

**SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*)  
SYARIAH PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PASCA  
BERLAKUNYA QANUN ACEH NOMOR 11 TAHUN 2018  
BERDASARKAN AKAD *BAI' WA AL-ISTI'JAR*  
( Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie )**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh :

**JUHRI KURNIAWAN**

NIM. 170102039

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM BANDA ACEH  
2022 M / 1443 H**

**SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*)  
SYARIAH PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PASCA  
BERLAKUNYA QANUN ACEH NOMOR 11 TAHUN 2018  
BERDASARKAN AKAD *BAI' WA AL-ISTI'JAR*  
( Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie )**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)  
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**JUHRI KURNIAWAN**  
**NIM.170102039**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197204261997031002

Pembimbing II,



Riza Afrian Mustaqim, M.H  
NIP. 199310142019031013

**SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING)  
SYARIAH PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PASCA  
BERLAKUNYA QANUN ACEH NOMOR 11 TAHUN 2018  
BERDASARKAN AKAD BAI' WA AL-ISTI'JAR  
( Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie )**

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Dan Dinyatakan Lulus serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syariah  
Pada Hari/Tanggal: Kamis / 21 Juli 2022 M  
22 Dzulhijjah 1443 H  
di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,



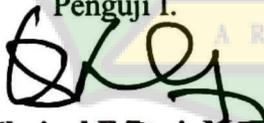
**Dr. Muhammad Maulana, M.A**  
NIP: 197204261997031002

Sekretaris,



**Riza Afrian Mustaqim, M.H**  
NIP: 199310142019031013

Penguji I.



**Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A**  
NIP.198106102009121007

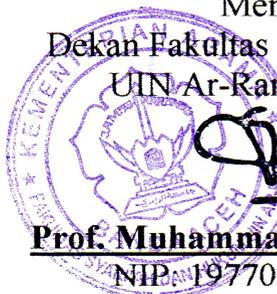
Penguji II,



**T. Surza Reza, S.H., M.H**  
NIP.199411212020121009

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



**Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D**  
NIP.197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7557442 Situs: [www.dakwah.ar-raniry.ac.id](http://www.dakwah.ar-raniry.ac.id)

---

**LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

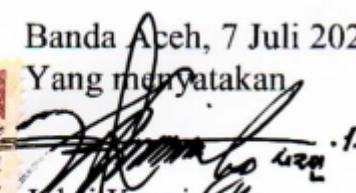
Nama : Juhri Kurniawan  
NIM : 170102039  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi data dan pemalsuan*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 7 Juli 2022  
Yang menyatakan  
  
Juhri Kurniawan



## ABSTRAK

Nama : Juhri Kurniawan  
NIM : 170102039  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Sistem Pembiayaan Ulang (*refinancing*) Syariah Pada Lembaga Pembiayaan Pasca berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Berdasarkan Akad *Bai' wa al-Isti'jar* (Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie)  
Tanggal Sidang : 21 Juli 2022  
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana, M.A  
Pembimbing II : Riza Afrian Mustaqim, M.H  
Kata Kunci : Pembiayaan ulang, *refinancing*, Akad *Bai' wa al-Isti'jar*.

Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman, memindahkan hutang ke pinjaman baru. Dengan kata lain, pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman baru. *Refinancing* Syariah atau pembiayaan ulang syariah adalah suatu prosedur pembiayaan ulang yang di lakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Berlakunya Qanun Lembaga Keuangan Syariah di Aceh juga turun berdampak terhadap pemberian fasilitas *refinancing* kepada calon nasabah maupun nasabah, hal ini terjadi akibat perubahan syarat dan ketentuan yang lebih spesifik lagi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah guna menjalankan amanat dari Qanun dan menghindari praktek-praktek yang di larang dalam Islam. Dari substansi masalah tersebut maka fokus penelitian skripsi ini adalah *Pertama* bagaimanakah sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada lembaga pembiayaan Adira Finance Syariah Blang Pidie, *Kedua* bagaimanakah sistem peralihan objek pembiayaan dari Adira Finance Syariah Blang Pidie kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan, *Ketiga* tinjauan hukum Islam terhadap pembiayaan ulang (*refinancing*) pada Adira Finance Syariah Blang Pidie. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus (*case study*) dan metode yang digunakan adalah metode deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan pembiayaan ulang (*refinancing*) pada lembaga pembiayaan Adira Finance Syariah Blang Pidie pasca berlakunya Qanun Aceh nomor 11 tahun 2018 menggunakan akad *Bai' wa al-Isti'jar*. Peralihan objek pembiayaan kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan ulang menggunakan sistem Hibah. Tinjauan hukum Islam terhadap Pembiayaan ulang yang dilakukan oleh Adira Finance Syariah kepada nasabah telah sesuai dengan akad *bai' wa al-Isti'jar*. Namun dalam praktiknya masih ditemukan beberapa kekurangan berupa tidak dijalankan ketentuan-ketentuan mengenai pembiayaan ulang secara menyeluruh sesuai akad *bai' wa al-Isti'jar* yang dapat menyebabkan terjadinya cacat akad.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه ومن والاه، أما بعد:

Segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang telah diberikan Allah Swt tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah Swt. Salawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad saw yang telah menghapus gelapnya kebodohan, kejahiliyahan, dan kekufuran, serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Alhamdulillah atas hidayah dan inayah yang diberikan Allah Swt. Penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul **“Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah Pada Lembaga Pembiayaan Pasca Berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Berdasarkan Akad *Bai’ wa al-Isti’jar* ( Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie )”**, yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syari’ah di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Muhammad Siddiq, M.H., PhD selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
2. Bapak Arifin Abdullah, S.HI., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh beserta dosen dan stafnya
3. Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.A selaku pembimbing I dan Bapak Riza Afrian Mustaqim, M.H selaku pembimbing II

4. Bapak Dr. Ridwan Nurdin, M.C.L selaku Penasehat Akademik dan Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.A selaku dosen mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum yang telah mengarahkan penulis dari awal penelitian ini dan memberikan saya inspirasi
5. Terimakasih kepada seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan/karyawati Fakultas Syariah dan Hukum
6. Saya ingin berterima kasih kepada orang tua tercinta yang telah dan tetap menyemangati saya dalam kesendirian nya yang jauh dari hadapan mata. Saya ingin berterima kasih kepada teman dan kolega yang terus mendukung saya. Saya ingin berterima kasih kepada saudara saya yang mendukung saya terus menerus tanpa lelah.
7. Serta terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Tiada harapan yang paling mulia, selain permohonan penulis kepada Allah Swt, agar setiap bantuan yang penulis terima dari semua pihak dibalas oleh Allah Swt. dengan kebaikan, ganjaran dan pahala yang setimpal. Akhirnya kepada Allah jualah penulis memohon perlindungan dan pertolongan dalam penyelesaian skripsi ini.

Banda Aceh, 7 Juli 2022  
Penulis,

Juhri Kurniawan

# TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan  
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

## 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin.

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan	16	ط	!	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B	Be	17	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T	Te	18	ع	,	Koma terbalik di atasnya
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	Ge
5	ج	J	Je	20	ف	F	Ef
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	Ki
7	خ	Kh	Ka dan ha	22	ك	K	Ka
8	د	D	De	23	ل	L	El

9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	Em
10	ر	R	Er	25	ن	N	En
11	ز	Z	Zet	26	و	W	We
12	س	S	Es	27	هـ	H	Ha
13	ش	Sy	Es dan ye	28	ء	,	Apostrof
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	ye
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

## 2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dhammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ	<i>Fathah</i> dan <i>ya</i>	Ai
وَ	<i>Fathah</i> dan <i>wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
يَ / آ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
يُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

- b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah*(ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah*(ة) itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Madīnatul*

*Munawwarah*

طَلْحَةَ : *Talḥah*

#### 5. Syaddah (Tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydid*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbanā*

نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرُّ -*al-birr*

الحجّ -al-hajj

نعم -nu' 'ima

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf //I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرجل -ar-rajulu

السيدة -as-sayyidatu

الشمس -asy-syamsu

القلم -al-qalamu

البَدِيعِ                      -al-badī'u

الْحَلَالِ                      -al-jalālu

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ                      -ta'khuzūna

التَّوْءِ                      -an-nau'

إِنَّ                      -inna

أُمِرْتُ                      -umirtu

أَكَلِ                      -akala

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّا لِلَّهِ هُوَ خَيْرُ الرَّزَاقِينَ

-*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wa innalāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ

-*Fa aūf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa aūful-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīmūl-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا

-*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَ لِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

-*Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-*man istaṭā'a ilahi sabīla*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ

-*Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi*

لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكَةٌ

-lallaẓī bibakkata mubārakatan

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh alQur'ānu

وَلَقَدْ رَأَهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ

- Wa laqad ra 'āhu bil-ufuq al-mubīn

-Wa laqad ra 'āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

- Alhamdu lillāhi rabbi al- 'ālamīn

-Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ

-Nasrun minallāhi wa fathun qarīb

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا

-Lillāhi al-amru jamīān

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

-Wallāhu bikulli syai'in 'alīm

## 10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid.

Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.

Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



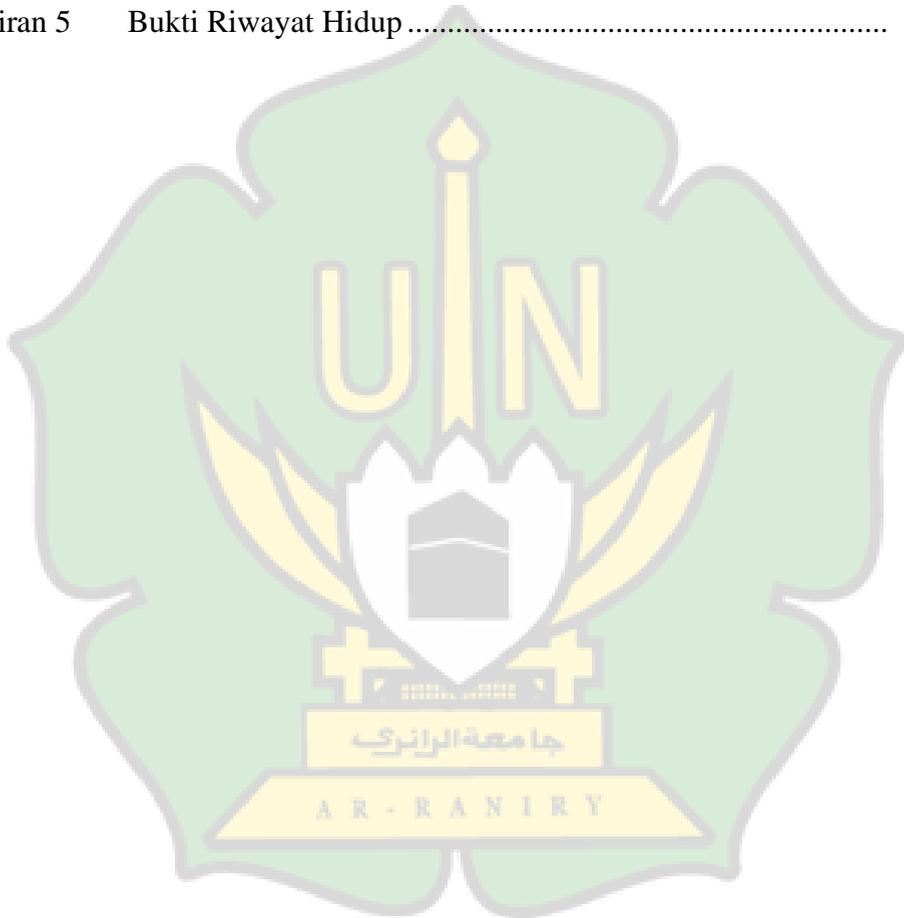
## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Total Pembiayaan Syariah Tahun 2019-2021.....	53
Tabel 2	Jumlah Total Pembiayaan macet (NPF) 2019-2021 .....	54



## DAFTAR LAMPIRAN

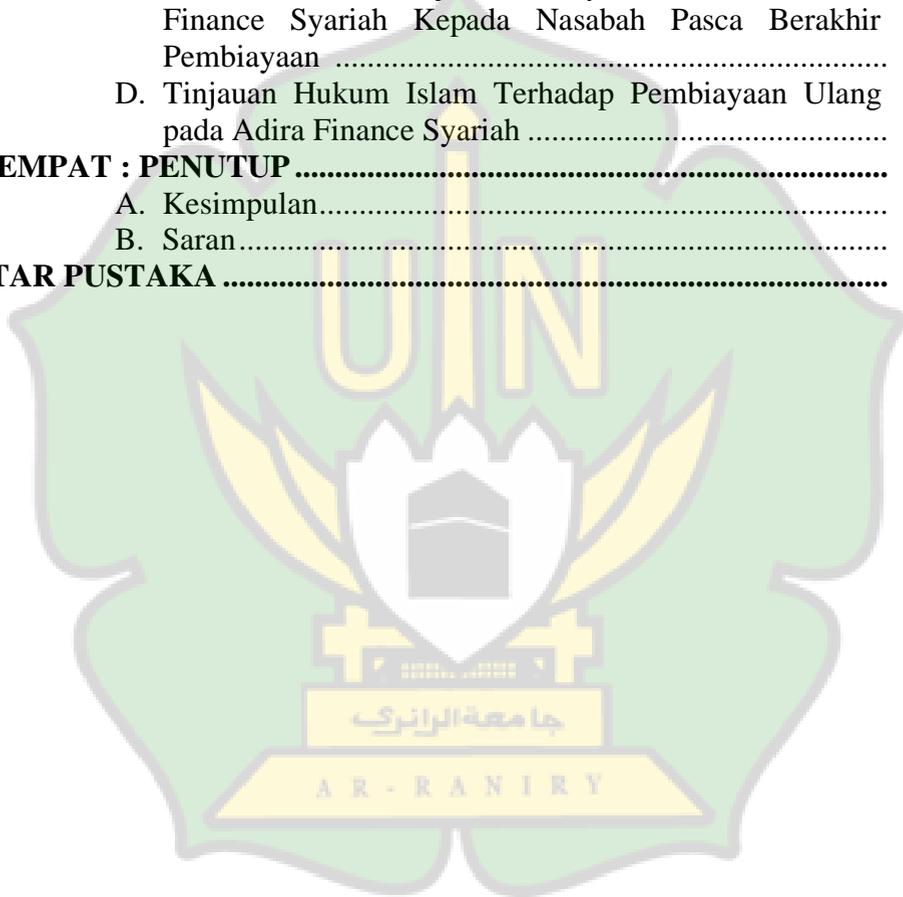
Lampiran 1	SK Penetapan Pembimbing Skripsi .....	74
Lampiran 2	Surat Permohonan Penelitian.....	75
Lampiran 3	Protokol Wawancara.....	76
Lampiran 4	Bukti Dokumentasi .....	79
Lampiran 5	Bukti Riwayat Hidup .....	80



## DAFTAR ISI

<b>PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB SATU : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Penjelasan Istilah.....	11
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Pembahasan .....	18
<b>BAB DUA : KONSEP DAN DASAR HUKUM <i>REFINANCING</i></b>	
<b>DALAM FIQH MUAMALAH .....</b>	<b>20</b>
A. Konsep dan Pengertian <i>Refinancing</i> Syariah.....	20
1. Pengertian Pembiayaan.....	20
2. Pengertian Pembiayaan Ulang ( <i>refinancing</i> ) Syariah .....	23
B. Dasar Hukum dan Karakteristik <i>Refinancing</i> Syariah.....	26
1. Dasar Hukum <i>Refinancing</i> Syariah.....	26
2. Ketentuan-ketentuan <i>Refinancing</i> Syariah.....	29
C. <i>Refinancing</i> Syariah Dengan Akad <i>Bai' wa al-Isti'jar</i> ..	30
1. Akad <i>Bai'</i> (Jual Beli).....	31
a. Pengertian Jual Beli .....	31
b. Dasar Hukum Jual Beli.....	31
c. Rukun Jual Beli.....	33
2. Akad <i>Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik</i> .....	36
a. Pengertian Akad <i>Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik</i> ...	36
b. Dasar Hukum Akad <i>Ijārah Muntahiyah Bi</i> <i>Tamlik</i> .....	39
c. Rukun dan Syarat Akad <i>Ijārah Muntahiyah Bi</i> <i>Tamlik</i> .....	42
d. Pembatalan dan Berakhirnya Akad	

e. <i>Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik</i> .....	45
D. Pelaksanaan Akad <i>Bai' wa al-Isti'jar</i> .....	48
1. Mekanisme Akad <i>Bai' wa al-Isti'jar</i> .....	49
<b>BAB TIGA : SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING) SYARIAH PADA ADIRA FINANCE SYARIAH</b> .....	<b>51</b>
A. Gambaran Umum dan Sejarah Adira Finance Syariah ....	51
B. Sistem Pembiayaan Ulang ( <i>Refinancing</i> ) pada Adira Finance Syariah .....	54
C. Sistem Peralihan Objek Pembiayaan dari Pihak Adira Finance Syariah Kepada Nasabah Pasca Berakhir Pembiayaan .....	58
D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Ulang pada Adira Finance Syariah .....	61
<b>BAB EMPAT : PENUTUP</b> .....	<b>67</b>
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>69</b>



# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal usaha dengan tidak secara langsung dan aktif menarik dana dari masyarakat. Perusahaan pembiayaan atau disebut juga dengan *leasing* adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan suatu kegiatan usaha termasuk dalam bidang usaha yang menyangkut dengan pembiayaan.<sup>1</sup>

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.84/PMK.012/2006, yang berkaitan dengan lembaga pembiayaan, perusahaan pembiayaan di sebut juga bahwa: “Perusahaan pembiayaan adalah suatu badan usaha di luar Bank dan lembaga keuangan bukan Bank yang secara khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal usaha dengan tidak secara langsung menghimpun dana dari masyarakat”.<sup>2</sup>

Kegiatan yang termasuk ke dalam usaha lembaga pembiayaan meliputi sewa guna usaha (*leasing*), pembiayaan konsumen (*konsumer finance*), anjak piutang (*factoring*) dan usaha kartu kredit (*credit card*).

