

[PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 11 Maret 2019

IKA MUSTIKA
NIM: 151300829

ABSTRAK

Nama: **Ika Mustika**, NIM: **151300829**, Judul Skripsi: **Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon).**

Bank BNI Syariah Cilegon memiliki produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah diperuntukan bagi *Developer*/perusahaan pembangunan perumahan dengan menggunakan akad *Musyarakah*. Namun, Pada produk Griya Konstruksi iB Hasanah ini, di dalam proses Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara bank dengan *developer* dalam pembiayaannya menggunakan sistem *Sale and Buy Back (Bai' Al-'Inah)*, sedangkan *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* masih mengandung *ikhhtilaf* (perbedaan pandangan) dan berpotensi menimbulkan riba.

Perumusan masalah dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana Mekanisme Akad *Musyarakah* pada Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* di Bank BNI Syariah Cilegon? 2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' Al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cilegon?.

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengetahui mekanisme pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* pada Bank BNI Syariah Cilegon. 2) Mengetahui Hukum Praktik *Sale and Buy Back (bai' Al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cilegon.

Penelitian ini menggunakan metode Kualitatif yang bersifat deskriptif, lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah, dan termasuk dalam penelitian lapangan (*Filed research*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara (Interview), observasi dan studi dokumentasi. Kemudian data yang terkumpul dianalisis secara induktif, yaitu untuk menggambarkan prosedur, mekanisme serta analisis hukum mengenai obyek untuk ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* dilakukan dengan tahap sebagai berikut: (1) Bank melakukan kerja sama dengan *Developer* (Perusahaan Pembangunan Perumahan). (2) Kedua belah pihak/mitra usaha menyertakan modal dan pemenuhan syarat. (3) Membuat Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara Bank dengan *Developer*. (4) Proses pencairan dana pembiayaan produk Griya Konstruksi iB Hasanah. (5) Monitoring dan Bagi hasil. Bagi hasilnya yaitu ketika rumah sudah terjual maka bisa dilakukan pembagian keuntungan. Penerapan Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cilegon tidak mengandung unsur riba, hal ini sejalan dengan pendapat Sebagian ulama, seperti Imam Syafi'i dan Muhammad dari kalangan Hanafi yang memandang bahwa *Sale and Buy Back (Bai' al-'inah)* boleh dan tidak mengandung *zari'ah* (jalan yang dilarang) bila melibatkan pihak ketiga. Karena dalam praktiknya *developer* sebagai pihak penjual membeli kembali barang yang telah dijual dari pembeli awal (nasabah) lalu dijual kembali kepada pihak ketiga.



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Nomor : Nota Dinas
Lamp : Skripsi
Hal : **Pengajuan Ujian**
Munaqasyah
a.n. Ika Mustika
NIM : 151300829

Kepada Yth
Bapak Dekan Fak. Syari'ah UIN SMH
Banten
Di –
Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diperkenalkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari Ika Mustika, NIM : 151300829, yang berjudul : **Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon)**, telah memenuhi syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 11 Maret 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.
NIP : 19650802 199203 2 002

Nita Anggraeni, M.Hum.
NIP : 19820606 201101 2 014

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SALE
AND BUY BACK (*BAI' AL-'INAH*) DALAM PEMBIAYAAN
GRIYA KONSTRUKSI IB HASANAH
(Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR)
Cilegon)**

Oleh:

IKA MUSTIKA
NIM : 151300829

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.
NIP : 19650802 199203 2 002

Nita Anggraeni, M.Hum.
NIP : 19820606 201101 2 014

Mengetahui

Dekan
Fakultas Syariah

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag.
NIP : 195911199103 1 003

H. Masduki, S.Ag., M.A
NIP : 19731105199903 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Ika Mustika, NIM: 151300829 yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back* (*bai' al-'inah*) dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon)**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Pada hari kamis, 11 April 2019. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 11 April 2019

Sidang Munaqosah,

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota,

Ahmad Harisul Miftah, M. Si.

NIP: 19770120 200901 1 011

Hilman Taqiyudin, S.Ag.M.H.I.

NIP: 19710325 200312 1 001

Anggota,

Penguji I

Penguji II

Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I

NIP: 19670402 199403 2 004

Abdullah Jarir, M.Ag.

