

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin maju dan berkembangnya dunia teknologi saat ini berdampak besar pada peningkatan taraf hidup masyarakat. Semua orang berlomba-lomba mendapatkan sesuatu yang layak bagi hidupnya. Salah satu hal yang menjadi kebutuhan pokok selain pangan dan sandang adalah tempat tinggal. Memiliki tempat tinggal atau rumah sendiri menjadi suatu impian setiap orang, terutama sebuah keluarga. Oleh karena sebagian kebutuhan pokok, tempat tinggal mutlak harus dipenuhi walaupun bukan milik sendiri. Bila kebutuhan tempat tinggal tidak terpenuhi, kelangsungan hidup manusia dapat terganggu.¹

Islam mendorong pertumbuhan ekonomi disebabkan oleh pertumbuhan usaha riil. Pertumbuhan usaha riil akan memberikan pengaruh positif pada pembagian hasil yang diterima oleh beberapa pihak yang melakukan usaha. Pembagian hasil usaha dapat diaplikasikan dengan model bagi hasil. Bagi hasil yang diterima atas hasil usaha, akan memberikan keuntungan bagi pemilik modal yang menempatkan dananya dalam kerja sama usaha.²

¹Tony Jusuf dan Erna Himawati, *Memahami Kontrak Kerja Pembangunan Rumah*, (Depok: Penebar Swadaya, 2007), h. 6.

² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 23.

Salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana kepada masyarakat, salah satunya dengan melakukan pembiayaan. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.³

Hal itu pula yang dimanfaatkan oleh Bank syariah untuk membuat produk-produk pembiayaan sebagai pemenuhan kebutuhan primer. Seperti halnya Bank BNI Syariah yang membuat produk terbarunya yaitu “Griya Konstruksi iB Hasanah”, hal ini untuk menunjang kebutuhan para masyarakat akan kebutuhan rumah yang begitu meningkat.

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat

³ Ismail, *Perbankan Syariah...* h. 105-106.

kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

1. Pembiayaan dengan *prinsip jual-beli*
2. Pembiayaan dengan *prinsip sewa*
3. Pembiayaan dengan *prinsip bagi hasil*
4. Pembiayaan dengan *prinsip akad pelengkap*

Pembiayaan dengan prinsip jual-beli ditunjukkan untuk memiliki

barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditunjukkan untuk mendapatkan jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk kerjasama yang ditunjukkan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus.⁴

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank di depan dan menjadi bagian harga atas jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip jual beli seperti *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*, serta produk yang menggunakan prinsip sewa, yaitu *Ijarah* dan *IMBT*. Sedangkan pada kategori ketiga, tingkat keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan dan sesuai dengan prinsip bagi hasil. Pada produk bagi hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati dimuka. Produk perbankan yang termasuk ke dalam kelompok ini adalah *Musyarakah* dan *Mudharabah*.. sedangkan pembiayaan dengan akad pelengkap ditunjukkan untuk

⁴Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), Cet. 9, h. 97.

memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip di atas.⁵

Bank BNI Syariah membuat sebuah produk pembiayaan ini diperuntukan bagi para *Developer* untuk mengembangkan investasinya pada bidang konstruksi atau perumahan untuk disalurkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *Musyarakah* dan *murabahah*. Akan tetapi dalam pembiayaan antara bank dengan *developer* biasanya menggunakan akad *musyarakah*. Akad *Musyarakah* merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, di mana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.⁶ sedangkan pembiayaan yang ke dua adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli antara bank dan nasabah dengan menggunakan akaad *Murabahah*.

Namun, Dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah bank hanya memberikan biaya sekitar 20% dari total rumah yang akan dibangun. pada proses transaksinya, konsep sharing modal dan hasil penjualan menjadi andalan. dengan konsep ini, pihak *developer* belum diwajibkan membayar atau

⁵ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan...* h. 98.