Sewa guna usaha atau disebut juga dengan *leasing* di Indonesia sebagaimana yang didefinisikan dalam ketentuan yang berlaku adalah suatu kegiatan pembiayaan yang pada prakteknya dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha tanpa dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh

---

<sup>1</sup> Keputusan Presiden Nomor 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.

<sup>2</sup> Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor.84/PMK.012/2006.

penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Disebutkan bahwa penyewa guna (*lessee*) adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari perusahaan pembiayaan atau di sebut juga dengan *Lessor*.<sup>3</sup> Pengadaan barang modal melalui *leasing* juga dapat diperoleh dengan cara pembelian barang penyewa guna usaha (*lessee*) oleh perusahaan pembiayaan (*lessor*) yang kemudian di sewagunakan kembali oleh *lessor* kepada *lessee*, konsep ini dikenal dengan jual dan sewa balik (*sale and lease back*).

*Sale and lease back* yaitu suatu kegiatan pembiayaan yang dalam praktek dan bentuknya adalah penjualan suatu barang oleh debitur kepada perusahaan pembiayaan yang disertai dengan perjanjian sewa kembali barang tersebut kepada debitur yang sama sesuai dengan perjanjian pembiayaan.

Dalam konsep pembiayaan ini, ada tiga hal yang harus di penuhi oleh para pihak, yaitu: kepemilikan atas barang objek transaksi jual beli dan sewa balik berada pada perusahaan pembiayaan, debitur atau *lessee* adalah suatu badan usaha atau perorangan yang memiliki usaha produktif, objek digunakan dalam kegiatan investasi maupun pembiayaan modal kerja.<sup>4</sup>

Dalam Islam, praktek sewa menyewa di sebut juga dengan istilah *ijārah*. Wahbah Zuhaili menjelaskan bahwa *ijārah* menurut Bahasa yaitu *bāi al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat.<sup>5</sup> Manfaat sesuatu dalam konsep *ijārah*, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas jasa dan imbalan atas manfaat suatu benda. Jadi *ijārah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa menyewa. *Ijārah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu yaitu, imbalan yang di sebut juga dengan upah-mengupah.

---

<sup>3</sup> Peraturan Presiden Nomor 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

<sup>4</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Lembaga pembiayaan seri Literatur Keuangan*, 2019.

<sup>5</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuh*, Juz. 4, (Libanon: Dar al-Fikri, 1984), hlm. 732.

Berdasarkan objeknya, *ijārah* terbagi kepada dua, yaitu *ijārah* dengan objek barang yang di sebut dengan *ijārah ‘ain* dan *ijārah* dengan objek jasa yang di sebut dengan *ijārah ‘ala al-‘amal*. *Ijārah ‘ain* adalah *ijārah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut. *Ijārah ‘ala al-‘amal* adalah *Ijārah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah.<sup>6</sup>

Akad *ijārah* di aplikasikan dalam lembaga pembiayaan syariah adalah *ijārah* dan IMBT (*ijārah muntahiyah bi tamlik*). Pembiayaan *ijārah* didasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Lembaga pembiayaan yang mengoperasikan produk *ijārah* dapat melakukan *operating lease* maupun *finacial lease*.

Pada umumnya lembaga pembiayaan lebih banyak menggunakan IMBT (*ijārah muntahiyah bi tamlik*) karena dianggap lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu lembaga pembiayaan tidak direpotkan dengan pemeliharaan aset baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.<sup>7</sup> Akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* (*finacial leasing with purchase option*) merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad yaitu akad *ijārah* dan akad *bai’*.

Wahbah Zuhaili menjelaskan bahwa akad ini dilaksanakan atas dasar dua akad yang terpisah yaitu pertama, akad *ijārah*. Akad ini di laksanakan secara penuh sesuai dengan ketentuan *ijārah*. Kedua, setelah *ijārah* berakhir, kemudian dilakukan akad pemilikan yakni jual beli ataupun hibah oleh kedua belah pihak.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ali, Haidar, *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*, Jilid 1, (Beirut: Darul al-Kutub al-Ilmiah,t.th), hlm. 382.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari teori ke Praktik*, (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), hlm.118-119.

<sup>8</sup> Wahbah al-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuh*, Juz. 4, (Libanon, Dar al-Fikri, 1984), hlm.397.

Artinya dalam akad IMBT ini tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang melarang dua jual beli dalam satu akad jual beli.

Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman, memindahkan hutang ke pinjaman atau pinjaman lainnya. Dengan kata lain, pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman baru. *Refinancing* sering di lakukan guna memperpanjang waktu pinjaman awal, mengurangi biaya atau suku bunga, berpindah bank atau mengubah pinjaman dengan suku bunga tetap menjadi variabel.

*Refinancing* adalah salah satu bentuk dari layanan jasa yang dimiliki oleh bank/lembaga pembiayaan sebagai penyalur modal kepada masyarakat untuk keperluan produktif dan konsumtif. Dalam lembaga pembiayaan konvensional fasilitas pembiayaan ulang adalah fasilitas berupa pemberian pinjaman baru kepada nasabah yang memiliki keterkaitan dengan lembaga pembiayaan.

Berdasarkan pengertian di atas, *refinancing* merupakan pendanaan ulang utang dengan cara menutupi pinjaman awal yang dimiliki nasabah dengan pinjaman lainnya yang bersifat meringankan pinjaman awal. Pinjaman ulang ini dapat di lakukan pada lembaga pemberi pinjaman saat ini nasabah maupun lembaga pemberi pinjaman lain yang bergerak di bidang yang sama.

Sederhananya, *refinancing* adalah langkah untuk menggunakan pinjaman baru untuk melunasi utang yang lama maupun menambah masa pembiayaan dengan pembiayaan yang baru untuk bertujuan mendapatkan dana/modal dengan ketentuan yang lebih ringan dari pembiayaan sebelumnya.

*Refinancing* Syariah atau pembiayaan ulang adalah suatu prosedur pembiayaan ulang yang di lakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. *Refinancing* merupakan suatu fasilitas yang di berikan oleh lembaga keuangan syariah berupa pembiayaan baru bagi nasabah baru maupun nasabah yang belum melakukan pelunasan pembayaran sebelumnya.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Pada dasarnya praktek *refinancing* adalah suatu kegiatan yang umum dilakukan dalam kegiatan keuangan konvensional, dengan tujuan untuk menarik nasabah. *Refinancing* syariah baru dapat diterapkan ketika Otoritas Jasa Keuangan atau OJK mengeluarkan Surat Edaran SEOJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.<sup>10</sup>

Berdasarkan surat edaran tersebut, disampaikan bahwa petunjuk mengenai pelaksanaan produk *refinancing* syariah di Indonesia mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor : 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*Refinancing*) syariah.

*Refinancing* mencakup pada dua keadaan. Pertama, pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima atau memiliki aset seutuhnya. Kedua pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 juga terdapat ketentuan akad-akad yang digunakan untuk melakukan pembiayaan ulang di antaranya yaitu akad *Musyaraqah Mutanaqisah*, akad *al-bai' wa al-isti'jar*, dan akad *bai'* dalam rangka *musyaraqah mutanaqisah*.<sup>11</sup>

Akad *bai' wa al-isti'jar* adalah sebuah akad pembiayaan yang berkombinasi dan umum digunakan untuk melaksanakan suatu pembiayaan. Akad ini diawali dengan akad *al bai'* (jual-beli), yang kemudian dilanjutkan dengan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*. Jadi *akad bai' wa al-isti'jar* adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli kembali menyewakan aset tersebut kepada si penjual.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan SEOJK Nomor 36/SEOJK.03/2015.

<sup>11</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

<sup>12</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

Berdasarkan data awal yang penulis peroleh, *refinancing* pada Adira Finance Syariah adalah suatu fasilitas yang di berikan kepada nasabah prioritas adira, yang di maksud dengan prioritas adalah nasabah yang pernah mengambil pembiayaan di adira atau nasabah yang sedang menjalani pembiayaan (dengan katerogi pembayaran bagus/lancer). *Refinancing* juga dapat di berikan kepada calon nasabah baru yang belum pernah melakukan pembiayaan dengan pihak adira, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai qanun lembaga keuangan Syariah yang sudah berlaku.

*Refinancing* di lakukan dengan cara menawarkan secara langsung kepada nasabah yang masih melakukan pembiayaan ataupun yang akan segera berakhir pembiayaan pada adira, dengan demikian nasabah yang ingin melakukan *refinancing* tidak perlu lagi mengajukan berkas-berkas awal yang di butuhkan, hanya tinggal melampirkan foto copy kartu tanda penduduk ataupun kartu keluarga.<sup>13</sup>

*Refinancing* juga dapat di ajukan oleh nasabah yang belum pernah melakukan pembiayaan sama sekali dengan pihak adira, yaitu calon nasabah yang masih baru dengan syarat bahwa nasabah tersebut tidak memiliki hubungan kewajiban dengan pihak lain, atau dengan lembaga pembiayaan lain, tidak memiliki riwayat sebagai nasabah yang bermasalah, tidak memiliki tunggakan kewajiban Listrik dan PDAM, memiliki penghasilan tetap dan memiliki usaha yang di buktikan dengan surat keterangan usaha dari kepala desa setempat yang memperlihatkan bahwa calon nasabah memiliki usaha tetap, dan yang paling utama bahwa nasabah wajib memiliki aset pembiayaan.<sup>14</sup>

Berlakunya Qanun Lembaga Keuangan Syariah di Aceh juga turun berdampak terhadap Pemberian Fasilitas *refinancing* kepada calon nasabah maupun nasabah, hal ini di sampakaian oleh saudara Marwan Syahputra terjadi

---

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Marwan Syahputra, Head of Satellite SSD Adira Finance Syariah Cabang Blangpidie, pada tanggal 11 November 2021.

<sup>14</sup> *Ibid.*

akibat perubahan syarat dan ketentuan yang lebih spesifik lagi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah guna menjalankan amanat dari qanun dan menghindari praktek-praktek yang di larang dalam Islam. Salah satu contohnya adalah bukti kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB) wajib atas nama nasabah yang ingin mengajukan *refinancing* pada adira finance syariah blang pidie, tidak bisa menggunakan BPKB milik saudara maupun milik orang lain.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dalam hal ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan ***Sistem Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah pada Lembaga Pembiayaan pasca berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 tahun 2018 berdasarkan akad bai' wa al-isti'jar (Suatu Penelitian pada Adira Finance Syariah Blang Pidie).***

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada lembaga pembiayaan Adira Finance Syariah Blang Pidie ?
2. Bagaimanakah sistem peralihan objek pembiayaan dari Adira Finance Syariah Blang Pidie kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan ?
3. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada Adira Finance Syariah Blang Pidie?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan utama dalam penelitian ini, adalah:

1. Untuk mengetahui sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada lembaga pembiayaan Adira Finance Syariah Blang Pidie.

2. Untuk mengetahui bagaimana sistem peralihan objek pembiayaan dari Adira Finance Syariah Blang Pidie kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan.
3. Untuk mengetahui apakah sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada Adira Finance Syariah Blang Pidie telah sesuai dengan hukum Islam.

#### **D. Kajian Pustaka**

Penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan ulang (*Refinancing*) telah dilakukan oleh beberapa peneliti lainnya dengan pendekatan objek yang berbeda-beda.

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Yori Febrianto, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta dengan judul “*Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank CIMB Niaga dan Bank DKI Syariah)*”. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Yori Febrianto terhadap ke dua Bank menyimpulkan bahwa Bank CIMB Niaga Syariah menerapkan mekanisme ke tiga berupa Akad *bai’* dalam rangka *musyarakah mutanaqisah* yang diatur dalam ketentuan Fatwa Nomor 89/DSN–MUI/ XII/ 2013 tentang Refinancing Syariah.<sup>15</sup>

Mekanisme ini diterapkan dalam produk pembiayaan IB Multiguna. Sedangkan Bank DKI Syariah menerapkan mekanisme ke dua berupa Akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* yang diatur dalam ketentuan Fatwa Nomor 89/DSN – MUI/XII/ 2013 tentang *refinancing* syariah dalam ketentuan ulang *refinancing* syariah, Skema ini diterapkan dalam produk pembiayaan KPR IB dan Pembiayaan KMG IB.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Zaina Hanum mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Riau dengan

---

<sup>15</sup> Febrianto, Yori. *Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah)*. BS thesis. (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

judul “*Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru.*”<sup>16</sup>

Hasil penelitian yang dilakukan oleh saudari Zaina menyimpulkan bahwa PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk pembiayaan property hanya di berikan kepada nasabah yang telah memiliki aset, dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, sehingga objek yang di gunakan sebagai barang titipan nasabah masih menjadi hak milik nasabah dan nasabah masih dapat menepati tempat tersebut.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Raga Felix, mahasiswa Universitas Padjajaran, Bandung yang berjudul “*Pembiayaan Ulang (Refinancing) melalui akad Musyaraqah Muntanaqisah*”. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Raga Felix ini menunjukkan bahwa melalui akad *musyaraqah muntanaqisah* pihak bank membeli kembali sebagian porsi daripada aset yang di biayai oleh bank melalui akad *murabahah*, sehingga porsi kepemilikan bank atas aset yang di biayai menjadi milik bersama antar pihak bank dengan nasabah. Uang hasil pembelian daripada sebagian aset tersebut digunakan untuk melunasi utang *murabahah* yang telah ada sebelumnya. Bank yang telah memiliki sebagian daripada aset tersebut dapat menyewakan kembali aset yang dimiliki kepada nasabah berdasarkan akad *ijārah*. Hal ini di mungkinkan sebagaimana fatwa DSN-MUI tentang *musyarakah muntanaqisah*.<sup>17</sup>

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Dannia Sanni, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta yang

---

<sup>16</sup> Zaina Hanum, *Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*, (Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Riau).

<sup>17</sup> Raga Felix, *Pembiayaan Ulang (Refinancing) melalui Akad Musyaraqah Muntanaqisah*, (Bandung : Universitas Padjajaran, 2017).

berjudul “*Tinjaun Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah di PT Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*”.

Hasil penelitian yang di lakukan oleh Dannia Sanni menyimpulkan bahwa implementasi *refinancing* syariah pada PT BAF dengan model akad *bai' wa al-isti'jar* dapat di kategorikan tidak sesuai atau masih terdapat kekurangan sehingga bertentangan dengan peraturan prundang-undangan dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah. Ketidaksesuaian tersebut menimbulkan rasa dilema oleh nasabah atas kepemilikan objek pembiayaan yang disebabkan oleh kurangnya sumber daya manusia yang memenuhi kriteria dan kurang memahami konsep *refinancing* Syariah.<sup>18</sup>

Terakhir, skripsi yang ditulis oleh Cintia Sili Maulida mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung yang berjudul “*Pelaksanaan Akad al-Ijārah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik Pada Produk KPR iB di BRI Syariah KCP Rancaekek*”.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Cintia Sili Mualidia menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* pada produk KPR iB Bank BRI Syariah KCP Kancaekek telah sesuai dengan prinsip-prinsip muamallah. Akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* selain diterapkan pada pembiayaan IMBT murni juga di terapkan pada pembiayaan IMBT yang bertujuan untuk pembiayaan ulang (*refinancing*) dengan konsep *bai' wa al-Isti'jar*. Sedangkan ketentuan dalam pelaksanaanya telah memenuhi dan sesuai dengan rukun dan syarat fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* dan fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Dannia sanni, *Tinjaun Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah di PT Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*, (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

<sup>19</sup> Cintia Sili Mualidia, *Pelaksanaan akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Rancaekek*, (UIN Sunan Gunung Djati Bandung).

## E. Penjelasan Istilah

Untuk mempermudah memahami penelitian ini, maka penulis memberikan penjelasan terhadap beberapa istilah sebagai berikut:

### 1. Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)

Berdasarkan Undang–Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang di maksud dengan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu di taambah dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil.<sup>20</sup> Sedangkan Pembiayaan ulang adalah metode pembayaran atau pelunasan pinjaman dengan mengajukan pinjaman baru yang bunganya lebih rendah. Sementara itu menurut DSN MUI, pembiayaan ulang adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang melunasi pembiayaan sebelumnya.<sup>21</sup>

### 2. Qanun

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Qanun diartikan sebagai Undang–Undang, Peraturan, Hukum dan Kaidah. Dalam Undang–Undang Nomor 11 Tahun 2006 juga di sebutkan bahwa Qanun Aceh adalah peraturan perundang-undangan sejenis peraturan daerah provinsi yang mengatur penyelenggaraan pemerintahan dan kehidupan masyarakat aceh.<sup>22</sup> Berdasarkan penjelasan di atas dapat kita simpulkan bahwa Qanun adalah peraturan perundang–undangan yang setingkat dengan peraturan Daerah yang digunakan untuk mengatur dan menyelenggarakan pemerintahan daerah, hanya saja Qanun hanya berlaku di Aceh secara khusus dan memiliki kedudukan yang khusus.

---

<sup>20</sup> Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>21</sup>Fatwa No.89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

<sup>22</sup> Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2006 *Tentang Pemerintahan Aceh*. Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633.

### 3. Akad

Akad adalah suatu perikatan atau pertalian ijab qabul yang dilakukan sesuai dengan kehendak dari masing-masing pihak berdasarkan syariat Islam.<sup>23</sup> Yang dimaksud dengan ijab adalah pernyataan dari pihak pertama untuk melakukan suatu perikatan, sedangkan qabul adalah jawaban berupa pernyataan dari pihak kedua untuk menerima ikatan.<sup>24</sup>

### 4. *Bai' wa al-Isti'jar*

Akad *bai' wa al-isti'jar* adalah sebuah akad jual beli yang kemudian di lanjutkan dengan akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebuah akad sewa menyewa yang berkombinasi, apabila masa sewa telah berakhir, maka penyewa boleh membelinya, atau pihak dari lembaga keuangan syariah memberikannya atau menghibahkannya dengan syarat bahwa lembaga keuangan syariah tersebut membuat janji atau kesepakatan di awal akad akan menghibahkan atau menjual objek tersebut kepada penyewa apabila masa pembiayaan telah berakhir.<sup>25</sup>

## F. Metodologi Penelitian

Penelitian ilmiah adalah suatu kegiatan yang sangat berhubungan dengan suatu kegiatan yang dilakukan berdasarkan kenyataan yang di dukung oleh fakta dilapangan dengan keilmuan yang melandasinya. Penelitian tentu saja memerlukan data–data lengkap yang objektif yang dapat di pertanggung jawabkan dengan menggunakan metode penelitian yang besar dalam mengumpulkan dan menganalisa data yang menentukan arah dan tujuan penelitian dari karya

---

<sup>23</sup> Isnaini Harahap, Yenni Samri Juliati Nasution, dkk., *Hadis-Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2017), Cet.ke 2, hlm 42.

<sup>24</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghuftron Ihsan & Sapiudin Siddiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenada media Group, 2018), Cet.ke 5, hlm.51

<sup>25</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2015).

ilmiah itu sendiri.<sup>26</sup> Adapun langkah-langkah dalam mencapai suatu tujuan maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah metode ilmiah untuk memperoleh data dengan tujuan kegunaan tertentu. Umumnya ada tiga pendekatan penelitian yang digunakan, khususnya dalam penulisan skripsi yang terdiri dari metode penelitian kuantitatif, metode penelitian kualitatif dan metode penelitian gabungan/kombinasi (*mixed method*).<sup>27</sup>

Dalam penelitian ini peneliti memakai penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus (*case study*). Penelitian studi kasus adalah Penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu organisasi, lembaga atau gejala tertentu. Penelitian studi kasus atau penelitian lapangan dimaksudkan untuk mempelajari secara mendalam tentang latar belakang masalah suatu peristiwa yang sedang terjadi. Pada penelitian ini, yang menjadi kasus adalah sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada lembaga pembiayaan pasca berlakunya Qanun Aceh nomor 11 tahun 2018 berdasarkan akad *bai' wa al-isti'jar* (suatu penelitian pada Adira Finance Syariah Blang Pidie).

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian merupakan suatu riset kualitatif yang memaparkan data penelitian secara naratif tanpa menggunakan pengukuran tertentu terhadap objek penelitian. Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan terkait dengan pendekatan penelitian ini adalah dengan cara *deskriptif analisis* yaitu suatu metode yang di gunakan untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang sedang terjadi baik di masa sekarang maupun di masa yang akan datang berdasarkan hasil penelitian baik teori

---

<sup>26</sup> Muhammad Teguh, *metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: Grafindo Pusaka 2005), hlm. 7.

<sup>27</sup> Hamid Darmadi, *Metode Penelitian Pendidikan dan Sosial*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 153.

maupun fakta di lapangan berupa buku-buku dan data-data yang berkaitan dengan pembahasan.<sup>28</sup> Dalam penelitian ini penulis mencoba untuk menganalisis sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada lembaga pembiayaan pasca berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 berdasarkan akad *bai' wa al-isti'jar*. Penulis memaparkan data yang telah di analisis tersebut dan di deskripsikan menjadi sebuah bentuk laporan penelitian yang utuh dan jelas. Adapun dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan metode *library research* (penelitian kepustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan).<sup>29</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data yang dijadikan rujukan atau landasan utama untuk penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Adapun yang di maksud dengan data primer dan sekunder seperti yang dijelaskan sebagai berikut :

#### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh secara langsung dari hasil wawancara dan observasi dari pihak lembaga pembiayaan/leasing. Dalam pembahasan ini, penulis akan mewawancarai pimpinan Adira Finance Syariah Blang Pidie guna mendapatkan informasi mengenai sistem pembiayaan ulang yang akan di bahas dalam pembahasan karya ilmiah ini.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder di peroleh untuk melengkapi analisa data yang penulis dapatkan dari sumber data primer. Sumber data sekunder terkait dengan penelitian ini adalah Al-Qur'an, Hadis, Kitab Fiqih, Jurnal,

---

<sup>28</sup> Suharsimi, Arikunto, *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rhieka Cipta, 2010), hlm. 3.

<sup>29</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm.5.

Buku, dan referensi lainnya yang berkaitan erat dengan penelitian ini baik melalui media cetak maupun media elektronik.<sup>30</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan pengumpulan data dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang penulis gunakan agar mendapatkan informasi dan data yang sesuai dengan penelitian penulis yaitu dengan cara :

##### a. Wawancara / *Interview*

Wawancara merupakan proses pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi atau ide melalui Tanya jawab, yang menghasilkan diskonstruksi makna dalam suatu topik tertentu.<sup>31</sup> Oleh karena itu dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan wawancara bertahap, yaitu wawancara yang dilakukan secara bebas dan tidak terlepas dari tujuan dan pokok permasalahan yang sedang penulis teliti. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan satu orang Head of Satelite SSD Adira Finance Syariah Blang Pidie, dan tiga orang narasumber yang melakukan pembiayaan ulang pada Adira Finance Syariah.

##### b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu teknik catatan peristiwa untuk mengumpulkan data secara tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan seta pemikiran dan suatu fenomena yang masih actual dan sesuai dengan masalah dalam penelitian.<sup>32</sup> Dalam melakukan dokumentasi, penulis menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku, artikel, jurnal dan lain sebagainya yang berkaitan dengan sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) pada lembaga pembiayaan pasca

---

<sup>30</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 42.

<sup>31</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011) hlm. 11.

<sup>32</sup> Marzuki Abu Bakar, *Metodologi Penelitian*, (Banda Aceh: 2013), hlm.57.

berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 tahun 2018 pada Adira Finance Syariah Blang Pidie.

#### 5. Instrumen pengumpulan data

Instrumen pengumpulan data adalah alat yang di gunakan untuk membantu suatu proses penelitian yang berkaitan dengan upaya untuk memperoleh data penelitian lapangan atau data empiris. Instrumen pengumpulan data juga merupakan alat untuk mendapatkan data empiris secara efektif dan efisien.<sup>33</sup> Adapun instrumen pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah alat tulis seperti buku dan pulpen untuk mencatat hasil wawancara dengan para narasumber dan juga menggunakan handphone sebagai media dokumentasi.

#### 6. Analisis data

Analisis data merupakan proses pengolahan data yang tersusun secara sistematis dari tahap proses dan dilakukan setelah data-data yang dikumpulkan dan dibutuhkan dirangkum semuanya.<sup>34</sup> Untuk melakukan analisis data dibutuhkan beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:

##### a. Klasifikasi Data

Setelah penulis mendapatkan data yang diperlukan maka klasifikasi data dilakukan untuk mengelompokkan data diolah dan diseleksi untuk disajikan dan dijabarkan dengan kata-kata yang lebih baik bertujuan untuk mempermudah memahami penggolongan data sehingga data tersebut dapat diketahui sumber primer dan sumber sekundernya. Demikian juga data yang diperoleh dari wawancara dan dokumentasi.

---

<sup>33</sup> Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 141.

<sup>34</sup> Albi Anggito, Johan Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jawa Barat: Jejak, 2018), hlm. 26.

#### b. Penilaian Data

Penelitian data merupakan proses pengumpulan data untuk mengetahui sejauh mana, dan bagaimana kecapaian tujuan dan tingkat akurasi serta objektivitas, sehingga penilai tersebut lebih memudahkan dalam proses analisis data.

#### c. Interpretasi Data

Interpretasi data merupakan tahapan akhir dari analisis data yang penulis lakukan. Pada tahap ini, penulis melakukan penggabungan terhadap hasil dari analisis berbagai macam pertanyaan, kriteria maupun sebuah standar untuk mendapatkan jawaban dan penafsiran dari semua informasi yang telah terkumpul sehingga diperoleh tingkat validitas data.

### 7. Pedoman Penulisan

Pedoman penulisan berisi uraian tentang referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam penulisan skripsi yang berjudul Sistem Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah pada Lembaga Pembiayaan pasca berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 tahun 2018 berdasarkan akad *bai' wa al-isti'jar* (Suatu Penelitian pada Adira Finance Syariah Blang Pidie).

#### a. *Al-Qur'an* dan Terjemahan

*Al-Qur'an* merupakan sebuah kalam Allah SWT mengandung mukjizat yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW melalui Malaikat Jibril *Al-Qur'an* tertulis pada mushaf yang diriwayatkan kepada kita secara mutawattir dan bagi seseorang yang membacanya dinilai ibadah. *Al-Qur'an* dan terjemahan digunakan sebagai pedoman penulisan dasar hukum utama dalam skripsi ini sehingga apabila *Al-Qur'an* tidak menjelaskan secara khusus terkait hukum yang ada, maka dasar hukum dalam penulisan skripsi dapat diambil dari *Hadis*.

b. *Hadis*

*Hadis* merupakan segala perkataan, perbuatan, ketetapan dan persetujuan dari Nabi Muhammad saw yang dijadikan ketetapan ataupun hukum dalam agam Islam. Adapun beberapa ulama perawi yang menjadi pedoman penulisan skripsi ini. Dalam skripsi ini tidak semua periwayat hadis yang digunakan sebagai dasar hukum hanya beberapa periwayat yang dipakai sebagai dasar hukum yang berhubungan dengan akad *bai' wa al-isti'jar*.

c. Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah acuan tertinggi bahasa Indonesia yang baku, karena merupakan kamus Bahasa Indonesia terlengkap yang memiliki hak paten dari pemerintah Republik Indonesia yang dilindungi oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia. Kamus Besar Bahasa Indonesia digunakan untuk menjelaskan pengertian istilah yang terkandung dalam judul skripsi.

d. Buku Pedoman Penulisan Skripsi

Buku Pedoman Penulisan Skripsi adalah buku yang digunakan sebagai panduan penulisan dan penyusunan skripsi. Buku ini digunakan sebagai panduan penulisan skripsi agar tidak terjadi kerancuan penulisan kata dan kalimat, serta mempermudah mahasiswa selama proses penyusunan awal hingga akhir skripsi. Buku Panduan Penulisan Skripsi yang dipakai untuk menyusun skripsi ini adalah buku pedoman penulisan skripsi revisi 2019 yang dikeluarkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, Banda Aceh pada Tahun 2018.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan adalah salah satu upaya yang di gunakan untuk mempermudah pembaca memahami dan mentelaah karya ilmiah ini, sehingga

tidak terjadi kebingungan yang di timbulkan akibat tidak dapat mentelaah karya tulis ini dengan baik.

Untuk memudahkan pembaca dalam pembahasan pada penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan sistematika guna untuk memudahkan penelitian. Pembahasan ini dibagi dalam 4 bab, pada setiap bab menguraikan pembahasan-pembahasan tersendiri secara sistematis dan saling terkait antara bab satu dengan bab lainnya. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bab satu, merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua, merupakan bab tinjauan umum yang di tujukan guna mengurai landasan teoritis akad *bai' wa al-isti'jar*, adapun pembahasan dalam bab ini mulai dari pengertian konsep dan pengertian *refinancing* syariah, dasar hukum dan karakteristik *refinancing* syariah, *refinancing* syariah dengan akad *bai' wa al isti'jar* dan terakhir pelaksanaan akad *bai' wa al isti'jar*.

Bab tiga, merupakan bab pembahasan dari penelitian ini, bab ini membahas tentang profil Adira Finance Syariah Blang Pidie, letak geografis dan gambaran umum lokasi, sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah berdasarkan akad *bai' wa al-isti'jar*, Sistem peralihan objek pembiayaan dari pihak Adira Finance Syariah kepada nasabah pasca berakhir pembiayaan, dan tinjauan hukum Islam terhadap pembiayaan ulang pada Adira Finance Syariah.

Bab empat, adalah bagian penutup dari penelitian ini, bab ini berisikan kesimpulan atas penelitian yang telah di lakukan serta saran–saran sebagai bagian dari tahap akhir penelitian.

## BAB DUA

# KONSEP DAN DASAR HUKUM *REFINANCING* DALAM FIQH MUAMALAH

### A. Konsep dan Pengertian *Refinancing* Syariah

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau disebut juga dengan *financing* adalah suatu pendanaan yang diberikan secara *ekslusif* kepada pihak lain untuk mendukung kegiatan usaha maupun investasi yang telah di rencanakan, baik itu dilakukan sendiri/perorangan maupun lembaga/badan usaha. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan/diberikan guna untuk mendukung investasi yang telah di rencanakan. Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan Islam atau disebut juga dengan aktiva produktif.<sup>35</sup>

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku shahibul maal. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>36</sup>

Menurut kamus besar bahasa Indonesia pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang meajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

---

<sup>35</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm.681.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm.698.

Berdasarkan UU No. 7 tahun 1992, yang dimaksud pembiayaan adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil.”<sup>37</sup> Sedangkan menurut PP No. 9 tahun 1995, tentang pelaksanaan simpan pinjam oleh koperasi, pengertian pinjaman adalah: “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara koperasi dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai pembayaran sejumlah imbalan”<sup>38</sup>

Dalam UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa “pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang didanai/dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”<sup>39</sup>.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan bahwa “ pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, b) transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bi tamlik*, c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*, d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang

---

<sup>37</sup> UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan Syariah.

<sup>38</sup> PP No. 9 tahun 1995, tentang Pelaksanaan Simpan Pinjam oleh Koperasi.

<sup>39</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm.10.

*qardh* dan e) transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multi jasa.<sup>40</sup>

Menurut pendapat Kashmir, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak yang mewajibkan pihak yang dibiayai oleh bank untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka/setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>41</sup>

Menurut pendapat Sunaryo, “Lembaga pembiayaan ini kegiatan usahanya lebih menekankan pada fungsi pembiayaan, yaitu dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat”.<sup>42</sup>

Banyak orang memperkirakan lembaga pembiayaan sama dengan bank, padahal itu tidak sama, walaupun sama-sama bergerak dalam bidang keuangan. Lembaga pembiayaan merupakan badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang. Istilah lembaga pembiayaan mungkin belum sepopuler dengan istilah lembaga keuangan dan lembaga perbankan. Belum akrabnya dengan istilah ini bisa jadi karena dilihat dari eksistensinya lembaga pembiayaan memang relatif masih baru jika dibandingkan dengan lembaga keuangan konvensional yaitu bank.

Tidak seperti lembaga keuangan bank dimana yang populer dan dikenal luas dalam masyarakat dan kita sudah lama mengenalnya, lembaga pembiayaan ini baru tumbuh dan berkembang seiring dengan adanya Paket Deregulasi Tahun 1988, yaitu Paket Deregulasi 27 Oktober 1988 (Pakto 88) dan Paket Deregulasi 20 Desember 1988 (Pakdes 88). Meskipun lembaga pembiayaan merupakan lembaga keuangan bersama-sama dengan lembaga

---

<sup>40</sup> Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>41</sup> Kashmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Persada, 2002), hlm.325.

<sup>42</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm .2.

perbankan, namun dilihat dari padanan istilah dan penekanan kegiatan usahanya antara lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan berbeda. Istilah lembaga pembiayaan merupakan padanan dari istilah bahasa Inggris *Financing Institution*.<sup>43</sup>

Kebijakan bidang pengembangan kegiatan lembaga pembiayaan diatur berdasarkan keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan dan Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Dalam buku Sunaryo yang berjudul *Hukum Lembaga Pembiayaan* menjelaskan bahwa:

Menurut pasal 1 angka (2) Keppres No. 61 Tahun 1988 jo. Pasal 1 huruf (b) SK. Menkeu No 1251/KMK.013/1988 yang dimaksud dengan Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat. Lembaga Pembiayaan meliputi: (1) Perusahaan Pembiayaan, (2) Perusahaan Modal Ventura, (3) Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur.<sup>44</sup>

## **2. Pengertian Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah**

Pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman, memindahkan hutang ke pinjaman atau pinjaman lainnya. Dengan kata lain, pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman baru. *Refinancing* sering dilakukan guna memperpanjang waktu pinjaman awal, mengurangi biaya atau suku bunga, berpindah bank atau mengubah pinjaman dengan suku bunga tetap menjadi variabel.<sup>45</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, *refinancing* merupakan pendanaan ulang utang dengan cara menutupi pinjaman awal yang dimiliki nasabah

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko Tingkat 2*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 34.

dengan pinjaman lainnya yang bersifat meringankan pinjaman awal. Pinjaman ulang ini dapat dilakukan pada lembaga pemberi pinjaman saat ini nasabah maupun lembaga pemberi pinjaman lain yang bergerak di bidang yang sama.

Sederhananya, *refinancing* adalah langkah untuk menggunakan pinjaman baru untuk melunasi utang yang lama maupun menambah masa pembiayaan dengan pembiayaan yang baru untuk bertujuan mendapatkan dana/modal dengan ketentuan yang lebih ringan dari pembiayaan sebelumnya.

Pada dasarnya praktek *refinancing* adalah suatu kegiatan yang umum dilakukan dalam kegiatan keuangan konvensional, dengan tujuan untuk menarik nasabah yang dianggap memiliki kemampuan ekonomi yang cukup dan layak mendapatkan fasilitas *refinancing*. Seiring berkembangnya pembiayaan ulang pada lembaga keuangan konvensional, kini juga ikut berkembang pembiayaan ulang (*refinancing*) Dengan prinsip syariah.

*Refinancing* syariah atau pembiayaan ulang syariah adalah suatu prosedur pembiayaan ulang yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. *Refinancing* merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah berupa pembiayaan baru bagi nasabah baru maupun nasabah yang belum melakukan pelunasan pembayaran sebelumnya.<sup>46</sup>

Untuk memberikan kerangka hukum yang jelas dan memadai terhadap sumber pendanaan, pembiayaan dan akad syariah yang menjadi dasar kegiatan lembaga pembiayaan syariah, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) mengeluarkan Peraturan No: PER-03/BL2007 tentang Kegiatan Lembaga Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan No: PER-04/BL/2007 tentang Akad yang Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.