NIP: 19731115 200501 1 005

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.

NIP : 19650802 199203 2 002

Nita Anggraeni, M.Hum.

NIP : 19820606 201101 2 014

PERSEMBAHAN

*Penulis persembahkan skripsi ini untuk keluarga
tercinta,
yang senantiasa selalu mendukung di setiap
langkah.
terkhusus untuk ibunda tercinta ibu (Julailah),
dan ayahanda (Mustakim) yang selalu memberi
doa, ketulusan dan kasih sayangnya.
Terimakasih...*

MOTTO

وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخَاطِئِينَ يَعْبُدُونَ عَلَىٰ بَعْضِ
إِلَٰهَاتِهِمْ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

“...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”

(QS. Shad: 24)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Ika Mustika adalah nama lengkap penulis, lahir di kota Cilegon pada tanggal 09 September 1997, anak ke 2 (dua) dari 3 (tiga) bersaudara, dari pasangan Ayahanda Mustakim dan Ibunda Julailah.

Adapun Pendidikan formal yang penulis tempuh, yaitu sekolah dasar di SDN Pabean lulus pada tahun 2009, penulis melanjutkan ke jenjang SLTP di MTS Al-Khairiyah Karang Tengah Cilegon lulus pada tahun 2012, dan SLTA di MA Al-Khairiyah Karang Tengah Cilegon lulus pada tahun 2015, kemudian penulis melanjutkan studi di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten di Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Tahun Akademik 2015.

Selama menjadi mahasiswi, penulis aktif di Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Ushada pada tahun 2016, dan komunitas Generasi Baru Indonesia (GenBI) pada tahun 2017 sampai sekarang.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul **Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi Kasus di BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon)**. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat pembimbing dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak H. Masduki, S.Ag.,M.A., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, dan Bapak H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Ibu Hj. Ida Mursidah, S.H.,M.M.,M.H. pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Nita Anggraeni, M.Hum. pembimbing II yang juga telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. BNI Syariah KCR Cilegon yang telah mengizinkan penulis untuk penelitian, dan kepada Bapak Wahyu Pradeksa sebagai Consumer Processing Head yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama proses penulisan.
8. Teman-teman seperjuangan HES A (2015) dan teman-teman GenBI Banten yang selalu memberikan motivasi dan keceriaan dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena sebab itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademik pada umumnya.

Serang, 11 Maret 2019

Ika Mustika

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN UJIAN MUNAQASYAH	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus penelitian	9
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan Penelitian	10
E. Manfaat Penelitian	10
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	11
G. Kerangka Pemikiran.....	14
H. Metode Penelitian	18
I. Sistematika Penulisan	23
BAB II KONDISI GEOGRAFIS LOKASI PENELITIAN	
A. Sejarah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.....	25
B. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon	28
C. Profil Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.....	29
D. Visi dan Misi Bank BNI Syariah	29
E. Produk-produk Bank BNI Syariah	30
BAB III KAJIAN TEORI	
A. Pembiayaan	40
1. Pengertian Pembiayaan	40
2. Landasan Hukum Pembiayaan.....	42

3. Jenis-jenis Pembiayaan	43
B. Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	46
1. Pengertian Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	46
2. Jenis-Jenis <i>Musyarakah</i>	47
3. Rukun dan Syarat <i>Musyarakah</i>	50
4. Dasar Hukum <i>Musyarakah</i>	53
C. Produk Griya Konstruksi iB Hasanah	55
1. Pengertian produk Griya Konstruksi iB Hasanah	55
2. Dasar Kebijakan Produk Griya Konstruksi iB Hasanah Berdasarkan materi yang disampaikan dalam pelatihan GK	56
D. Pengertian <i>Developer</i>	57
E. Pengertian <i>Sale and Buy Back (bai' Al-'Inah)</i>	58

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SALE AND BUY BACK (BAI' AL-'INAH) DALAM PEMBIAYAAN GRIYA KONSTRUKSI IB HASANAH PADA BANK BNI SYARIAH CILEGON

A. Mekanisme Akad <i>Musyarakah</i> pada Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk <i>Developer</i> di Bank BNI Syariah Cilegon	64
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik <i>Sale and Buy Back (Bai' Al-'Inah)</i> dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Cilegon	77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	89
B. Saran	90

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN**