

**MEKANISME *REFINANCING* DALAM PRODUK GRIYA BERKAH
DENGAN SKEMA AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* PADA
BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU
BANDUNG RANCAEKEK**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi

Disusun Oleh:

Eka Susanti Dewi

C3160030

Dosen Pembimbing :

Dr. H. Sugiyanto, SE., M.Sc

Nanang Sobarna, SHi., M.E.Sy



IKOPIN

KONSENTRASI KEUANGAN SYARIAH

PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH

INSTITUT MANAJEMEN KOPERASI INDONESIA

2020

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Mekanisme *Refinancing* Dalam Produk *Griya Berkah* Dengan Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Bank Syariah Mandiri (BSM)
Kantor Cabang Pembantu Bandung Rancaekek

Nama : Eka Susanti Dewi

NRP : C3160030

Program Studi : Strata 1 Ekonomi Syariah

Konsentrasi : Keuangan Syariah

MENYETUJUI DAN MENGESAHKAN

Dosen Pembimbing 1



Dr. H. Sugiyanto, SE., M.Sc

Dosen Pembimbing 2



Nanang Sobarna, SHi, M.E.Sy

Direktur Program Studi Strata 1 Ekonomi Syariah



Dr.Hj. Inne Risnaningsih,SE.,Msi

RIWAYAT HIDUP

Eka Susanti Dewi, dilahirkan pada tanggal 31 Maret 1998 desa Purwodadi Kec. Waysulan Kab. Lampung Selatan Prov. Lampung, sebagai anak kedua dari tiga bersaudara pasangan Bapak Abdul Somad dan Ibu Siti Saadah. Adapun riwayat pendidikan yang telah di tempuh yaitu sebagai berikut:

1. SDN Purwodadi, Kecamatan Waysulan, kabupaten Lampung Selatan (Tahun 2003-2009)
2. Mts Terpadu Ushuluddin, Kecamatan Penengahan, Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan (Tahun 2009-2012)
3. MA Terpadu Ushuludin, Kecamatan Lampung Selatan, Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan (Tahun 2012-2016)

Pada tahun 2016, peneliti tercatat sebagai mahasiswi di Institut Manajemen Koperasi Indonesia (IKOPIN), Program Studi S1 Ekonomi Syariah Konsentrasi Keuangan Syariah. Selama Masa Perkuliahan, peneliti aktif dalam kegiatan kemahasiswaan yaitu sebagai berikut:

1. DKM Daarul Ikhwan IKOPIN
2. Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) KM IKOPIN, Departemen Pendidikan
3. Wakil Ketua Himpunan Mahasiswa Ekonomi Syariah IKOPIN
4. 2016-2018 : Divisi Dana & kewirausahaan DKM Daarul Ikhwan IKOPIN
5. 2016-2017 : Divisi Human Resource English Club IKOPIN
6. 2017-2018 : Public Relation English Club IKOPIN
7. 2017 : Divisi Acara English Contest English Club IKOPIN
8. 2017 : Bendahara II IKOPIN Islamic Festival
9. 2017 : Divisi Acara *Annual Council English Club* IKOPIN (ECI)

10. 2017 : Divisi Humas Sidang Tahunan DKM Daarul Ikhwan IKOPIN
11. 2017 : Panitia Bakti Sosial Miftahul Ulum Ponpes Bustanul Wildan Cileunyi
12. 2017 : Pembimbing PK2MB IKOPIN
13. 2018 : Dept KSDM BEM KM IKOPIN
14. 2018 : Panitia POLARS IKOPIN
15. 2018 : Panitia diesnatalis IKOPIN
16. 2018 : Sekretaris & Bendahara Pelepasan Wisuda 2014
17. 2018 : Kordinator Pembimbing PK2MB IKOPIN
18. 2018 : Divisi Acara IKOPIN Mengabdi (IKDI)
19. 2018 : Ketua Pelaksana Kuliah Umum IKOPIN
20. 2018 : Panitia Forum Kaderisasi BEM KM IKOPIN
21. 2018 : Divisi Sponsorship Pestarasi BEM KM IKOPIN
22. 2018 : Divisi Pubdekdok COOL BEM KM IKOPIN
23. 2018 : Divisi Logistik LUKAS Gathering BEM KM IKOPIN
24. 2019 : Dept Inspirator Mentoring DKM Daarul Ikhwan IKOPIN
25. 2018 : Divisi Kebersihan Wilayah Miftahul Ulum (MU) Ponpes
Bustanul Wildan Cileunyi
26. 2017-2019 : Mentor Mentoring Agama Islam (MAI) IKOPIN
27. 2019 : Penanggung Jawab Bakti Sosial HIMA EKSYAR
28. 2019 : Divisi Acara EKSYARFEST 2019
29. 2019 : Penanggung Jawab Seminar Halal Industri HIMA EKSYAR
30. 2019 : Peserta Musyawarah Regional (MUREG) Jawa Barat Forum
Silaturahmi Studi Ekonomi Islam (FOSSEI)

ABSTRACT

Eka Susanti Dewi 2020, Refinancing Mechanism in Griya Blessing Products With Mutanaqishah Musyarakah Akad Scheme at Bank Syariah Mandiri Auxiliary Branch Office (KCP) Bandung Rancaekek. Under the guidance of Dr.H.Sugianto, SE., M.Sc and Nanang Sobarna, SHi., M.E.Sy.

Refinancing is a financing provided to prospective new Customers and Customers who are unable to meet previous financing obligations. With the scheme used in BSM Akad musyarakah mutananqishah (MMQ). In the MMQ Agreement the object of the contract is owned by both parties with different portions of ownership, so that the proof of ownership will be on the side that has a larger share of ownership. In this case the Bank has a greater share of ownership than the customer but the original proof of ownership is held by the customer whose share of ownership is smaller than that of the bank. This is contrary to the provisions of MMQ contract procedure at BSM KCP Bandung Rancaekek which is in mmq agreement that the original document of ownership of the object is stored by the bank until the customer can pay off his/her kewajiban. The purpose of this research is to find out the Refinancing Mechanism and calculation of revenue sharing ratio in Griya Berkah financing products with MMQ contract scheme at BSM KCP Bandung Rancaekek. This research uses case study method with data analysis done descriptively using qualitative approach, with primary and secondary data source

The results of the research can be stated that the refinancing mechanism with the MMQ contract scheme in its implementation as a cooperation between the Bank and the Customer each contributes capital in the form of hisah (portion of ownership) in the MMQ agreement there are several contracts such as musyarakah, ijarah and ba'i as rental payments accompanied by the gradual transfer of ownership from the Bank to the Customer, so that the refinancing mechanism in BSM is very easy there are eight stages : financing application, data verification, submission decision, agreement and binding, pre-disbursement fee, disbursement of financing, income share and repayment of financing. and in the application of mmq agreement is in accordance with sharia concept. While the profit share applied by Bank Syariah Mandiri by provides profit share projections in accordance with the provisions, namely profit share will follow the portion of capital ownership, the profit share obtained by the bank is considered as profit and the customer's profit share will be diverted for the purchase of the Bank's hisah portion. The system of ujarah and ratio is not fixed and different from the interest (riba) which is sifatnya fixed, so that this MMQ agreement is in accordance with the principles of sharia economic law in which there is no riba usury.

The usefulness of this research is expected to provide the benefits of scientific development as well as real data on sharia economics in accordance with the mechanism of refinancing with mmq agreement scheme and calculation of profit sharing according to hisah (Ownership portion) and can be used as a source of research information further. As well as being useful as additional information material or input in establishing the decision-making process as well as being the material for evaluation of decisions that have been made in the distribution of refinancing with mmq scheme to the Customer on the part of BSM and other Banks.

Keywords: Mechanism, Refinancing, Musyarakah Mutanaqishah

RINGKASAN

Eka Susanti Dewi 2020, Mekanisme Pembiayaan Ulang Dalam Produk Griya Berkah Dengan Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Bandung Rancaekek. Dibawah bimbingan **Dr.H.Sugianto,SE.,M.Sc** dan **Nanang Sobarna,SHi., M.E.Sy.**

Refinancing (Pembiayaan ulang) merupakan pembiayaan yang diberikan kepada calon Nasabah baru dan Nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban pembiayaan sebelumnya. Dengan skema yang digunakan Di BSM Akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Dalam Akad MMQ objek akad dimiliki oleh kedua belah pihak dengan porsi kepemilikan yang berbeda, sehingga bukti kepemilikan akan berada dipihak yang memiliki porsi kepemilikan lebih besar. Dalam hal ini Bank memiliki porsi kepemilikan lebih besar dari pada nasabah namun bukti kepemilikan yang asli dipegang oleh nasabah yang porsi kepemilikannya lebih kecil dari pada bank. Hal ini bertentangan dengan ketentuan prosedur akad MMQ di BSM KCP Bandung Rancaekek yang mana dalam ketentuan akad MMQ bahwa dokumen asli kepemilikan objek disimpan oleh pihak bank sampai nasabah dapat melunasi kewajiabnnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Mekanisme *Refinancing* dan perhitungan *nisbah* bagi hasil dalam produk pembiayaan Griya Berkah dengan Skema akad MMQ di BSM KCP Bandung Rancaekek. Penelitian ini menggunakan metode studi kasus (*case study*) dengan analisis data dilakukan secara deskriptif menggunakan pendekatan kualitatif, dengan Sumber data primer dan sekunder.

Hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa mekanisme *refinancing* dengan skema akad MMQ dalam implementasiannya sebagai kerjasama antara Bank dan Nasabah masing masing memberikan kontribusi modal berupa *hishah* (porsi kepemilikan) di dalam akad MMQ terdapat beberapa akad seperti *musyarakah*, *ijarah* dan *ba'i* sebagai pembayaran sewa disertai dengan pemindahan kepemilikan secara berangsur dari pihak Bank kepada pihak Nasabah, sehingga mekanisme *refinancing* pada BSM sangat mudah terdapat delapan tahap: pengajuan pembiayaan, verifikasi data, keputusan pengajuan, Akad dan pengikat, pembebanan biaya biaya pra pencairan dana, pencairan pembiayaan, bagi hasil dan pelunasan pembiayaan. serta dalam penerapan akad MMQ ini sudah sesuai dengan konsep syariah. Sedangkan Bagi hasil yang diterapkan Bank Syariah Mandiri dengan membeikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan, yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal, bagi hasil yang didapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil Nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishah* Bank. Sistem *ujrah* dan *nisbah* yang tidak tetap dan berbeda dengan bunga (*riba*) yang sipatnya tetap, sehingga akad MMQ ini sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah yang didalam nya tidak terdapat unsur *riba*.

Kegunaan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan keilmuan serta data nyata terhadap ilmu ekonomi syariah, terkait dengan mekanisme *refinancing* dengan skema akad MMQ dan perhitungan bagi hasil sesuai *hishah* (Porsi kepemilikan) dan dapat digunakan sebagai sumber informasi penelitian selanjutnya. Serta dapat bermanfaat sebagai bahan informasi tambahan atau masukan dalam menetapkan proses pengambilan keputusan serta menjadi bahan evaluasi terhadap keputusan-keputusan yang telah dilakukan dalam penyaluran *refinancing* dengan skema MMQ terhadap Nasabah bagi pihak BSM maupun Bank lainnya.

Kata Kunci: Mekanisme, Pembiayaan Ulang (*Refinancing*), *Musyarakah Mutanaqishah*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala berkah, Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. *Sholawat* serta *Salam* semoga tercurah limpahkan kepada Rasulullah Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya, serta umatnya senantiasa dapat menjalankan syari'at-syari'atnya.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Konsentrasi Keuangan Syariah Program Studi S1 Ekonomi Syariah Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN) dengan judul “Mekanisme pembiayaan ulang (*Refinancing*) dalam produk griya berkah dengan skema akad *musyarakah mutanaqishah*” pada Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek. Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna menyempurnakan skripsi ini. Dipenulisan skripsi ini, Peneliti selalu mendapatkan bimbingan, dorongan, serta semangat dari banyak pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini perkenankanlah peneliti menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang terhormat, Bapak Dr. H. Sugiyanto, SE., M.Sc dan Bapak Nanang Sobarna, SHi., M.E.Sy selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, bimbingan, serta saran demi kesempurnaan penulisan skripsi.

2. Kedua orang tua tercinta (Bapak Abdul Somad dan Ibu Siti Saadah), yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta do'a restu yang tentu takkan dapat penelitibalas. Dan adikku sayang (Wiwin winawati Hasanah. Serta neneku. yang juga selalu mendukung dan menjadi penyemangat peneliti dalam menyelesaikan studi ini
3. Yang terhormat, Bapak DR.(HC). Burhanudin Abdullah, MA selaku Rektor Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN).
4. Yang terhormat, Bapak Nurjamil, S.Hi.,MH selaku dosen penelaah/penguji konsentrasi yang telah memberikan masukan, arahan dan nasihat kepada penulis.
5. Yang terhormat Ibu Hj. Suarni Amran, SH., MH selaku dosen penelaah/penguji koperasi yan telah memberikan masukan, arahan dan nasihat kepada penulis.
6. Yang terhormat, Ibu Dr. Hj. Inne Risnaningsih, SE., MSi selaku Direktur Program Studi S1 Ekonomi Syariah dan dosen wali.
7. Seluruh dosen dan karyawan Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN).
8. Branch Manager (BM), Manager dan karyawan Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek, khususnya bapak Anggira Arahadian selaku Retail Banking Relationship Manager (RBRM) yang telah meluangkan waktu dalam memberikan informasi kepada peneliti.
9. Segenap keluarga di Bandung kelas Ekonomi Syariah angkatan 2016 terima kasih atas semua pembelajaran dan suasana yang meyenangkan selama duduk di bangku kuliah.

10. Teman-teman seperjuangan teman teman satu bimbingan.yang telah membantu dan meningkatkan serta memberi semangat untuk bimbingan.
11. Teman Teman Keluarga besar Hima Eksyar IKOPIN, BEM KM IKOPIN, DKM Daarul Ikhwan IKOPIN dan English Club IKOPIN yang sangat peneliti banggakan.
12. Seluruh keluarga Besar Pondok Pesantren Bustanul Wildan dan teman teman seperjuangan Ika Santika, Elva Nafisah, Anis Khoirul Ummah, dan Teh Erni Nuraeni.
13. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan, yang pada kesempatan ini telah memberikan bantuan moril maupun material sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati peneliti menyadari sepenuhnya atas keterbatasan kemampuan sebagai manusia biasa, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat berharga bagi penelitidan teriring ucapan semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya serta balasan yang berlipat ganda kepada semua yang telah memberikan bantuan kepada penulis. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Bandung, Oktober 2020
Penulis

Eka Susanti Dewi

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
RIWAYAT HIDUP.....	i
ABSTRACT	iv
RINGKASAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang penelitian.....	1
1.2. Identifikasi Masalah	10
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	10
1.3.1. Maksud Penelitian	10
1.3.2. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Kegunaan Penelitian.....	11
1.4.1. Aspek Pengembangan Ilmu.....	11
1.4.2. Aspek Guna Laksana.....	12
BAB II	13
PENDEKATAN MASALAH DAN METODE PENELITIAN	13
2.1 Pendekatan Masalah	13
2.1.1 Pendekatan Perbankan Syariah	13
2.1.2 Pendekatan Fatwa DSN-MUI.....	19
2.1.3 Pendekatan Akad & Produk-Produk Perbankan Syariah	27
2.1.4 Pendekatan Konsep Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	44
2.1.5 Pendekatan <i>Refinancing</i> Syariah.....	54
2.1.6 Kerangka berfikir	59
2.2 Metode Penelitian.....	61

2.2.1	Metode Penelitian yang digunakan	61
2.2.2	Data yang diperlukan	62
2.2.3	Sumber data.....	63
2.2.4	Cara pengumpulan data.....	63
2.2.5	Operasional Variabel.....	64
2.2.6	Rancangan Analisis data	65
2.2.7	Tempat Penelitian.....	66
BAB III		67
KEADAAN UMUM TEMPAT PENELITIAN.....		67
3.1	Profil Bank Syariah Mandiri	67
3.2	Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri	68
3.3	Visi, Misi, Prinsip Operasional dan Nilai-Nilai Perusahaan Bank Syariah Mandiri.....	70
3.3.1	Visi dan Misi	70
3.3.2	Prinsip Operasional	72
3.3.3	Nilai-nilai Perusahaan	73
3.4	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Bandung- Rancaekek.....	75
3.5	Uraian Tugas Bagian/ Unit Kerja Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Bandung- Rancaekek.....	76
3.6	Produk-Produk Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek.	81
3.6.1	Produk-Produk Pendanaan/Tabungan Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek.....	81
3.6.2	Produk-Produk Pembiayaan Bank Syariah Mandiri KCP Bandung- Rancaekek.	88
3.6.3	Fasilitas Di Bank Syariah Mandiri.....	91
BAB IV		93
HASIL DAN PEMBAHASAN.....		93
4.1	Profil Informan	93
4.2	Mekanisme Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Dalam Produk Griya Berkah Dengan Skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di BSM.....	94

4.2.1	Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Griya Berkah BSM	95
4.2.2	Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> untuk <i>Refinancing</i>	95
4.2.3	Ketentuan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip MMQ Untuk <i>Refinancing</i>	112
4.2.4	Implementasi Mekanisme Pembiayaan Ulang (<i>refinancing</i>) dengan skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Berdasarkan Fatwa DSN-MUI.	116
4.3	Perhitungan <i>Nisbah</i> Bagi Hasil Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) Dalam Produk Griya Berkah Dengan Skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Di BSM KCP Bandung Rancaekek.	123
4.3.1	Aspek-Aspek Dalam Menentukan <i>Nisbah</i> Bagi Hasil Pembiayaan Berdasarkan Prinsip <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Untuk <i>Refinancing</i>	123
4.3.2	Simulasi Perhitungan Angsuran Pembiayaan Griya Berkah BSM untuk <i>Refinancing</i>	129
BAB V.....		134
SIMPULAN & SARAN.....		134
5.1	Simpulan.....	134
5.2	Saran-Saran	135
DAFTAR PUSTAKA		137
LAMPIRAN.....		140

IKOPIN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Nasabah Pembiayaan BSM Bandung Rancaekek	3
Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah Griya Berkah untuk <i>refinancing</i> berdasarkan prinsip MMQ	7
Tabel 2. 1 Perbedaan <i>ijarah</i> dengan <i>leasing</i>	33
Tabel 2. 2 Produk-produk penghimpunan dana pada perbankan syariah	42
Tabel 2. 3 Produk-produk penyaluran dana pada perbankan syariah	42
Tabel 2. 4 Produk-produk jasa pada perbankan syariah	43
Tabel 2. 5 Operasional Variabel.....	65
Tabel 4. 1 Persyaratan Pembiayaan Griya BSM.....	99
Tabel 4. 2 Ketentuan Mekanisme <i>Musarakah Mutanaqishah</i> untuk <i>Refinancing</i>	116
Tabel 4. 3 Ketentuan Akad Terkait Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>) dengan Skema 1 yaitu Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i>	119
Tabel 4. 4 Ketentuan Akad <i>Musarakah Mutanaqishah</i>	120
Tabel 4. 5 Ketentuan Khusus Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>).....	122
Tabel 4. 6 Proyeksi bagi hasil pembiayaan griya berkah untuk <i>refinancing</i>	131
Tabel 4. 7 Perhitungan Simulasi <i>Nisbah</i> Bagi Hasil Pembiayaan Berdasarkan Prinsip MMQ Untuk <i>Refinancing</i>	132

IKOPIN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> untuk konsumtif	48
Gambar 2. 2 Skema <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> untuk investasi atau produktif .	49
Gambar 2. 3 Kerangka Berfikir.....	60
Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Bandung Rancaekek	75
Gambar 4. 1 Mekanisme Pengajuan <i>Refinancing</i>	96
Gambar 4. 2 Pelaksanaan pembiayaan berdasarkan prinsip MMQ untuk <i>refinancing</i>	110



IKOPIN