---

<sup>46</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Pasal 5 Peraturan No: PER-03/BL2007 menyatakan: “setiap perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib menyalurkan dana untuk kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.<sup>47</sup> Adapun yang dimaksud dengan prinsip syariah menurut pasal 1 butir 6 adalah: “prinsip syariah adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operasional perusahaan dan transaksi antar lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah dan akan di atur oleh DSN-MUI”.

*Refinancing* Syariah baru dapat diterapkan ketika Otoritas Jasa Keuangan atau OJK mengeluarkan Surat Edaran SEOJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.<sup>48</sup>

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum, bagian produk bank dasar yang merupakan kegiatan penyaluran dana mendefinisikan pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pemberian fasilitas pembiayaan bagi nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya atau nasabah atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya.<sup>49</sup>

Berdasarkan surat edaran tersebut, di sampaikan bahwa petunjuk mengenai pelaksanaan Produk *Refinancing* Syariah di Indonesia mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Surat edaran tersebut juga sekaligus mengakui dan memberikan kekuatan hukum terhadap Fatwa DSN-MUI sebagai sumber rujukan dalam melakukan *Refinancing* syariah, sehingga segala sesuatu kegiatan yang berkaitan dengan pembiayaan ulang

---

<sup>47</sup> Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, Peraturan No:PER-03/BL2007 tentang Kegiatan *Lembaga Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah*.

<sup>48</sup> Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/SEOJK.03/2015.

<sup>49</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021.

harus mengikuti Fatwa DSN-MUI sebagai pedoman dan rujukan dalam melakukan *Refinancing* syariah.

## **B. Dasar Hukum dan Karakteristik *Refinancing* Syariah**

### **1. Dasar Hukum *Refinancing* Syariah**

*Refinancing* adalah layanan pembiayaan dalam bentuk kemudahan yang di berikan kepada nasabah guna dapat meringankan beban nasabah yang melakukan pembiayaan. Fasilitas *refinancing* adalah hak opsi yang diberikan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan, oleh karna itu *refinancing* dalam lembaga pembiayaan konvensional tumbuh subur dan berkembang pesat, hal ini di sebabkan oleh banyaknya nasabah yang mengajukan *refinancing* guna mendapatkan pembiayaan yang lebih efisien.<sup>50</sup>

Perkembangan fasilitas *refinancing* dalam lembaga pembiayaan konvensional ternyata juga berdampak terhadap lembaga pembiayaan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah, hal ini berkaitan erat dengan latar belakang yang sama yang dialami oleh lembaga pembiayaan terkait banyaknya kejadian gagal bayar/wanprestasi oleh nasabah yang mempengaruhi kinerja dan keuangan lembaga pembiayaan itu sendiri, oleh sebab itu banyak lembaga pembiayaan syariah yang ikut menghadirkan fasilitas pembiayaan ulang *refinancing* kepada nasabah mereka, baik itu nasabah yang lama maupun yang baru.<sup>51</sup>

Perkembangan *Refinancing* dalam lembaga pembiayaan syariah yang pesat juga menjadi masalah tersendiri dalam prakteknya, oleh karna itu guna menghindari praktek-praktek yang bertentangan dengan hukum Islam seperti *riba*, *gharar*, *maysir* dan judi dalam pelaksanaanya, Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah. Fatwa ini kemudian menjadi rujukan utama

---

<sup>50</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Lembaga pembiayaan Seri Literasi Keuangan*, Jakarta: 2019.

<sup>51</sup> *Ibid.*

lembaga pembiayaan dalam melakukan/memberikan fasilitas *refinancing* kepada nasabah.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *refinancing*, hukum *refinancing* Syariah adalah boleh demi kemaslahatan umat, hal ini berdasarkan Dalil :<sup>52</sup>

Al-Quran Surah *Al-Maidah* ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ ٱلْأَمَّا مَا يُتَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S Al-Maidah [5]: 1).

Kesimpulan yang dapat kita ambil dari Ayat diatas menjelaskan bahwa kewajiban untuk memenuhi perjanjian yang telah di buat bersama, tidak boleh mengingkari perjanjian tersebut tanpa alasan yang jelas, selain itu ayat diatas juga menjelaskan tentang kehalalan binatang ternak dan mengharamkan diadakanya perburuan di bulan haji bagi mereekan yang sedang mengerjakan ibadah haji. Al-Quran Surah *An-Nisa* Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِٱلْبَاطِلِ ۖ ٱلْأَمْوَالُ ٱلْحَلَالُ ٱلْحَرَامُ ۗ إِنَّمَا ٱلْحَرَامُ ٱلَّذِي كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ۗ وَلَا تَجْرُوا ٱلْأَنْفُسَ ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا ۗ سَبِيلُ ٱللَّهِ ٱلْأَكْبَرُ ۗ إِنَّمَا ٱلْحَرَامُ ٱلَّذِي كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ۗ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa [4]: 29).

<sup>52</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Kesimpulan yang dapat kita ambil dari Ayat diatas memberikan penjelasan tentang keharusan memperoleh harta dari jalan yang benar, terutama perniagaan yang telah di ridhai Allah Swt dan di setuju secara bersama-sama dalam pelaksanaannya. Penting untuk di ingat bahwa perdangan haruslah didasarkan pada saling keridhaan diantara kedua belah pihak, tipu daya dan saling mengkhianati tidak dibenarkan dalam perniagaan.

Hadis Rasulullah saw riwayat Abu Dawud :<sup>53</sup>

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ الْقَعْنَبِيُّ عَنْ مَالِكٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ عَنْ  
ابْنِ عُمَرَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِنَّ الْعَادِرَ يُنْصَبُ لَهُ لِيَوْمِ  
يَوْمِ الْقِيَامَةِ فَيُقَالُ هَذِهِ عَذْرَةُ فُلَانٍ بْنِ فُلَانٍ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Maslamah Al Qa'nabi, dari Malik, dari Abdullah bin Dinar dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Sesungguhnya orang yang berkhianat akan dikibarkan baginya bendera pada Hari Kiamat dan dikatakan; ini adalah pengkhianatan Fulan bin Fulan."

Hadis ini menjelaskan bahwa pentingnya untuk menjaga kepercayaan dan memenuhi tiap-tiap perjanjian yang telah di sepakati dan tidak melakukan pengkhianatan terhadap orang lain. Perlu bagi tiap-tiap insan memenuhi segala perkataanya dan janjinya.

Selain berdasarkan dalil diatas, *refinancing* syariah juga juga didasarkan pada aturan formal guna menyempurnakan penerapan *refinancing* syariah pada perusahaan pembiayaan syariah atau Unit usaha Syariah di perusahaan pembiayaan syariah. Peraturan formal ini menjadi landasan hukum tetap yang dapat menjadi pegangan nasabah dan perusahaan agar

---

<sup>53</sup> Abu Dawud Sulaiman bin Asy'as as Sijjistani, *Ensiklopedia Hadis 5 :Sunan Abu Dawud*, (Jakarta: Al-Mahira, 2013), Nomor Hadis 2375, Bab Memenuhi Perjanjian.

tidak terjadi permasalahan hukum di kemudian hari. Berikut adalah beberapa aturan formal yang menjadi landasan refinancing syariah :

- a. Peraturan Otoritas Jasa keuangan No. 10/POJK.05/2019 tentang penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah perusahaan Pembiayaan.
- b. Peraturan Otoritas Jasa keuangan No. 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah
- c. Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah
- d. Fatwa DSN-MUI No. 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*
- e. Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyaraqah Mutanaqishah*
- f. Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijārah muntahiyah bi tamlik*

## 2. Ketentuan-ketentuan *Refinancing* Syariah

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, ada beberapa ketentuan mengenai akad yang berkaitan dengan refinancing syariah di dalam perusahaan pembiayaan syariah dan di atur dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:<sup>54</sup>

- a. Akad *bai' wa al-Isti'jar* dengan ketentuan sebagai berikut :
  1. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad *al-bai' ma a'al-Isti'jar* (Fatwa DSN-MUI No. 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*) berlaku dalam rangka pembiayaan ulang.
  2. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad (Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijārah*

---

<sup>54</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

*muntahiyah bi tamlik*) berlaku dalam hal *al-isti'jar* yang digunakan adalah akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*.

3. Pengalihan kepemilikan objek sewa (*intiqaḥ milkiyyah al-ma'jur*) setelah akad *ijārah* selesai harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad jual-beli (*bai'*).

### C. Refinancing Syariah Dengan Akad *Bai' wa al-Isti'jar*

*Bai' wa al-isti'jar* terdiri dari dua suku kata, yaitu *bai'* dan *al-Isti'jar*. Dari segi bahasa, *bai'* artinya menjual sedangkan *al-Isti'jar* adalah istilah lain untuk *ijārah* yang berarmakna sewa. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijārah* adalah suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang yang dalam waktu tertentu dengan diikuti pembayaran sewa/upah, tanpa di ikuti oleh pemindahan kepemilikan barang tersebut.<sup>55</sup>

*Bai' wa al-isti'jar* adalah sebuah akad pembiayaan yang berkombinasi dan umum di gunakan untuk melaksanakan suatu pembiayaan. Akad ini diawali dengan akad *al bai'* (jual-beli), yang kemudian di lanjutkan dengan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*. Jadi akad *bai' wa al-isti'jar* adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli kembali menyewakan aset tersebut kepada si penjual.<sup>56</sup>

Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanaan akad *bai wa al-isti'jar*, akad *bai'* harus dilaksanakan terlebih dahulu guna memindahkan kepemilikan objek pembiayaan, kemudian setelah akad *bai'* selesai, baru dilanjutkan dengan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*.

---

<sup>55</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

<sup>56</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

## 1. *Bai'* (Jual Beli)

### a. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau perdagangan (*al-bai'*) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Adapun makna *ba'i* menurut istilah adalah pemilikan terhadap harta atau manfaat untuk selamanya dengan bayaran harta.<sup>57</sup>

Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah). Dapat disimpulkan bahwa jual beli dapat terjadi dengan cara Pertukaran harta antara pihak atas dasar saling rela, dan Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan, yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.

Pertukaran harta atas dasar saling rela itu dapat dikemukakan bahwa jual beli yang dilakukan adalah dalam bentuk barter atau pertukaran barang (dapat dikatakan bahwa jual beli ini adalah dalam bentuk pasar tradisional). Sedangkan cara kedua, yaitu memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Adapun yang dimaksud dengan ganti yang dapat dibenarkan di sini berarti milik atau harta tersebut dipertukarkan dengan alat pembayaran yang sah, dan diakui keberadaannya. Misalnya, uang rupiah dan mata uang lainnya.<sup>58</sup>

### b. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum merupakan suatu hal dasar yang menjadi sebab munculnya sesuatu sehingga menjadi pedoman bagi sebuah permasalahan yang ingin dipecahkan. Hukum mengenai jual beli banyak dijumpai di

---

<sup>57</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 23-25

<sup>58</sup> Suhrawardi, et. al., *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 139-140.

dalam nash-nash al-Qur'an dan sunnah serta dapat ditelaah melalui Ijma' dan Qiyas para ulama ahli fiqh. Jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma'.<sup>59</sup>

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat di dalam Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah saw. Terdapat sejumlah ayat al-Qur'an tentang jual beli, yang berbunyi:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...<sup>أ</sup>

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S Al-Baqarah [2] : 275).

...إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...<sup>ب</sup>

Artinya : “kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu” (Q.S An-nisa [4]: 29).

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ...<sup>ج</sup>

Artinya : “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.” (Q.S Al-Baqarah [2]:198).

Hadis nabi Muhammad saw yang di riwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi'I artinya :<sup>60</sup>

عن رفة بن رافع رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم سل أي الكسب أطيب قال : يا قال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور رواه البزارو

صححه الحاكم

<sup>59</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 123.

<sup>60</sup> A. Hassan, *Terjemahan Bulughul Maram*, (Bangil: Pustaka Tamam, 1985). Hal. 398, (hadis ke-800, bab buyu').

Artinya “Dari Rifa’ah bin Rafi’i berkata bahwa Nabi SAW ditanya, “Apa mata pencaharian yang paling baik ?” Nabi menjawab, “Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati”. (Diriwayatkan oleh Bazzar no 3731 dan disahkan oleh Hakim)”

Hadis diatas menjelaskan tentang mata pencaharian yang paling baik bagi manusia, yaitu terutama mengenai jual beli yang saling meridhoi antara pedagang dan pembeli, kemudian hadis diatas juga secara tidak langsung menjelaskan tentang pentingnya mencari nafkah bagi mereka yang secara fisik mampu untuk mencari nafkah dari jalur yang diridhai Allah Swt, bukan meminta-minta.

### c. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga: Orang yang berakad, ijab qabul, dan objek akad. Adapun syarat pertama yaitu:

- a. *Aqidain* ( Orang yang berakad ).

*Aqidain* atau disebut juga orang yang berakad adalah kedua belah pihak yang salaing bersetuju untuk melakukan trnasaksi jual beli. Dalam hal transaksi jual beli, ada beberapa syarat yang harus di penuhi oleh orang yang melakukan akad, Adapun syaratnya yaitu:

- 1) Berakal

Artinya dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah.

- 2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa)

Dalam melakukan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan disebabkan kemauan sendiri, tapi ada unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan bukan atas kehendak sendiri adalah tidak sah.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Suhrawardi, et. al., *Hukum.*, 141.

### 3) Tidak mubazir ( boros )

Tidak mubazir, maksudnya pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros, sebab orang yang boros di dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak.

### 4) Baligh

Baligh atau dewasa di dalam Islam adalah apabila berumur 15 (lima belas) tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan). Dengan demikian, jual beli yang diadakan anak kecil adalah tidak sah. Meskipun demikian, bagi anak-anak yang dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, tetapi belum dewasa (belum mencapai 15 tahun dan belum bermimpi atau haid), menurut pendapat sebagian diperbolehkan melakukan perbuatan jual beli, khususnya untuk barang-barang kecil dan tidak bernilai tinggi.<sup>62</sup>

#### b. *Shigah* atau *Ijab Qabul*.

*Ijab* dan *qabul* adalah bagian penting dalam transaksi, apabila *ijab qabul* tidak terpenuhi dalam transaksi, maka dapat di katakan bahwa proses transaksi antara kedua belah pihak dapat di katakan tidak sah ataupun batal. Adapun syarat dari *ijab* dan *qabul* yaitu:

- 1) Orang yang mengucapkan *ijab/qabul* telah baligh dan berakal.
- 2) *Qabul* sesuai dengan *Ijab*.
- 3) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majlis. Artinya, kedua belah pihak yang berakad harus hadir. Di zaman modern, perwujudan *ijab qabul* tidak lagi diucapkan, tetapi dilakukan dengan sikap mengambil barang.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, 142

c. Obyek akad (*Ma'qud alaih*).

Dalam melakukan transaksi, terkait dengan keberadaan objek akad sebagai barang transaksi haruslah memenuhi beberapa persyaratan.

Adapun syarat objek akad yaitu:

1) *Mutaqawwam atau Mutamawwal*

*Mutaqawwam* atau *Mutamawwal* adalah barang yang memiliki nilai instrinsik yang dapat terpengaruhi oleh fluktuasi harga. Atau barang yang memiliki nilai manfaat secara *dhahir*. Menurut imam Syafi'i sebuah barang dikategorikakan sebagai *Mutamawwal*, juga disyaratkan harus bersifat suci. Syarat komoditi harus berupa barang suci.

2) *Muntafa' Bih*

*Muntafa' bih* adalah barang yang memiliki nilai kemanfaatan. Tinjauan *muntafa' bih* sebuah komoditi dilihat melalui dua prespektif, syar'i dan urfi.

3) *Maqdur 'ala Taslim*

*Maqdur 'ala Taslim* adalah *ma'qud 'alaih* mampu diserahkan.

4) *Li Al-aqid Wilayah*

*Li Al-aqid Wilayah* yaitu transaksi harus memiliki otoritas atau kewenangan atas *ma'qud 'alaih*.

5) *Ma'lum*

*Ma'lum* adalah keberadaan *ma'qud 'alaih* diketahui secara transparan. Pengetahuan terhadap komoditi ini bisa melalui salah satu dari dua metode yaitu melihat langsung atau spesifikasi.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), hlm. 4-10.

## 2. Akad *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*

### a. Pengertian Akad *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*

Kata *ijārah* diambil dari kata *al-ajru* yang berarti pengganti. Dalam isitilah syariah *ijārah* adalah sejenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi upah. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, istilah *ijārah* diartikan sebagai perjanjian (kontrak) dalam hal upah mengupah dan dalam hal sewa-menyewa. Dalam pembahasan ini *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijārah* termasuk salah satu kegiatan muamalah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup manusia. Dalam istilah fiqh muamalah istilah orang yang dipakai untuk menyewakan yaitu *mu'ajjir*, penyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan disebut *ma'jur*, dan imbalan atas pemakaian disebut *ajran* atau *ujrah*.<sup>64</sup>

*Ijārah* menurut bahasa adalah *al-itsabah* yang berarti memberi upah. Misalnya *ājartuhu*, baik dibaca panjang atau pendek, yaitu memberi upah. Sedangkan menurut istilah fiqh ialah pemberian hak pemanfaatan dengan suarat ada imbalan<sup>65</sup> Dikalangan para *fuqāha*, terdapat beberapa definisi yang berbeda dengan konsep *ijārah*, adapun definisi yang diberikan oleh ulama fiqh mazhab empat yaitu:

1. Ulama Hanafiyah menyatakan:

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعٍ بِعَوَاضٍ

Artinya: “Akad terhadap manfaat dengan imbalan”

2. Ulama Malikiyah dan Hanabilah menjelaskan:

تَمْلِيكُ مَنَافِعٍ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مَدَّةً مَعْلُومٍ بِعَوَاضٍ

<sup>64</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm. 92.

