. Pada saat proses, nasabah menjaminkan rumah KPR Syariah tersebut dan dilihat dari segi penghasilan nasabah, bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dapat melakukan pelunasan selama 20 tahun, semakin panjang tenornya maka semakin kecil angsurannya. Penghasilan nasabah tersebut akan menyesuaikan plafond yang akan dipinjamkan oleh pihak bank.

Mekanisme pembiayaan ulang pada Griya iB hasanah didahului dengan pembiayaan murabahah KPR Syariah kemudian dilanjutkan dengan pembiayaan ulang dengan menjaminkan surat KPR syariah tersebut. Lalu, pihak bank menyesuaikan dengan penghasilan nasabah agar pada masa pembiayaan tidak terjadi kendala apapun.

## **C. Pembahasan Temuan Penelitian**

### **1. Penerapan *Refinancing/TopUp* terhadap fatwa DSN MUI**

Pembiayaan ulang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI NO: 89 DSN-MUI/XII/2013 sehingga menjadi acuan bagi perbankan syariah dalam melakukan transaksi sesuai dengan prinsip syariah, termasuk BNI Syariah. Pada BNI Syariah, banyak produk pembiayaan yang berkaitan dengan *Refinancing/TopUp* seperti KPR Syariah. Namun dalam

penerapannya BNI sedikit memodifikasi peraturannya dengan tetap mempertahankan pada Fatwa DSN-MUI tersebut.

1. Istilah pembiayaan ulang

Dari sisi istilah, BNI Syariah sudah tidak menggunakan istilah *refinancing* sebagai pembiayaan ulang. BNI Syariah lebih menggunakan istilah *TopUp*. Istilah tersebut mulai dikenal beberapa tahun lalu. Namun belum secara pasti waktunya istilah tersebut untuk pertama kalinya diperkenalkan.

Padahal istilah *TopUp* tidak dikenal dalam Fatwa DSN-MUI. Namun, penggantian istilah tidak menjadi masalah krusial asalkan tetap memperhatikan prinsip syariah dalam melakukan proses transaksinya. Dengan demikian, mekanisme pembiayaan ulang / *Refinancing* atau *Top Up* dalam BNI Syariah tersebut sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.

2. Ketentuan umum nasabah pembiayaan ulang syariah

Ketentuan umum nasabah yang dapat melakukan pembiayaan ulang syariah dalam Fatwa DSN-MUI ada dua, yaitu (1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya dan (2) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasi. Lalu, penerapan BNI Syariah kepada calon nasabah pembiayaan ulang, yaitu calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan ulang harus pernah melakukan pembiayaan



sebelumnya. Kemudian dalam mekanismenya pembiayaan ulang KPR Syariah, nasabah yang belum melunasi angsuran KPR Syariahnya bisa mengajukan pembiayaan ulang.

Melihat ketentuan umum dari Fatwa DSN-MUI menyatakan ada dua syarat calon nasabah diperbolehkan untuk melakukan pembiayaan ulang yaitu dengan memiliki aset sepenuhnya atau asetnya masih belum dimiliki sepenuhnya. Artinya tidak ada kendala apapun terhadap nasabah yang ingin melakukan pembiayaan ulang. Jika dibandingkan dengan penerapan BNI Syariah yang telah disebutkan di atas maka BNI Syariah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI.

## **2. Penerapan *Refinancing/TopUp* di BNI Syariah KC Fatmawati**

### **a. *Refinancing* dalam produk Griya iB Hasanah**

Praktek refinancing terdapat pada produk Griya iB hasanah yang disebut dengan Istilah *TopUp* dalam dunia perbankan yakni kegiatan pemberian kredit yang bertujuan meningkatkan atau menambah jumlah pinjaman dari seorang debitur.<sup>18</sup>*TopUp* adalah salah satu fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah pinjamannya yang berstatus aktif untuk menambah limit kreditnya.

DSN-MUI dalam Fatwanya yang terkait dengan pembiayaan ulang terdapat tiga akad, yaitu: (1) akad *musyarakah mutanaqishah* (No: 73/DSN-MUI/XI/2008),(2) akad *al-ba'I wa al-*

---

<sup>18</sup><http://infokreditbank.blogspot.co.id/2014/10/top-up-penambahan-pinjaman.html>

*isti'jar* (No: 71/DSN-MUI/VI/2008) dan (3) akad *al-ba'I* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* (No: 71/DSN-MUI/VI/2008).

. Selanjutnya, penerapan pembiayaan *Top Up* di BNI Syariah menggunakan akad Murabahah/ Ba'i juali beli. Dengan demikian, secara penggunaan akad dalam pembiayaan *Top Up* di BNI Syariah tidak sesuai penamaannya dalam akad dalam konsep Pembiayaan Ulang / *Refinancing* Fatwa DSN-MUI.

b. Mekanisme pembiayaan ulang

DSN-MUI dalam fatwa yang berkaitan dengan pembiayaan ulang, membagi tiga kategori mekanisme, yaitu mekanisme berdasarkan akad *musyarakah mutanaqishah*, akad *al-ba'i wa al-isti'jar*, dan akad *al-ba'i* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah*, yang masing-masing mekanismenya telah dijelaskan di atas.

Refinancing dalam BNI Syariah disebut *Top Up* yang menggunakan akad murabahah/ba'i, namun pada pembiayaan ulang (*refinancing*) Menurut Fatwa DSN MUI menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu calon nasabah yang memiliki barang kemudian mengajukan kepada lembaga keuangan syariah dalam rangka pembiayaan ulang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah melaksanakan penelitian dan penganalisisan terhadap “Konsep *Refinancing* Menurut Fatwa DSN MUI dan Penerapannya dalam Pembiayaan di BNI Syariah KC Fatmawati”. Sebagai berikut:

1. Berdasarkan Fatwa DSN MUI No: 89/DSN MUI/XII/2013 bahwa *Refinancing* hukumnya boleh, dengan ketentuan sebagai berikut: 1) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.
2. *Refinancing/TopUp* pada KPR Syariah di BNI Syariah dilaksanakan dengan melalui *exsiting* (sudah pernah pembiayaan) yang ingin menambah pembiayaan lagi, dibolehkan dengan jaminan yang sama sebagai salah contoh yaitu ketika masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah lalu melakukan pembiayaan lagi untuk *top up* renovasi rumah.
3. Penerapan *Refinancing* di BNI syariah sesuai dengan mekanisme akad *musyarakah mutanaqishah* yang ada pada Fatwa DSN MUI, hanya saja istilah pada BNI Syariah lebih dikenal dengan *top up* yang menggunakan akad *murabahah/ba'i*.

## **B. Saran**

1. Berkaitan dengan *refinancing/top up* dalam pembiayaan ulang di masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah KC Fatmawati harus tetap memperhatikan prosedur pembiayaan pada Fatwa DSN MUI.
2. Berkaitan dengan *refinancing/top up* dalam pembiayaan murabahah, pihak BNI syariah tetap memberikan penjelasan mengenai prosedur pembiayaan secara terperinci kepada pihak penerima pembiayaan.
3. Hendaknya BNI Syariah mengembangkan produk yang berlandaskan pemenuhan prinsip syariah sehingga prakteknya tidak menjerumus pada pengambilan riba. Hal ini dilakukan sebagai bentuk pelaksanaan ketentuan syariah yang sebenar-benarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Abdul Karim Rifaat Ahmad, 1995. "The Impact of the Basic Capital Adequency Ratio Regulation on the Fiancial Strategy of Islamic Banks" dalam Proceeding of the 9<sup>th</sup> Expert Level Coference on Islamic Banking, disponsori oleh Bank Indonesia dan International Association of Islamic Banks. Jakarta.
- Antonio Syafi'i Muhammad. 2001. *"Bank Syariah Dari teori ke praktik"*. Jakara:Gema Insani
- Bungin Burhan. 2010. *Analisis Data Penelitian Kualitatif Kualitatif*, Ed.1 Cet VII. Jakarta : Rajawali Press
- Ghozali Ahmad. 2005. *serba serbi kredit syariah: Jangan Ada bunga Diantara Kita*, Edisi ke-1 Jakarta,Alex Komputindo.
- H.Putri Trikaloka. 2009. "Kamus Perbankan" Cet ke-1. Jogjakarta:Mitra Pelajar.
- Hardjono Suzanna. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT.Pustaka Grahatama.
- Hasan Zuhairi. 2009. *Undang-Undang perbankan Syariah*. Jakarta:Rajawali Pers. Ikatan Bankir Indonesia, Manajemen Resiko 1, Mengidentifikasi Risiko Pasar, Operasional, Dan Kredit Bank. 2012. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Karim Adiwarmarman. 2001. *"Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik"*, Jakarta: Gema Insani Press
- Kasmir. 2013. *"Bank dan lembaga Keuangan Lainnya"*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2013.
- Lexy J Moeloeng. 2002. *Metode Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosyada Karya.
- Mujieb M.Abdul. 1994 et.Al, kamus istilah fiqih. Cet ke-1. Jakarta: PT.Pustaka Firdaus.
- Sutedi Adrian. 2009. *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, cet ke-1 Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suhendi Hendi. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Sugiyono. 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta

Umam Khotibul. 2016 *“Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia”* Ed 1.-Cet 1.- .Jakarta:Rajawali Pers.

Untara Wahyu. 2015. *Kamus Inggris Terlengkap & Ter-Update*. Indonesia Tera.

Umam Khaerul. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: pustaka setia.

### **Website**

Artikel TopUp (Penambahan Pinjaman).  
<http://infokreditbank.blogspot.co.id/2014/10/top-up-penambahan-pinjaman.html>. Diakses pada 25 April 2017, pukul 22.00 WIB

Artikel Panduan Pinjaman Anda.  
<http://kitabpinjaman.blogspot.co.id/2011/01/panduan-top-up-anda.html>.  
Diakses pada 25 April 2017, pukul 22.20 WIB

Artikel Sekilas DSN MUI. <http://www.dsnmui.or.id>. Diakses pada tgl 25 April 2017, pukul 20.10 WIB

Produk Consumer BNI Multiguna iB Hasanah.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-multiguna>. Diakses pada 25 maret 2017 pukul 12.10 WIB

Produk Dana Tabungan BNI Dollar iB Hasanah.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/tabungan-bni-dollar-ib-hasanah>.  
Diakses pada tanggal 14 juli 2017, pukul 11.25 WIB

Produk BNI Tabungan haji. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-haji-2>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, pukul 11.19 WIB.

Produk BNI Tabungan BNI Simpel.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/tabungan-bni-simpel-ib-hasanah>.  
Diakses pada tanggal 14 juli 2017, pukul 11.28 WIB.

Produk BNI Tabungan Prima. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-prima>. Diakses pada tanggal 14 juli 2017, pukul 11.36 WIB.

Produk Tabungan BNI Anak. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-anak>. Diakses pada tanggal 14 Juli 2017, pukul 11.39 WIB.

Produk BNI Tabungan Bisnis non perorangan.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-bisnis-non-perorangan>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 11.43 WIB.

Produk BNI Tabungan. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 11.49 WIB.

Produk BNI Tabungan Rencana. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-tabungan-rencana>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 11.52 WIB.

Produk BNI Consumer BNI iB Hasanah. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-otomotif-2>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 12.01 WIB.

Produk Consumer BNI iB Hasanah Emas.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kepemilikan-emas>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 12.05 WIB.

Produk Consumer CCF iB Hasanah. <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-pembiayaan-jaminan-cash>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 12.06 WIB.

Produk Consumer BNI Fleksi Umroh iB Hasanah.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-jasa-umroh>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 12.08 WIB.

Produk Consumer BNI Griya iB Hasanah.  
<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>. Diakses pada 14 Juli 2017, pukul 12.11 WIB.

Welcome to Indonesia Investment Coordinating Board (BKPM).  
<http://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita-investasi/pertumbuhan-ekonomi-2017-bersandar-pada-investasi>. Diakses pada 3 maret 2017, pukul 20.32 WIB

### **Lainnya**

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 59: Paragraf 52

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102: Paragraf 5

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102: Paragraf 8

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Bank Indonesia, “Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR” dalam Program Edukasi Masyarakat dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia.

Mochammad Nahrul Ilmi, “*Konsep Murabahah Dalam Hukum Islam dan Aplikasinya pada pembiayaan kredit Perumahan Rakyat (KPR) (Studi Kasus BNI Syariah Cabang Fatmawati)*”, (Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2015).

Wawancara dengan Dimas Prasetya selaku sales officer di BNI Syariah KC Fatmawati, pada tanggal 19 Mei 2017.