<sup>65</sup> Abdul Azhim bin Badawi al-Khalafi, *al-Wajiz Fiqhis Sunnah Wal Kitabil 'Aziz*, (terj. Ma'ruf Abdul Jalil) ( Jakarta: Pustaka as-Sunnah, 2006), hlm. 681.

Artinya: “Kepemilikan manfaat terhadap sesuatu yang dibolehkan terhadap waktu tertentu dengan adanya imbalan”

3. Ulama syafi'iyah menyebutkan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاهَاةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ  
مَّعْلُومَةٍ

Artinya: “ Akad terhadap suatu manfaat yang dikehendaki tertentu, dibolehkan serta boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”

Disamping itu bentuk akad *ijārah* adalah lazim yang tidak dapat dibatalkan. Ulama syafi'iyah menyebutkan sekiranya objek *ijārah* rusak dan dapat diganti dengan yang lainnya maka akad *ijārah* tidak batal, artinya akad akan batal bila objek dari *ijārah* telah habis atau hilang atau tidak dapat lagi dimanfaatkan. Namun ulama Hanafiah menyebutkan *ijārah* telah batal dengan sebab salah satu dari pihak *al-‘aqid* telah meninggal dunia dan tidak dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad masih berlaku karena dapat berpindah kepada ahli warisnya. Di sini terlihat betapa kakunya pendapat mazhab Hanafi yang berpandangan bahwa akad *ijārah* bersifat tertutup dan tidak boleh lagi dilanjutkan oleh ahli waris dari para pihak. Sedangkan jumhur selain Hanafi lebih fleksibel dalam masalah ini.

Selanjutnya, ketetapan hukum akad *ijārah*, namun dari keempat pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad-akad yang dilakukan tidak bertentangan dengan ajaran Islam.

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) memberi definisi *ijārah* sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah atau jasa dalam waktu tertentu melalui

pembayaran upah atau sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Akad *ijārah* dibagi kepada dua jenis, yaitu *ijārah* dan *ijārah muntahiyah bi tamlik*, perbedaan antara jenis akad tersebut adalah dalam perpindahan kepemilikan aset yang disewa di akhir masa sewa. Pada akad IMBT kepemilikan aset akan berpindah pada masa akhir sewa, sedangkan *ijārah* tidak ada perpindahan status kepemilikan.

Muhammad Syafi'i Antonio berpendapat bahwa transaksi yang disebut dengan *ijārah muntahiyah bi tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih dikenal dengan sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ke tangan si penyewa. Peralihan kepemilikan inilah yang membedakan antara *ijārah muntahiyah bi tamlik* dengan *ijārah* biasa.<sup>66</sup>

*Ijārah muntahiyah bi tamlik* merupakan sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan kepada *lesse*. Sesuai dengan fatwa DSN MUI yang menjelaskan *ijārah muntahiyah bi tamlik* adalah “perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi perpindahan hak milik atas benda yang disewakan kepada penyewa setelah masa sewa selesai.”<sup>67</sup>

*Ijārah muntahiyah bi tamlik* merupakan dua buah akad, yakni akad *bai'* dan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*, *bai'* adalah akad jual beli, sedangkan *ijārah muntahiyah bi tamlik* merupakan akad kombinasi antar sewa menyewa (*ijārah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.<sup>68</sup>

Berdasarkan uraian diatas, dapat kita simpulkan bahwa pembiayaan *ijārah muntahiyah bi tamlik* atau IMBT adalah suatu kesepakatan tertulis dalam hal kerjasama, dimana *shahibul mal* menyediakan barang yang

---

<sup>66</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*, (Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 1999), hlm.118.

<sup>67</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm.263.

<sup>68</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.149.

kemudian diserahkan kepada *musta'jir* yang digunakan sebagai objek sewa yang serta terdapat perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut ada hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang salah satunya adalah menyerahkan kepemilikan barang sewa kepada si penyewa.

Dalam *ijārah muntahiyah bi tamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua opsi, yaitu:<sup>69</sup>

1) *Ijārah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil apabila kemampuan finansial si penyewa untuk melakukan pembayaran relatif kecil, oleh karena itu akumulasi nilai sewa belum mencukupi harga beli barang dan margin yang di tetapkan oleh penyewa.

2) *Ijārah* dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menghibahkan barang pada akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk melakukan pembayaran sewa relative besar, akumulasi sewa diakhir periode sudah mencukupi harga beli dbarang dan margin yang ditetapkan.

### **b. Dasar Hukum Akad *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik***

Akad *ijārah muntahiyah bi tamlik* sebagai pembiayaan telah berdasarkan pada dalil-dalil Al-Qur'an dan As-Sunah yang menjadi dasar atas sahnya akad, adapun dalil-dalil tersebut antara lain:<sup>70</sup>

1) *Al-Qur'an* :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ<sup>٦٦</sup>

<sup>69</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.156

<sup>70</sup> Mustofa Imam, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.86-89.

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (Q.S Al-Qashas [28] : 26).

Ayat diatas menceritakan tentang anak perempuan yang mengusulkan kepada ayahnya untuk memberi pekerjaan berupa mengembalakan ternak kepada tamunya dengan memberi upah kepadanya karena pemuda tersebut memiliki sifat kuat (tenaganya) dan lagi dapat dipercaya.<sup>71</sup>

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۗ۳۳

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (Q.S Al-Baqarah [2] : 233).

Ayat diatas merupakan dasar hukum bagi adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat tersebut bahwa seorang ibu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, hal ini berlaku umum terhadap sewa menyewa maupun upah mengupah dalam bentuk apapun sebagaimana yang telah diungkapkan ayat diatas. Ayat diatas juga menunjukkan adanya jasa yang diberikan akibat kewajibannya membayar upah secara patuh.<sup>72</sup>

2) Hadis Nabi Muhammad saw yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:<sup>73</sup>

<sup>71</sup> Qadariah Barkah, dkk, “Konsep Aplikatif Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Upah”, Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam Vol.3 No. 2 Juli-Desember 2018. Hlm.196.

<sup>72</sup> Syeakh H.Abdul Halim Hasan Binjai, Tafsir Al-Ahkam, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm.248.

<sup>73</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qawazni Ibnu Majah, *Ensiklopedia Hadis 8: Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Al-Mahira, 2013), Nomor Hadis 2434, Kitab Hukum-Hukum.

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةِ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapakny dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."

Hadis ini menjelaskan bahwasanya dalam akad *ijārah* yang menggunakan jasa seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan disegerakan untuk membayar upah atau imbalan atas jasanya dan tidak boleh menunda-nunda waktu pekerjaannya, apabila telah selesai pekerjaan yang dikerjakan tersebut maka segeralah memberikan upah atas apa yang telah dikerjakan.

Hadis nabi Muhamaad saw yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim:<sup>74</sup>

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُصٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَمَ (رواه البخارى)

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami Musa bin Isma'il telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada kami Ibnu Thawus dari bapaknya dari Ibnu 'Abbas radhiallahu anhuma berkata: Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dam memberi upah tukang bekamnya. (H.R Bukhari)

<sup>74</sup> Ibnu Hajar Al-Aasqalani, *Fathul Baari penjelasan Kitab Shahih Al-Bukhari, Penerjemah, Amiruddin, Judul Asli, Fathul Baari Syarah Shahih Al-Bukhari*, Jilid 13, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2005), hlm. 58.

Hadis ini menjelaskan bahwa pada masa Rasulullah saw transaksi akad *ijārah* yang berkaitan dengan jasa yang diberikan upahnya sudah ada. Ini menunjukkan bahwa hadis diatas menjadi dasar hukum terhadap transaksi akad *ijārah* pada masa sekarang ini.

### 3) Ijma'

*Ijma'* yaitu semua bersapakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*Ijma'*) ini<sup>75</sup>. Umat Islam pada masa sahabat sepakat bahwa *ijārah* adalah boleh, karena manusia membutuhkan kemanfaatan suatu barang/jasa seperti kebutuhan mereka kepada barang itu sendiri. Dalam Islam terdapat dalil-dalil tentang pensyariaan *ijārah* sehingga transaksi akad *ijārah* ini boleh dilakukan, dalil-dalil tersebut dirujuk pada dalil yang jelas seperti Al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' Ulama, yang merupakan dalil-dalil qath'I, sehingga dibolehkan kepada Umat Islam untuk melakukan transaksi akad *ijārah*.

#### c. Rukun dan Syarat Akad *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*

Akad *ijārah muntahiyah bi tamlik* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang telah berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama hanafiyah, rukun sewa menyewa atau *ijārah* hanya berupa *ijab* (ungkapan untuk menyewakan) dan *qabul* (ungkapan persetujuan sewa menyewa).

Pada dasarnya rukun *ijārah muntahiyah bi tamlik* sama dengan *ijārah* pada umumnya. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), rukun *ijārah muntahiyah bi tamlik* diatur dalam pasal 278 KHES yang menyatakan bahwa “rukun dan syarat dalam *ijārah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *ijārah muntahiyah bi tamlik*”.<sup>76</sup> Sesuai Fatwa DSN-MUI No.09 Tahun 2000, rukun sewa menyewa ada empat, yaitu:<sup>77</sup>

<sup>75</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2005), hlm. 117.

<sup>76</sup> *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES), Pasal 251 tentang Rukun *Ijārah*.

<sup>77</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.27/DSN-MUI/2002 tentang *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*.

1) *Aqidain* (orang yang berakad)

Menurut ulama hanafiyah, *Aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyis* (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *ijārah* dan anak *mumayyiz*, di pandang sah apabila telah mendapatkan ridha dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah, *tamyiz* adalah syarat *ijārah* dan jual-beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak yang *mumayyiz* belum dikategorikan ahli akad.<sup>78</sup> Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *Mu'jir*, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *Musta'jir*.<sup>79</sup>

2) *Sighat (Ijab dan Qabul)*

*Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.<sup>80</sup> Adapun syarat dari *ijab* dan *qabul* yaitu:

- a) Orang yang mengucapkan *ijab/qabul* telah *baligh* dan berakal.
- b) *Qabul* sesuai dengan *ijab*. Apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak sesuai maka sewa menyewa tidak sah.

<sup>78</sup> Rachmat syafi'e, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), hlm. 125.

<sup>79</sup> Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2000), Cet I, hlm.145.

<sup>80</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 27.

- c) Kedua belah pihak yang beraqad menyatakan kerelaanya untuk melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa, maka akad *ijārah* nya tidak sah.
- d) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu majlis.

3) *Ma'jur* (barang/aset yang disewakan)

Dalam kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal.<sup>81</sup> Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari yang dikarenakan ketidak jelasan dari obyek sewa. Berdasarkan pemanfaatannya objek sewa harus:

- a) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- b) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- c) Objek *ijārah* merupakan manfaat atas sesuatu yang bisa disewakan.
- d) Manfaat yang menjadi objek *ijārah* adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'.
- e) Manfaat yang menjadi objek *ijārah* harus dapat dikenali secara sempurna dan jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.
- f) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Imam Taqiyuddin, *Khafayatul Akhyar*, Alih Bahasa Achmad Zaidun dan A.Ma'arif Adrori, Jilid 2, (Surabaya: Bina Ilmu, 1997), hlm. 400.

<sup>82</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I, *Al-Umm*, (Beirut : Daar Al-Kutub Allmiah, Juz IV), hlm. 30-32.

#### 4) *Ujrah* (Upah/manfaat)

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran.

Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan. Dalam akad sewa menyewa Upah/imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. Karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.<sup>83</sup>

Penyewa mendapatkan manfaat berupa hak untuk menggunakan objek sewa selama masa sewa berlangsung, sedangkan pemilik objek mendapatkan bayaran berupa upah pembiayaan sesuai dengan kesepakatan.

#### **d. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik***

Para jumhur ulama sepakat menyatakan bahwa akad *ijārah* bersifat mengikat para pihak kecuali ada uzur atau cacat atau bahkan barang tersebut tidak boleh digunakan dan di manfaatkan. Menurut pendapat ulama hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijārah* akan batal karena manfaat atas objek tidak boleh diwariskan kepada ahli waris. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat atas benda boleh

---

<sup>83</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 3*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), hlm.7.

diwariskan karna termasuk kedalam harta, oleh karna itu kematian dari salah satu pihak yang berakad tidak akan membatalkan akad *ijārah*.<sup>84</sup>

Menurut pendapat Al-kasani dalam kitabnya yang berjudul *al-badaa'iu ash-shanaa'iu*, ia berpendapat bahwa akad *ijārah* akan berakhir apabila :

- 1) Objek yang disewakan hilang atau musnah, seperti rumah yang disewakan mengalami kebakaran hingga tak bersisa dan kendaraan bermotor yang disewa hilang dicuri orang hingga tidak di ketahui keberandaanya.
- 2) Tenggang waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam akad *al-Ijārah* telah mencapai masanya/berakhir. Apabila yang disewakan itu berupa rumah, maka rumah tersebut haruslah di kembalikan kepada sang pemilik, dan apabila yang disewakan jasa seseorang/pribadi maka ia berhak menerima upah atas jasanya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh.
- 3) Wafatnya salah satu pihak yang berakad.
- 4) Adanya uzur dari salah satu pihak. Menurut pendapat ulama Hanafiyah, apabila uzur dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita oleh Negara berkaitan dengan hutang yang banyak, maka *ijārah* akan batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *Ijārah* menurut pendapat ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak muflis, dan berpindah tempat penyewa.

Sebagai contoh, seseorang digaji untuk menggali sebuah sumur di suatu desa, sebelum sumut tersebut selesai, penduduk desa telah berpindah ke desa lain, akan tetapi menurut pendapat jumur ulama, uzur yang boleh membatalkan akad *ijārah* adalah apabila objek dari akad tersebut mengandung kecacatan atas manfaat yang

---

<sup>84</sup> Nasrun haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 237-238.

diinginkan seperti kebakaran yang menghanguskan rumah dan banjir bandang yang menghancurkan rumah.<sup>85</sup>

Pandangan lain di utarakan oleh Wahbah Zuhaily terkait batal dan berakhirnya akad *ijārah*, yaitu :

- 1) Bahwa akad *ijārah* batal akibat rusaknya barang yang disewakan, misalnya seperti hewan yang disewakan mati, tanah yang disewakan mengalami longsor, baju yang di sewakan hangus terbakar, atau rumah yang disewakan roboh (terjadi kerusakan/cacat pada barang yang disewakan) akan tetapi, menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijārah*, tetapi harus diganti selagi masih dapat diganti.
- 2) Akad *ijārah* batal dalam kasus *mu'jir* barang dalam jangka waktu tertentu tidak memenuhi kewajiban, namun dia tidak menyerahkan barang tersebut hingga jangka waktu penyewaan habis.<sup>86</sup>
- 3) Pembatalan akad oleh para pihak.
- 4) Habis waktu (akad yang disepakati telah berakhir).<sup>87</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat di ambil kesimpulan bahwa *ijārah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Adanya cacat pada objek yang disewakan, rusaknya objek yang disewakan, telah terpenuhinya manfaat yang diharapkan sesuai dengan masa perjanjian yang telah di sepakati dan tenggat waktu akad tersebut.

Secara konseptual, *ijārah muntahiyah bi tamlik* hampir sama dengan *leasing*, *leasing* merupakan bentuk pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi

---

<sup>85</sup> Al-kasani, *al-badaa'iu ash-shanaa'iu*, (Beirut: Dar Fikr, 1970), Jilid IV, hlm.208.

<sup>86</sup> Wahbah Zuhaily, *Al-fiqhu Asy-syafi'I Al-Muyassa*,( Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 54-56.

<sup>87</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), Hlm.137.

perusahaan untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Dari aspek pemindahan kepemilikan, dalam leasing dikenal dua jenis yaitu *Operating lease* dan *financial lease*.

Dalam *operating lease* tidak terjadi pemindahan kepemilikan aset baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam hal ini *operating lease* sama seperti *ijārah*. *Ijārah* merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan.

Dalam *financial lease*, diakhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa. Namun, dalam praktiknya dalam *financial lease* sudah tidak ada lagi opsi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan sudah ditentukan di awal periode pembiayaan sehingga memungkinkan untuk dilakukannya pembiayaan.

#### **D. Pelaksanaan Akad *Bai' wa Al-Isti'jar***

Surat edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum dan Syariah dan Unit Usaha Syariah, berdasarkan surat edaran tersebut, di sampaikan bahwa petunjuk teknis mengenai pelaksanaan *refinancing* syariah di Indonesia mengikuti Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah. Pelaksanaan akad *bai' wa al-isti'jar* haruslah sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan, yaitu mengikuti Fatwa DSN-MUI No. 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*. Berikut ini adalah beberapa ketentuan yang harus di penuhi tersebut :

- a. Akad yang digunakan adalah akad al *bai'* dan akad *ijārah* yang mana pelaksanaan akad tersebut di lakukan secara terpisah.
- b. Dalam akad *bai'* pembeli boleh berjanji untuk menjual kembali aset/objek yang di beli oleh si pembeli kepada si penjual sesuai dengan kesepakatan bersama.

- c. Akad *ijārah* baru boleh di laksanakan apabila telah terjadi akad jual beli atas aset/objek yang akan dijadikan sebagai objek *ijārah*.
- d. Objek/aset *ijārah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomi secara sah.
- e. Rukun dan syarat *ijārah* adalah sebagai berikut:
  1. Adanya sighat *ijārah*, yaitu adanya *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yaitu si penjual dan si pembeli pihak yang memiliki kepentingan dalam transaksi berupa pernyataan tertulis maupun lisan.
  2. Pihak yang melakukan akad terdiri dari pemberi sewa dan penyewa aset/objek.
  3. Objek *ijārah* adalah berupa manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah.<sup>88</sup>
  4. Hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad harus di jelaskan secara rinci sebelum pelaksanaan akad.
  5. Biaya-biaya yang timbul akibat dari pemeliharaan aset/objek pembiayaan *sale and lease back* di atur secara rinci di dalam akad dan dijelaskan.

### 1. Mekanisme Akad *Bai' wa Al-Isti'jar*

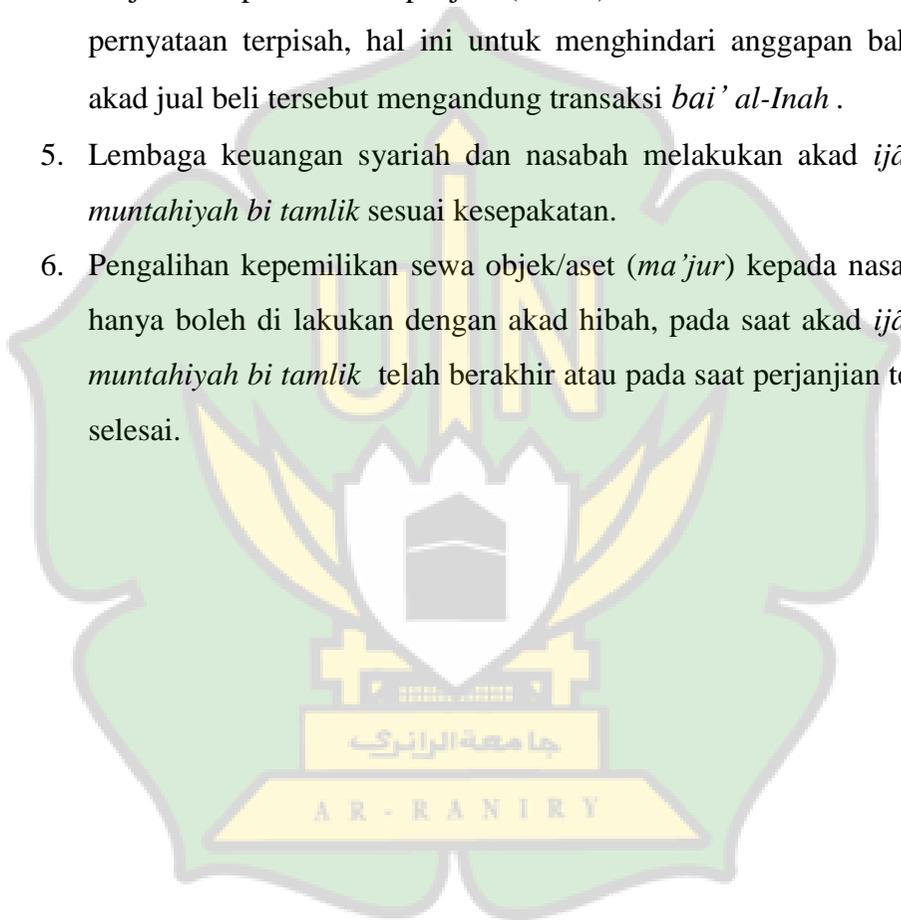
Secara garis besar, pelaksanaan *refinancing* syariah dapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah di tentukan. Berikut ini adalah Mekanisme dalam melakukan pembiayaan ulang menggunakan *Akad bai' wa al-isti'jar*:<sup>89</sup>

1. Calon nasabah yang memilili barang/aset mengajukan pembiayaan kepada pihak/lembaga keuangan syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*).

<sup>88</sup> Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

<sup>89</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

2. Kemudian lembaga keuangan syariah membeli barang/aset milik nasabat tersebut menggunakan akad jual beli atau akad *bai'*
3. Dalam akad jual beli, dapat di cantumkan bahwa janji pembeli (lembaga pembiayaan) kepada penjual (nasabah) untuk menjual kembali aset yang telah di belinya.
4. Janji antara pembeli dan penjual (*wa'ad*) tersebut di buat dalam dua pernyataan terpisah, hal ini untuk menghindari anggapan bahwa akad jual beli tersebut mengandung transaksi *bai' al-Inah* .
5. Lembaga keuangan syariah dan nasabah melakukan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik* sesuai kesepakatan.
6. Pengalihan kepemilikan sewa objek/aset (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh di lakukan dengan akad hibah, pada saat akad *ijārah muntahiyah bi tamlik* telah berakhir atau pada saat perjanjian telah selesai.



## **BAB TIGA**

### **SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (*REFINANCING*) PADA ADIRA FINANCE SYARIAH**

#### **A. Gambaran Umum dan Sejarah Adira Finance Syariah**

PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk atau lebih populer dengan sebutan Adira Finance berdiri pada tahun 1990 dan memulainya pada tahun berikutnya yaitu tahun 1991. Sejak awal berdirinya, Adira Finance telah berkomitmen untuk menjadi perusahaan pembiayaan terkemuka di Indonesia.

Pada tahun 2004, Adira Finance melakukan penawaran umum atau lebih di kenal dengan IPO sahamnya pada Bursa Efek Indonesia, dan menjadikan Bank Danamon sebagai pemegang saham mayoritas dengan total kepemilikan sebesar 75% dari seluruh saham yang beredar. Bank Danamon kembali mengakuisisi saham Adira pada tahun 2009 melalui beberapa aksi korporasi lanjutan yang di lakukan dan menambah kepemilikan sahamnya menjadi 92,07% yang menjadikan Bank Danamon sebagai pemegang saham utama sekaligus pengendali utama perusahaan tersebut.<sup>90</sup>

Dengan akuisisi saham yang terus berlanjut, hingga menjadikan Bank Danamon sebagai pemegang saham mayoritas membuat Adira Finance menjadi bagian dari Mitsubishi UFJ Financial Group Inc atau lebih populer dengan sebutan MUFG Group, yang mana adalah salah satu perusahaan keuangan terkemuka asal Jepang.<sup>91</sup>

Melihat pangsa pasar syariah yang begitu besar di Indonesia, perusahaan mengambil langkah besar dengan memperkenalkan dan menghadirkan Adira Finance Syariah sebagai salah satu Unit Usaha Syariah yang beroperasi dengan

---

<sup>90</sup> [https://www.adira.co.id/informasi\\_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan](https://www.adira.co.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan) di akses tanggal 13 November 2021.

<sup>91</sup> [https://www.adira.co.id/informasi\\_umum?url=StrukturGroupPerusahaan](https://www.adira.co.id/informasi_umum?url=StrukturGroupPerusahaan) diakses tanggal 13 November 2021.

prinsip-prinsip syariah pada tanggal 15 Juni Tahun 2012. Adira Finance syariah beroperasi dengan menggunakan *akad Murabahah* untuk pembiayaan otomatis, peralatan elektronik dan perabotan rumah tangga, serta pembiayaan Umrah. Selain itu Adira Finance Syariah juga menghadirkan pembiayaan menggunakan *akad bai' wa al-Isti'jar* untuk pembiayaan Multi Dana Syariah yang lebih di kenal dengan Produk Pembiayaan Amanah.<sup>92</sup>

Pendirian Unit Usaha Syariah ini berdasarkan Surat keputusan Direksi Perusahaan Nomor 013/ADMF/BOD/V/12 dan telah di laporkan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia pada tanggal 13 Juni 2012 dengan Surat Perusahaan Nomor 080/ADMF/CS/VI/12. Kemudian pada tanggal 07 Mei 2015 untuk memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.05/2014 Tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan, perusahaan menyampaikan permohonan izin pembukaan Unit Usaha Syariah, yang mana selanjutnya OJK kemudian menerbitkan Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor KEP-172/NB.223/2015 Tentang Pemberian Izin Pembukaan Unit Usaha Syariah Adira Finance.<sup>93</sup>

Adira Finance Syariah memiliki beberapa kantor di provinsi Aceh, guna mendukung kegiatan pembiayaan dan memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, beriku ini adalah beberapa kantor cabang, kantor perwakilan dan kios Adira Finance yang beroperasi di provinsi Aceh yaitu : kantor cabang Banda Aceh, kantor cabang Langsa dan kantor cabang Meulaboh. Selain kantor cabang, ada juga beberapa kantor perwakilan yang ada di tiap kabupaten/kota yaitu kantor perwakilan Lhokseumawe, perwakilan Bireun, perwakilan Sigli, perwakilan Takengon, perwakilan Idi, perwakilan Panton Labu, perwakilan Kuala Simpang, perwakilan Blang Pidie dan perwakilan Subulussalam.<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> [https://www.adira.co.id/informasi\\_internal/metalink/faq-produk-pembiayaan-amanah-adira-multi-dana-syariah-aceh](https://www.adira.co.id/informasi_internal/metalink/faq-produk-pembiayaan-amanah-adira-multi-dana-syariah-aceh) diakses tanggal 13 November 2021

<sup>93</sup> Adira Dinamika Multi Finance Tbk, *Laporan Tahunan*, 2017. Hlm. 390.

<sup>94</sup> [https://www.adira.co.id/map/lokasi\\_cabang](https://www.adira.co.id/map/lokasi_cabang) diakses tanggal 13 November 2021.

### a) Letak dan Lokasi Adira Finance Syariah Blang Pidie

Aceh Barat Daya atau di sebut juga dengan Kabupaten Aceh Barat Daya adalah salah satu Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi Aceh. Aceh Barat Daya berada di pesisir barat yang menghubungkan secara langsung jalur nasional lintas barat yang berbatasan langsung dengan Samudra Hindia.

Secara geografis, Kabupaten Aceh Barat Daya berada di koordinat 96034'57"-970 09 '19" Bujur Timur dan 3034'24"-4 dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Gayo Lues di sebelah Utara, Kabupaten Nagan Raya di sebelah Barat, Kabupaten Aceh Selatan di sebelah Timur dan Samudra Hindia di sebelah selatan.<sup>95</sup>

Adira Finance Syariah perwakilan Blang Pidie adalah Unit Usaha Syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip dan ketentuan syariah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi lembaga pembiayaan yang telah ditentukan. Adira Finance Syariah Perwakilan Blang Pidie berlokasi di Jalan Kesehatan, No.19, Desa Geulumpang Payong, Kecamatan Blang Pidie, Kabupaten Aceh Barat Daya. Adira Finance Syariah berada di jalan lintas Nasional yang menghubungkan bagian Barat-Selatan Aceh.

Tabel. 3.1 Jumlah Total Pembiayaan Syariah Tahun 2019-2021

Tahun	Total Pembiayaan Syariah	Pertumbuhan
2019	Rp 2,7 Triliun	56,1% Y on Y
2020	Rp 3,1 Triliun	11% Y on Y
2021	Rp 5,5 Triliun	81% Y on Y

Sumber: Laporan Tahunan Adira Dinamika Multi Finance Tbk 2019-2021.

<sup>95</sup><http://acehbaratdayakab.go.id/halaman/demografis> diakses tanggal 13 November 2021.

Tabel. 3.2 Jumlah Total Pembiayaan Macet (NPF) 2019-2021.

Tahun	<i>Non Performing Financing (%)</i>	Pembiayaan yang dikelola
2019	1,8 %	29,9 Triliun
2020	2,0 %	40,1 Triliun
2021	2,3 %	18,1 Triliun

Sumber: Laporan Tahunan Adira Dinamika Multi Finance Tbk 2019-2021.

### **B. Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie**

*Refinancing* atau pembiayaan ulang adalah salah satu fasilitas pembiayaan yang di berikan oleh pihak Adira Finance Syariah kepada nasabah yang ingin mendapatkan modal untuk keperluan tertentu. *Refinancing* atau pembiayaan ulang bertujuan untuk membuat nasabah tetap terikat dengan lembaga pembiayaan meskipun pada dasarnya pembiayaan nya telah berakhir atau akan segera berakhir dengan cara menawarkan modal kepada nasabah yang telah memiliki objek pembiayaan maupun yang akan segera memiliki objek pembiayaan. Dengan demikian Adira Finance Syariah tetap terkoneksi secara langsung dengan nasabah yang notabeneanya memilki riwayat pembiayaan yang baik. dengan demikian refinancing juga dapat disebut sebagai *fake financing* dimana lembaga pembiayaan dengan sendirinya menawarkan fasilitas pembiayaan tanpa harus menghadirkan objek pembiayaan dari pihak ketiga/supplier guna membuat nasabah tetap terikat dengan lembaga pembiayaan.

Walaupun pada dasarnya *refinancing* adalah fasilitas yang di tawarkan kepada nasabah prioritas, bukan berarti fasilitas ini tidak dapat diakses oleh mereka yang tidak memiliki hubungan dengan lembaga pembiayaan sebelumnya, hanya saja ada perbedaan yang berlaku dalam pemberian fasilitas *refinancing* kepada nasabah prioritas dan nasabah baru.

*Refinancing* pada lembaga pembiayaan syariah sangat berbeda jauh dengan refinancing yang di laksanakan oleh lembaga pembiayaan konvensional pada umumnya, perbedaan ini dapat kita lihat pada substansi atau tujuan dari pembiayaan ulang itu sendiri dan syarat beserta ketentuan yang mengikutinya.

*Refinancing* pada lembaga konvensional bertujuan menggunakan pinjaman baru untuk melunasi hutang yang telah ada ataupun menambah masa pembiayaan dengan cara mengajukan pembiayaan baru dengan tenor yang lebih panjang, sedangkan *refinancing* pada lembaga pembiayaan syariah bertujuan untuk memberikan fasilitas bantuan modal kepada nasabah dengan syarat bahwa nasabah memiliki aset yang dapat dijadikan objek *refinancing*.

Adira Finance Syariah Perwakilan Blang Pidie adalah salah satu Unit Usaha yang menjalankan pembiayaan ulang untuk nasabahnya berdasarkan produk Pembiayaan AMANAH yang menggunakan akad *bai' wa al-isti'jar*. Pembiayaan ulang dapat di ajukan oleh siapapun kepada pihak Adira Finance Syariah.

Hasil wawancara dengan Head Of Satelite Adira Finance Syariah Perwakilan Blang Pidie, fasilitas *refinancing* pada Adira Finance Syariah di prioritaskan kepada nasabah prioritas, Yang dimaksud dengan nasabah prioritas adalah nasabah yang sedang berjalan pembiayaannya di Adira Finance dengan kategori pembiayaan bagus (tidak macet atau telat pembayaran) dan kepada nasabah yang pernah memiliki riwayat pembiayaan dengan Adira Finance Syariah.<sup>96</sup> Tujuan dari pemberian fasilitas pembiayaan ulang ini adalah untuk menjaga hubungan saling percaya dan membutuhkan di antara kedua belah pihak. Lebih lanjut alasan utama fasilitas ini diberikan kepada nasabah prioritas adalah untuk menjamin kelangsungan pembiayaan dan pengurangan resiko gagal bayar yang dapat terjadi, oleh karena itu *refinancing* pada Adira Finance Syariah

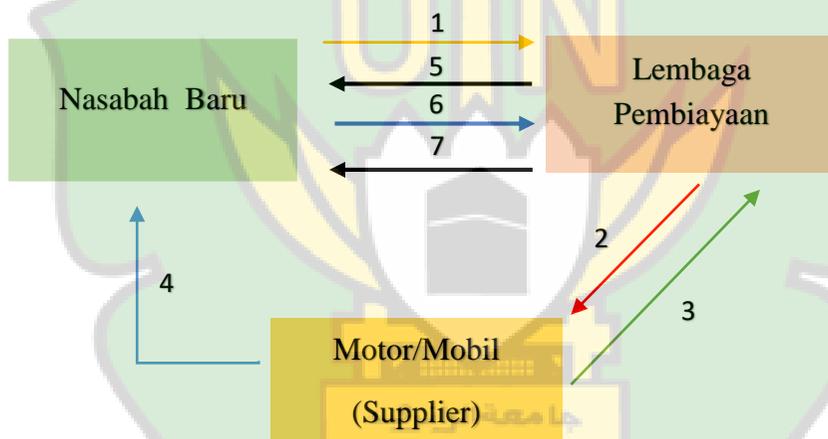
---

<sup>96</sup>Wawancara dengan Marwan Syahputra, Head of Satelite SSD Adira Finance Syariah Perwakilan Blangpidie, pada tanggal 22 November 2021.

Perwakilan Blang Pidie lebih mengutamakan nasabah prioritas dalam pemberian fasilitas ini.

Nasabah prioritas kategori yang masih berjalan pembiayaannya, pihak Adira akan menawarkan fasilitas pembiayaan ulang kepada nasabah minimal dua bulan sebelum pembiayaan berakhir, ataupun nasabah tersebut dapat mengajukan sendiri secara pribadi kepada pihak Adira Finance Syariah. Selain nasabah prioritas yang telah penulis jabarkan diatas, fasilitas *refinancing* ini juga dapat di berikan kepada calon nasabah baru yang dalam tanda kutip memang belum pernah sama sekali melakukan pembiayaan dengan pihak Adira, baik pembiayaan jual beli maupun pembiayaan sewa menyewa.<sup>97</sup>

Gambar 3.1 Skema Pembiayaan Biasa

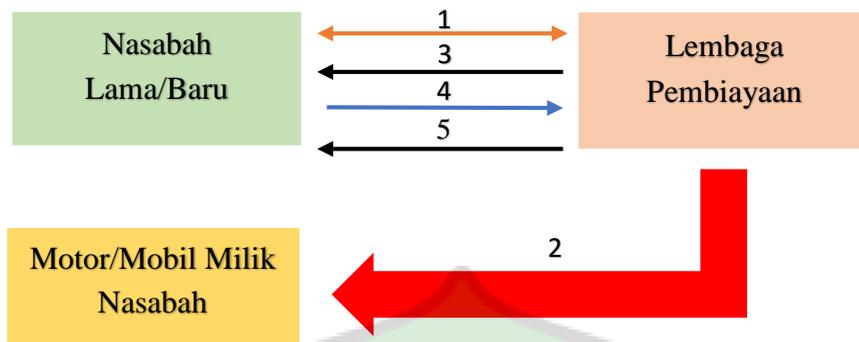


Keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada lembaga pembiayaan
2. Lembaga pembiayaan membeli mobil/motor kepada supplier
3. Supplier mengirimkan dokumen kepada lembaga pembiayaan
4. Supplier mengirimkan mobil/motor kepada nasabah
5. Lembaga pembiayaan menyerahkan hak guna pakai kepada nasabah
6. Nasabah Membayar kan *ujrah/margin* sesuai kesepakatan
7. Lembaga pembiayaan mengalihkan hak milik kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan dengan cara jual beli/hibah.

<sup>97</sup> *Ibid.*, tanggal 22 November 2021.

**Gambar 3.2** Skema Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)



keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan ulang/lembaga pembiayaan menawarkan pembiayaan ulang
2. Lembaga pembiayaan membeli aset milik nasabah sebagai objek pembiayaan ulang
3. Lembaga Pembiayaan menyewakan kembali aset yang telah dibeli kepada nasabah
4. Nasabah membayar *ujrah* sesuai dengan kesepakatan pembiayaan ulang
5. Lembaga pembiayaan mengalihkan hak milik kepada nasabah pasca berakhirnya pembiayaan dengan cara hibah.

Adira Finance Syariah akan melakukan Pemeriksaan terhadap objek pembiayaan ulang, pemeriksaan yang di lakukan untuk memastikan keaslian objek pembiayaan, lebih lanjut pemeriksaan meliputi pengecekan rangka motor/mobil, pengecekan kesesuaian identitas objek pembiayaan dengan dokumen-dokumen resmi yang sah dan valid, pengecekan pajak kendaraan bermotor, pengecekan kondisi mesin motor/mobil, dan pengecekan usaha calon nasabah (khusus nasabah yang bukan Pegawai Negeri Sipil).

Pengecekan itu menurut pernyataan Marwan Syahputra bertujuan untuk memeriksa keaslian objek pembiayaan dan untuk memastikan bahwa data-data yang di lampirkan oleh calon nasabah adalah data yang valid, hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya penipuan terhadap pihak adira ataupun praktek pembiayaan palsu yang menggunakan BPKB kendaraan bermotor milik orang lain sebagai jaminan pembiayaan.

Lebih lanjut pemeriksaan atau survey lapangan ini juga untuk menjalankan pembiayaan yang sesuai dengan prinsi-prinsip syariah yang di jalankan oleh perusahaan agar sesuai dengan ketetapan Fatwa DSN-MUI tentang *refinancing*.

Penetapan nilai maksimal pembiayaan ini berdasarkan ketetapan MRP (*Market Price*) yang telah di tetapkan oleh sistem berdasarkan unit, tahun dan tipe kendaraan yang dapat di jadikan objek pembiayaan. MRP adalah acuan yang digunakan oleh pihak Adira dalam rangka memberikan penilaian maksimal nilai pembiayaan yang dapat di ajukan oleh nasabah. Selain MRP, kondisi objek pembiayaan juga mempengaruhi terhadap besaran nilai yang diberikan oleh pihak adira, dimana objek pembiayaan yang memiliki kekurangan seperti ban yang sudah gundul, pajak yang sudah mati, adanya lecet di body kendaraan, dan kecacatan lainnya yang masih dapat di tolerir dapat mempengaruhi besaran nominal pembiayaan yang akan diperoleh oleh calon nasabah.<sup>98</sup>

### **C. Sistem Peralihan Objek Pembiayaan dari Pihak Adira Finance Syariah kepada Nasabah Pasca Berakhirnya Pembiayaan**

Objek pembiayaan dalam *refinancing* adalah objek/aset milik nasabah yang telah lebih dulu dijual kepada Adira Finance Syariah sebagai syarat untuk memperoleh dana secara mudah dan cepat, objek *refinancing* sebenarnya telah menjadi milik Adira Finance Syariah sepenuhnya disebabkan oleh nasabah telah menjual objek/aset kepada pihak Adira Finance Syariah.

Kendati demikian, Adira Finance Syariah adalah lembaga pembiayaan yang menyalurkan modal kepada nasabah, baik itu dengan tujuan produktif, seperti memulai usaha maupun konsumtif seperti memperbaiki rumah, membeli perlengkapan rumah tangga maupun keperluan konsumtif lainnya. Oleh karena itu, pada dasarnya objek pembiayaan ulang yang dimiliki oleh Adira Finance

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, tanggal 22 November 2021.

Syariah hanya bersifat sebagai jaminan atas modal yang telah dikucurkan kepada nasabah atas permohonan pembiayaan ulang.

Status objek pembiayaan ulang yang sepenuhnya telah menjadi milik Adira Finance Syariah memunculkan dilema terhadap kelangsungan pembiayaan yang diberikan oleh pihak Adira Finance Syariah, hal ini bisa terjadi akibat dari adanya kemungkinan wanprestasi nasabah *refinancing* terhadap perjanjian pembiayaan ulang yang telah disepakati karena nasabah sudah tidak memiliki hak kepemilikan lagi terhadap aset.

Walau bagaimanapun, bukan tidak mungkin untuk meminimalisir peluang wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam masa pemberian fasilitas pembiayaan ulang, hal ini terlihat dari adanya janji untuk menghibahkan kembali aset pembiayaan kepada nasabah pasca berakhir pembiayaan ulang, namun demikian janji ini sifatnya tidaklah wajib.<sup>99</sup>

Sistem peralihan objek pembiayaan pada Adira Finance Syariah dalam rangka pembiayaan ulang yang menggunakan akad *bai' wa al-isti'jar* adalah dengan menggunakan akad hibah. Hibah yang di janjikan dalam kesepakatan pembiayaan ulang bersifat tidak wajib, artinya hibah yang disepakati diawal pembiayaan ulang hanya sebagai jaminan bahwa apabila nasabah memenuhi semua kewajibannya kepada pihak Adira finance Syariah maka nasabah dapat kembali memiliki asetnya lagi setelah *refinancing* berakhir.<sup>100</sup>

Peralihan Objek pembiayaan dengan cara hibah berupa Bukti kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) oleh Adira Finance Syariah hanya dapat di lakukan apabila pembiayaan telah selesai dan nasabah telah memenuhi seluruh tanggung jawabnya yang harus di penuhi terlebih dahulu, sebagaimana yang telah di sepakati. Tanggung jawab yang dimaksud disini adalah berupa setoran kewajiban

---

<sup>99</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

<sup>100</sup> *Ibid.*, tanggal 22 November 2021.

bulanan terkait dengan pembiayaan ulang, *ta'zir* (sanksi/denda) dan *ta'widh* (biaya penagihan) dan biaya lainnya.

Nasabah yang telah menyelesaikan kewajibannya secara menyeluruh akan di panggil untuk berhadir ke kantor Adira Finance Syariah Blang Pidie atau juga dapat datang sendiri untuk menandatangani perjanjian Hibah dari pihak Adira Finance Syariah Blang Pidie kepada nasabah sesuai dengan perjanjian pembiayaan ulang yang telah di Sepakati di awal perjanjian di buat mengikuti ketentuan akad *bai' wa al-Isti'jar*.

Dalam hal perjanjian hibah telah di sepakati dan di tandatangani, pihak Adira menyatakan tidak memiliki hubungan apapun dengan nasabah terkait dengan pembiayaan ulang, dan lain-lain yang mungkin akan timbul di masa depan, segala sesuatu yang berkaitan dengan objek pembiayaan yang timbul setelah perjanjian hibah di tandatangani sepenuhnya menjadi tanggung jawab nasabah sebagai pemilik sepenuhnya objek tersebut.

Dalam hal keterlambatan pembayaran kewajiban oleh nasabah kepada Adira Finance Syariah, pihak Adira akan menghubungi nasabah dan menanyakan alasan keterlambatan pembayaran kewajiban yang harus di bayarkan, apabila keterlambatan pembayaran tersebut di sebabkan oleh satu dua hal lainnya yang dapat di maklumi, pembayaran dapat di lakukan beberapa hari dari tanggal yang telah di sepakati oleh pihak Adira dan nasabah.

Pada pembiayaan yang mengalami masalah gagal bayar atau disebut juga dengan macet, Pihak Adira akan menyurati nasabah atau memberitahukan secara langsung kepada nasabah untuk melunasi kewajibannya kepada pihak Adira dalam rangka pembiayaan ulang, apabila nasabah tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati, pihak Adira akan memberikan surat pemberitahuan kewajiban pembayaran kepada nasabah, dan apabila surat pemberitahuan pembayaran kewajiban telah diberikan sebanyak tiga kali, tetapi nasabah masih tidak berniat untuk melunasi atau melakukan pembayaran kewajibannya kepada pihak adira, maka pihak adira dengan berat hati akan

melakukan penarikan terhadap objek pembiayaan ulang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.<sup>101</sup>

#### **D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Ulang Pada Adira Finance Syariah**

*Refinancing* atau pembiayaan ulang adalah fasilitas pemberian pinjaman modal dengan cara menutupi pinjaman awal yang dimiliki nasabah dengan pinjaman baru yang bersifat meringankan pinjaman terdahulu. Dalam perkembangannya, *refinancing* tidak hanya digunakan dalam melunasi pokok pinjaman awal, tetapi juga berkembang menjadi pemberian pinjaman modal kepada nasabah-nasabah baru yang memiliki aset sebagai objek pembiayaan.

Pada dasarnya, *refinancing* adalah praktek yang populer dan umum di dalam kegiatan keuangan konvensional, *refinancing* dalam keuangan konvensional bertujuan untuk menarik nasabah yang memiliki aset serta berkemampuan secara ekonomi cukup layak dan mampu untuk memperoleh fasilitas *refinancing*.

Belakangan praktek *refinancing* syariah berkembang guna memenuhi kebutuhan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, kebutuhan terhadap *refinancing* ini membuat Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa yang dapat mengakomodir keberadaan *refinancing* yang sesuai dengan prinsip syariah melalui Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah. Fatwa No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan lang (*refinancing*) Syariah menyatakan bahwa “*refinancing* syariah atau pembiayaan ulang syariah yang dilakukan dengan sesuai prinsip-prinsip syariah”.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Wawancara dengan Marwan Syahputra, Head of Satelite SSD Adira Finance Syariah Perwakilan Blangpidie, pada tanggal 22 November 2021.

<sup>102</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

Akad *bai' wa al-isti'jar* adalah sebuah akad pembiayaan yang berkombinasi dan umum di gunakan untuk melaksanakan suatu pembiayaan. Akad ini diawali dengan akad *al bai'* (jual-beli), yang kemudian di lanjutkan dengan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*. Jadi *akad bai' wa al-isti'jar* adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli kembali menyewakan aset tersebut kepada si penjual.<sup>103</sup>

Akad *bai' wa al-isti'jar* terdiri dari dua suku kata, yaitu *bai'* dan *al-Isti'jar*. Dari segi bahasa, *bai'* artinya menjual sedangkan *al-Isti'jar* adalah istilah lain untuk *ijārah* yang berarmakna sewa. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijārah* adalah suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang yang dalam waktu tertentu dengan diikuti pembayaran sewa/upah, tanpa di ikuti oleh pemindahan kepemilikan barang tersebut.<sup>104</sup>

Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanaan akad *bai wa al-isti'jar*, akad *bai'* harus dilaksanakan terlebih dahulu guna memindahkan kepemilikan objek pembiayaan, kemudian setelah akad *bai'* selesai, baru dilanjutkan dengan akad *ijārah muntahiyah bi tamlik*.

Konsep Transaksi dalam Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan transaksi tanpa adanya beban transaksi dengan kewajiban lainnya, sehingga menyebabkan adanya pihak yang terzalimi secara ekonomi sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Islam mewajibkan setiap pihak untuk mendapatkan haknya dan memenuhi tiap-tiap kesepakatan yang telah disetujui dan tidak memakan hak orang lain. Hal ini berdasarkan pada Prinsip-prinsip muamalah yang dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

<sup>104</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah

<sup>105</sup> Ahmad Azhar Bashir, *Asas-Asas Hukum Mua'malah (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta : UII/Press, Edisi Revisi,1993), hlm.10-11.

1. Pada dasarnya, segala bentuk muamalah adalah mubah kecuali ada dalil yang ditentukan oleh Al-qur'an dan Sunnah Rasul. Ini menunjukkan bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas kepada perkembangan macam-macam bentuk muamalah baru yang sesuai dengan perkembangan zaman.
2. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa adanya unsur paksaan terhadap para pihak. Prinsip ini menunjukkan bahwa agar para pihak yang bersangkutan selalu menghormati hak-hak mereka dalam bermuamalah.
3. Muamalah yang dilakukan atas dasar pertimbangan menghasilkan manfaat dan menghindarkan mudharat dalam hidup bermasyarakat.
4. Muamalah dilaksanakan dengan tujuan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur mencuri kesempatan dalam kesempitan, tipu muslihat dan *gharar*.

Pada pelaksanaan *refinancing* yang menggunakan akad *bai' wa al-isti'jar*, ada beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan pembiayaan ulang, yaitu :

- a. *Musta'jir* (penyewa barang) dan *Mu'jir* (pemilik barang)

Dalam pembiayaan ulang yang menggunakan *akad bai' wa al-Isti'jar*, Adira Finance Syariah bertindak sebagai pemilik objek pembiayaan (*muj'ir*) yang menyewakan objek pembiayaan kepada nasabah (*musta'jir*), yang mana nasabah menikmati manfaat atas objek pembiayaan selama masa pembiayaan berlangsung.

- b. *Ma'jur* (barang/aset yang disewakan)

Dalam pembiayaan ulang, aset yang disewakan kepada nasabah adalah berupa kendaraan bermotor/Mobil yang masih memiliki nilai jual sehingga tidak terjadi kezaliman kepada kedua belah pihak, Adira Finance Syariah menyewakan kembali aset/objek pembiayaan kepada nasabah setelah aset tersebut dibeli dari nasabah dan berpindah kepemilikannya.

c. *Ujrah* (Upah/manfaat yang diterima oleh pemilik barang)

Nasabah membayar *Ujrah* berdasarkan kesepakatan yang telah di sepakati bersama saat melakukan *refinancing*, dan pihak Adira Finance Syariah menerima upah tersebut atas imbalan penggunaan objek pembiayaan oleh nasabah yang sedang terjadi berupa setoran tunai tiap bulan kepada pihak Adira Finance Syariah selama masa pembiayaan ulang berlangsung. Besaran *ujrah* yang diterima oleh pihak Adira Finance Syariah atas pembiayaan ulang berdasarkan besaran pembiayaan ulang yang diberikan kepada nasabah yang mengikuti ketentuan yang berlaku.

d. *Ijab dan Qabul* (serah terima barang yang di janjikan)

*Ijab dan qabul* dalam pembiayaan ulang di sepakati bersama antara nasabah dan Adira Finance Syariah dalam perjanjian yang terpisah, yakni perjanjian jual beli untuk memindahkan hak kepemilikan atas barang dari nasabah kepada pihak Adira Finance Syariah selaku pemilik barang, kemudian di lanjutkan dengan perjanjian sewa-menyewa yang di tanda tangani dalam dokumen terpisah untuk melanjutkan pembiayaan ulang dimana Adira Finance Syariah setuju untuk menyewakan kembali Aset pembiayaan kepada nasabah dengan berupa bayaran (*ujrah*) yang dibayarkan oleh nasabah kepada pihak Adira Finance Syariah. Dalam perjanjian pembiayaan ulang yang menggunakan akad *bai' wa al-isti'jar*, pihak Adira Finance Syariah akan mengembalikan kepemilikan terhadap objek pembiayaan secara hibah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Secara keseluruhan, berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan terhadap sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada Adira Finance Syariah berdasarkan akad *bai' wa al-Isti'jar* pada prinsipnya pelaksanaan pembiayaan ulang yang di lakukan oleh pihak adira finance syariah Blang Pidie terhadap calon nasabah secara konseptual telah memenuhi ketentuan yang berlaku, namun bukan berarti tidak ada kekurangan dalam pelaksanaannya di lapangan.

Hasil wawancara yang penulis lakukan bersama beberapa narasumber yang melakukan *refinancing* pada Adira Finance Syariah Blang Pidie menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa masalah yang tidak dituntaskan atau dijalankan sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *Refinancing* Syariah.

Nasabah tidak mendapat penjelasan rinci terkait dengan hak dan kewajiban serta akad yang digunakan dalam pembiayaan ulang, nasabah hanya menerima informasi yang harus di penuhi oleh nasabah pada saat menandatangani perjanjian pembiayaan ulang, nasabah hanya di minta untuk membawa bukti kepemilikan kendaraan bermotor dan kartu tanda penduduk ke kantor guna pencairan pendanaan, nasabah hanya mengetahui tentang berapa besaran setoran yang harus disetorkan setiap bulan kepada pihak Adira terkait dengan *refinancing*.<sup>106</sup> Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *Refinancing* Syariah dimana didalam fatwa ketentuan ketiga Skema akad *bai' wa al-Istijar* disebutkan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kunjungan yang dilakukan oleh pihak Adira Finance Syariah ke rumah nasabah juga hanya bersifat formalitas saja, yaitu untuk memeriksa dan melihat kondisi objek pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah, petugas hanya memeriksa kelengkapan surat kendaraan milik nasabah dan tidak melakukan penilaian secara menyeluruh terhadap objek pembiayaan.<sup>107</sup> Hal ini berpotensi membahayakan pihak lembaga pembiayaan, dimana penilaian yang tidak hati-hati terhadap objek pembiayaan dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak lembaga pembiayaan apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah di kemudian hari.

---

<sup>106</sup> Wawancara via telephone dengan Ilham, Warga Desa Baharu, kec. Blang Pidie, Aceh Barat Daya pada Tanggal 24 Juni 2022  
<https://drive.google.com/drive/folders/1mtWJfzs2r6XSJVHvmR5ri5LN5h17okzc?usp=sharing>

<sup>107</sup> Wawancara via telephone dengan Rizal Daud, Warga Dusun Perumnas, kec. Blang Pidie, Aceh Barat Daya pada Tanggal 25 Juni 2022  
<https://drive.google.com/drive/folders/1mtWJfzs2r6XSJVHvmR5ri5LN5h17okzc?usp=sharing>

Adanya pemotongan terhadap besaran pembiayaan yang diterima oleh nasabah pada saat melakukan pencairan pendanaan, pemotongan ini dilakukan oleh pihak Adira Finance Syariah sebagai biaya profesi/komisi yang timbul akibat dari diterimanya permohonan pembiayaan ulang oleh nasabah, pemotongan ini tidak dijelaskan terlebih dahulu kepada nasabah saat kunjungan yang dilakukan oleh petugas, hal ini menimbulkan kerugian kepada pihak nasabah yang secara umum menginginkan penerimaan secara penuh atas pembiayaan ulang.<sup>108</sup>

Berdasarkan pemaparan diatas, pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie melalui produk pembiayaan Adira Multi Dana Syariah yang dimiliki oleh Adira Finance Syariah pada Prakteknya belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *refinancing* Syariah, hal ini karena dalam praktiknya belum sepenuhnya menjalankan Prinsip-prinsip Akad *bai' wa al-Isti'jar* sesuai yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No.89/DSN-MUI/XII/2013 mengenai *refinancing* Syariah.

Kelalaian terhadap pelaksanaan prinsip-prinsip pembiayaan ulang yang sesuai ketentuan syariah menimbulkan pandangan dalam masyarakat yang melakukan pembiayaan ulang bahwa tidak ada bedanya antara pembiayaan ulang yang menggunakan prinsip syariah dengan pembiayaan ulang konvensional yang sudah berjalan di masyarakat sebelum berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah.

---

<sup>108</sup> Wawancara via telephone dengan Ibrahim, Warga Desa Meudang Ara, kec. Blang Pidie, Aceh Barat Daya pada Tanggal 26 Juni 2022  
<https://drive.google.com/drive/folders/1mtWJfs2r6XSJVHvmR5ri5LN5h17okzc?usp=sharing>

## BAB EMPAT PENUTUP

### A. Kesimpulan

Setelah penulis memberikan gambaran dan menguraikan beberapa hal mengenai Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah Pada Lembaga Pembiayaan Pasca Berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 berdasarkan Akad *Bai wa al-Isti'jar*, berikut ini adalah kesimpulan dan saran yang dapat penulis jabarkan sebagai gambaran dari keseluruhan isi penelitian.

1. Sistem pembiayaan ulang atau *refinancing* yang dijalankan oleh pihak Adira Finance Syariah Blang Pidie pasca berlakunya Qanun Aceh nomor 11 Tahun 2018 pada pelaksanaannya belum sesuai dengan ketetapan Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XXI/2013 tentang *Refinancing* Syariah yang menggunakan *akad bai' wa al-isti'jar* sebagai dasar hukum pelaksanaannya.
2. Peralihan objek pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila nasabah telah memenuhi seluruh kewajiban yang harus dipenuhi oleh nasabah, kewajiban ini berupa pembayaran pokok pembiayaan, kewajiban biaya sanksi kewajiban biaya keterlambatan dan biaya-biaya lainnya. Peralihan objek pembiayaan oleh Adira Finance Syariah Kepada nasabah Menggunakan Akad Hibah.
3. Pembiayaan ulang yang dilakukan oleh Adira Finance Syariah kepada nasabah dalam konsepnya telah sesuai dengan akad *bai' wa al-Isti'jar* Berdasarkan Fatwa DSN-MUI nomor.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing* Syariah, namun dalam praktiknya masih ditemukan beberapa kekurangan berupa tidak dijalankan ketentuan-ketentuan mengenai pembiayaan ulang secara menyeluruh Fatwa DSN-MUI NO.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing* Syariah.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis akan memberikan beberapa saran dan masukan yang dapat penulis berikan terkait dengan sistem pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah :

1. Pihak Adira Finance Syariah dalam pelaksanaan pembiayaan ulang (*refinancing*) agar memperhatikan dan melaksanakan semua ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan *refinancing* secara menyeluruh sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XXI/2013 tentang *Refinancing* Syariah yang menggunakan akad *bai' wa al isti'jar* sebagai landasan utama pelaksanaannya pembiayaan ulang.
2. Calon nasabah yang ingin melakukan ataupun mengajukan *Refinancing* kepada Adira Finance Syariah Blang Pidie agar memastikan terlebih dahulu tujuan dan maksud dari permohonan pembiayaan ulang tersebut, hal ini bertujuan untuk melindungi nasabah itu sendiri dari konsekuensi yang akan terjadi di kemudian hari terkait dengan terjadinya gagal bayar ataupun Pembiayaan macet yang dapat terjadi di masa depan.
3. Kepada Pihak Adira Finance Syariah agar memberikan informasi yang lebih luas kepada masyarakat terkait dengan *refinancing* syariah, hal ini untuk memberikan informasi kepada nasabah terkait perbedaan antara *refinancing* dengan prinsip syariah dan *refinancing* yang di laksanakan secara konvensional.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

- A. Hassan. *Terjemahan Bulughul Maram*. Bangil: Pustaka Tamam. 1985.
- Abdul Azhim bin Badawi al-Khalafi. *al-Wajiz Fiqhis Sunnah Wal Kitabil 'Aziz*. terj. Ma'ruf Abdul Jalil. Jakarta: Pustaka as-Sunnah. 2006.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* Jakarta: Amzah. 2010.
- Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan & Sapiudin Siddiq. *Fiqh Muamalah*. Cet.ke 5. Jakarta: Prenada media Group. 2018.
- Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'I. *Al-Umm*. Juz IV. Beirut: Daar Al-Kutub Allmiah.
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qawazni Ibnu Majah. *Ensiklopedia Hadis 8: Sunan Ibnu Majah*. Jakarta: Al-Mahira. 2013.
- Abu Dawud Sulaiman bin Asy'as as Sijjistani. *Ensiklopedia Hadis 5 :Sunan Abu Dawud*. Jakarta: Al-Mahira. 2013.
- Adira Dinamika Multi Finance Tbk. *Laporan Tahunan*. 2017.
- Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: .Raja Grafindo Persada. 2004.
- Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2004.
- Ahmad Azhar Bashir. *Asas-Asas Hukum Mua'malah Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII/Press. Edisi Revisi.1993.
- Ahmad Ifham Sholihin. *Pedoman Umum Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2015.
- Albi Anggito, Johan Setiawan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jawa Barat: Jejak. 2018.
- Ali, Haidar. *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*. Jilid 1. Beirut: Darul al-Kutub al-Ilmiah.t.th.
- Al-kasani. *al-badaa'iu ash-shanaa'iu*. Jilid IV. Beirut: Dar Fikr. 1970..
- Atang Abd. Hakim. *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*. Bandung: Refika Aditama. 2011.
- Hamid Darmadi. *Metode Penelitian Pendidikan dan Sosial*. Bandung: Alfabeta. 2014.

- Hasbi Ash-Shiddieqy. *Pengantar Fiqh Muamalat*. Semarang: Pustaka Rizki Putra. 2001.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo. 2005.
- Husein Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2005.
- Ibnu Hajar Al-Aasqalani. *Fathul Baari penjelasan Kitab Shahih Al-Bukhari. Penerjemah. Amiruddin. Judul Asli. Fathul Baari Syarah Shahih Al-Bukhari*. Jilid 13. Cet. 2. Jakarta: Pustaka Azzam. 2005.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Manajemen Resiko Tingkat 2*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2014.
- Imam Taqiyuddin. *Khafayatul Akhyar*. Alih Bahasa Achmad Zaidun dan A.Ma'arif Adrori. Jilid 2. Surabaya: Bina Ilmu. 1997.
- Isnaini Harahap. Yenni Samri Juliati Nasution. dkk.. *Hadis-Hadis Ekonomi*. Cet.ke 2. Jakarta: Kencana. 2017.
- Kashmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Raja Persada. 2002.
- M. Syafi'I Antonio. *Bank Syariah: Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*. Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute.1999.
- Marzuki Abu Bakar. *Metodologi Penellitian*. Banda Aceh. 2013.
- Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah dari teori ke Praktik*. Jakarta: Tazkia Cendekia. 2001.
- Muhammad Teguh. *metode Penelitian Ekonomi*. Jakarta: PT. Grafindo Pusaka 2005.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN. 2002.
- Mustofa Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016.
- Nasrun haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Lembaga pembiayaan Seri Literasi Keuangan*. Jakarta: 2019.
- Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2006.
- Sayyid Sabiq. *Fikih Sunnah 3*. Bandung: Al-Ma'arif. 1987.
- Sugiono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta. 2010.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2011

- Suharsimi. Arikunto. *Prosedur penelitian: Suatu pendekatan Praktik*. Jakarta: Rhieka Cipta. 2010.
- Suhrawardi K.Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. Cet I. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.
- Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.
- Supardi. *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UII Press. 2005.
- Syeakh H.Abdul Halim Hasan Binjai. *Tafsir Al-Ahkam*. Jakarta: Kencana. 2006.
- Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqih Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press. 2013.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi. *Hukum Perjanjian Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 1994.
- Veithzal Rivai. *Islamic Banking*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. 2010.
- Wahbah al-Zuhaily. *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuh*. Juz. 4. Libanon: Dar al-Fikri. 1984.

## II. SKRIPSI/JRNAL

- Cintia Sili Maulidia. “*Pelaksanaan akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada produk KPR iB di BRI Syariah KCP Rancaekek.*”. Skripsi. Bandung: UIN Sunan Gunung Djati, 2019.
- Dannia sanni. “*Tinjaun Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah di PT Bussan Auto Finance BAF Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*”. Skripsi. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019.
- Febrianto. Yori. “*Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah*”. Skripsi. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019.
- Qadariah Barkah. dkk. “*Konsep Aplikatif Fiqih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Upah*”. Universitas Islam Negeri Raden Fatah: *Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam* Vol.3 No. 2 Juli-Desember.2018.
- Raga Felix. “*Pembiayaan Ulang Refinancing melalui Akad Musyarakah Muntanaqisah*”. Skripsi. Bandung: Universitas Padjajaran, 2017.
- Zaina Hanum. “*Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*”. Skripsi. Riau: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, 2020.

### III. UNDANG-UNDANG/PP/FATWA

Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan. Peraturan No. PER-03/BL2007 tentang Kegiatan *Lembaga Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang *Refinancing Syariah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/2002 tentang *Ijārah Muntahiyah Bi Tamlik*.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor.84/PMK.012/2006.

Keputusan Presiden Nomor 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.

*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah KHES*. Pasal 251 tentang Rukun *Ijārah*.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/POJK.03/2021.

Peraturan Presiden Nomor 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

PP No. 9 tahun 1995. tentang Pelaksanaan Simpan Pinjam oleh Koperasi.

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia SEOJK Nomor 36/SEOJK.03/2015.

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah..

Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633.

Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

### IV. INTERNET

<http://acehbaratdayakab.go.id/halaman/demografis> diakses tanggal 13 November 2021.

[https://www.adira.co.id/informasi\\_umum?url=StrukturGroupPerusahaan](https://www.adira.co.id/informasi_umum?url=StrukturGroupPerusahaan) diakses tanggal 13 November 2021.

[https://www.adira.co.id/informasi\\_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan](https://www.adira.co.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan) diakses tanggal 13 November 2021.

[https://www.adira.co.id/map/lokasi\\_cabang](https://www.adira.co.id/map/lokasi_cabang) diakses tanggal 13 November 2021.

<https://www.danamon.co.id/id/Tentang-Danamon/ProfilPerusahaan/MUFG>  
diakses tanggal 13 November 2021

[https://www.adira.co.id/informasi\\_internal/metalink/faq-produk-pembiayaan-amanah-adira-multi-dana-syariah-aceh](https://www.adira.co.id/informasi_internal/metalink/faq-produk-pembiayaan-amanah-adira-multi-dana-syariah-aceh) diakses tanggal 13 November 2021.



# DAFTAR LAMPIRAN

## Lampiran 1 : SK Pembimbing



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7537442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

---

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
**UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**  
Nomor: 5166/Un.08/FSH/PP.00.9/10/2021

**T E N T A N G**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;  
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

**Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;  
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;  
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;  
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;  
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adilungkungan Departemen Agama RI;  
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;  
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;  
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan** :  
**Pertama** : Menunjuk Saudara (i):  
a. Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag. Sebagai Pembimbing I  
b. Riza Afran Mustaqim, M.H. Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

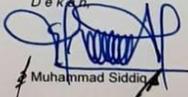
**N a m a** : Juhri Kurniawan  
**N I M** : 170102039  
**Prodi** : HES  
**J u d u l** : Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah pada Lembaga Pembiayaan Pasca Berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Berdasarkan Akad *Al Bai' wa Al Istijar* (Studi Pada Adira Finance Syariah)

**Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2021;

**Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh  
Pada tanggal : 14 Oktober 2021  
D e k a n,  
  
Muhammad Siddiq

**Tembusan :**  
1. Rektor UIN Ar-Raniry;  
2. Ketua Prodi HES;  
3. Mahasiswa yang bersangkutan;  
4. Arsip.

## Lampiran 2 : Surat Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

---

Nomor : 4963/Un.08/FSH.I/PP.00.9/09/2021  
Lamp : -  
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,  
ADIRA FINANCE SYARIAH

Assalamu'alaikum Wr.Wb.  
Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **JUHRI KURNIAWAN / 170102039**  
Semester/Jurusan : IX / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Alamat sekarang : GAMPONG PINEUNG, KECAMATAN SYIAH KUALA, BANDA ACEH

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **SISTEM PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING) PADA LEMBAGA PEMBIAYAAN PASCA BERLAKUNYA QANUN ACEH NOMOR 11 TAHUN 2018 BERDASARKAN AKAD AL BAI WA AL ISTIJAR (STUDI PADA ADIRA FINANCE SYARIAH)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 01 Oktober 2021  
an. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,



Dr. Jabbar, M.A.

Berlaku sampai : 31 Desember  
2021

Lampiran 3 : *Protokol Wawancara***PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Skripsi : Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah pada Lembaga Pembiayaan Pasca Berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Berdasarkan Akad *Bai wa al-Isti'jar* (Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie)

Waktu Wawancara : Pukul 09.00-12.00 WIB

Hari/Tanggal : Rabu, 22 November 2021.

Orang Yang Diwawancara : Head Of Satelite SSD Adira Finance Syariah Blang Pidie.

Tujuan dari wawancara ini untuk syarat penyusunan skripsi, berdasarkan data yang terkumpul dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaannya, akan dibuka di khalayak ramai apabila ada persetujuan dari orang yang di wawancarai.

## Daftar Pertanyaan Wawancara

1. Perkenalan Identitas diri Narasumber	
2. Bagaimana sistem pelaksanaan Refinancing Syariah atau pembiayaan Ulang Syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie?	
3. Apa saja syarat yang di perlukan untuk mengajukan Refinancing syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie ?	
4. Bagaimana penetapan besaran nilai objek pembiayaan yang dapat di ajukan oleh nasabah dalam rangka pelaksanaan Refinancing Syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie ?	
5. Apakah ada hal –hal yang dapat membuat nilai dari objek pembiayaan berkurang ?	

6. Apakah ada syarat – syarat khusus yang harus di lengkapi oleh nasabah dalam rangka pelaksanaan refinancing syariah ?	
7. Selama masa pembiyaan, bagaimana tanggung tanggung jawab terhadap pemeliharaan objek pembiyaan?	
8. Anggunan apa sajakah yang dapat di jadikan sebagai objek pembiayaan Ulang dalam rangka pelaksanaan Refinancing Syariah pada Adira Finance Syariah Blang Pidie ?	
9. Apakah nasabah dapat melakukan pelunasan terhadap objek pembiayaan ulang lebih cepat daripada batas waktu yang telah di sepakati di dalam perjanjian?	
10. Bagaimanakah dampak pelaksanaan Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 terkait dengan lembaga keuangan syariah bagi pelaksanaan pembiayaan ulang pada Adira Finance Syariah Blang Pidie ?	
11. Bagaimanakah sistem peralihan objek pembiayaan setelah pembiayaan ulang berakhir di laksanakan ?	
12. Bagaimanakah Pihak Adira Finance Syariah Blang Pidie mengatasi Hambatan Gagal bayar ataupun keterlambatan pembayaran kewajiban yang terjadi ?	

Lampiran 4 : *Daftar pertanyaan wawancara Nasabah***PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Skripsi : Sistem Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah pada Lembaga Pembiayaan Pasca Berlakunya Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Berdasarkan Akad *Bai wa al-Isti'jar* (Suatu Penelitian Pada Adira Finance Syariah Blang Pidie)

Orang Yang Diwawancarai : Ilham, Rizal Daud dan Ibrahim.

Tujuan dari wawancara ini untuk syarat penyusunan skripsi, berdasarkan data yang terkumpul dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaannya, akan dibuka di khalayak ramai apabila ada persetujuan dari orang yang di wawancarai.

NO	PERTANYAAN WAWANCARA
1.	Sudah berapa lama melakukan pembiayaan ulang dengan Adira Finance Syariah Blang Pidie?
2.	Apa saja syarat yang diminta oleh Adira Finance Syariah Blang Pidie saat mengajukan pembiayaan ulang?
3.	Apa ada persyaratan khusus yang di minta dalam rangka pembiayaan ulang yang anda ajukan?
4.	Apa tujuan anda melakukan pembiayaan ulang?
5.	Berapa lama jangka waktu yang anda ajukan dalam rangka pembiayaan ulang?
6.	Apakah pada saat menandatangani perjanjian ulang, anda di berikan penjelasan terkait dengan ketentuan-ketentuan dalam pembiayaan ulang oleh pihak Adira Finance Syariah Blang Pidie?
7.	Apakah anggunan yang digunakan dalam rangka pembiayaan ulang adalah milik anda sendiri atau milik orang lain?
8.	Apakah pihak Adira Finance Syariah Blang Pidie ada melakukan pemeriksaan objek pembiayaan ulang?
9.	Apakah anda pernah mengalami keterlambatan pembayaran selama melakukan pembiayaan ulang?
10.	Apakah ada pemotongan yang dilakukan oleh pihak Adira Finace Syariah Blang Pidie kepada anda pada saat pencairan pembiayaan ulang, jika ada apakah anda diberikan penjelasan terkait dengan pemotongan tersebut?

Lampiran 5 : *Bukti Dokumentasi*