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah...* h. 176.

bagi hasil selama belum ada unit yang terjual.⁷ Bank hanya memberikan pembiayaan pada fasilitas umum seperti (jalan, taman dan lampu), fasilitas sosial, Rumah Contoh, dan sertifikat pemecahan. Sedangkan modal *developer* adalah memiliki tanah, pengurusan perizinan pembangunan, IMB, izin fungsi, dan posisi tanah harus rata.⁸

Dalam industri perbankan syariah, produk KPR Syariah dapat ditawarkan dengan menggunakan dua model pembiayaan, yakni dengan model pembiayaan *murabahah* dan model pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Bank syariah dapat *meng-creat* produk KPR Syariah melalui akad *murabahah*. *Murabahah* adalah bagian transaksi jual beli yang pembayarannya sering dilaksanakan tidak secara tunai (*non cash*). Karena pihak pembeli diberi kemudahan oleh penjual untuk membayar harga dari barang yang disepakati secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati.⁹ Tujuan pengadaan produk Griya Konstruksi iB Hasanah ini Sebagai salah satu sarana meningkatkan penyaluran pembiayaan Griya iB Hasanah kepada *end user*.

Sedangkan dalam Perjanjian Kerja Sama antara pihak Bank dan *Developer* menggunakan sistem *Shale and Buy Back* (*Bai' Al-'inah*), *buy back* terjadi karena nasabah *complain*

⁷<http://www.jambiexpress.co.id/read/2017/02/12/14810/bni-syariah-bidik-sektor-developer>, diakses pada 29 Sep. 2018, pukul 8.30 WIB.

⁸ Wahyu Pradeksa, Consumer Processing Head, wawancara dengan penulis di kantor BNI Syariah KCR Cilegon, tanggal 26 Oktober 2018.

⁹ <https://Inrasyad.wordpress.com/tag/kpr-syariah/>, diakses pada 29 Sep. 2018, pukul 10.00 WIB.

kepada bank atas wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*. ketika dalam waktu Tiga atau Enam bulan rumah tidak berdiri, maka *developer* wajib melakukan *Buy Back* karena *Developer* telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak sesuai janjinya dalam membangun rumah, atau tidak selesai pada saat jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka *developer* wajib *buy back* dari nasabah dibeli kembali rumah tersebut lalu uang dikembalikan kepada bank. Pada situasi ini Nasabah tidak ikut campur. Namun, jika nasabah dalam jangka waktu Tiga bulan angsuran macet, maka akan dilakukan sistem *Buy Back* juga. Dalam hal ini nasabah akan mengalami kerugian karena nasabah telah membayar uang muka dan pajak di awal, Sistem *buy back* ini dikhususkan untuk jenis rumah indent.¹⁰ Seperti yang terjadi pada nasabah yang meminta dibuatkan rumah di kavling blok A1, di awal perjanjian *developer* bersedia, dibangunlah rumah yang diminta oleh nasabah tersebut. Namun *developer* memasang gardu listrik di depan rumah itu, kemudian nasabah tidak terima karena tidak sesuai apa yang diinginkan, nasabah tersebut berpendapat bahwa gardu listrik ini akan mengganggu pemandangan. Lalu nasabah meminta uangnya di kembalikan, Pihak bank berupaya menawarkan rumah *ready stock* kepada nasabah untuk mengganti rumah indent yang di minta. Jika nasabah tidak mau dengan tawaran dari pihak bank, maka jalan terakhir yang dilakukan adalah sistem *buy back*.

¹⁰ Wahyu Pradeksa, Consumer Processing Head, wawancara dengan penulis di kantor BNI Syariah KCR Cilegon, tanggal 26 Oktober 2018.

Gambaran sederhana pembiayaan yang dilakukan bank kepada *developer* dalam produk griya konstruksi iB Hasanah yang dilakukan bank BNI Syariah Cilegon adalah, jika *developer* ingin merencanakan membangun 100 unit rumah dengan harga Rp.200.000.000/unit maka total nya adalah 20 M uang yang dibutuhkan. disini bank hanya membangun 20 Rumah contoh untuk *developer* dengan harga Rp.200.000.000/unit, maka modal/pembiayaan yang dikeluarkan Bank hanya 2 M untuk *developer*. Misal : Porsi bagi hasilnya adalah 40%, maka dari 200 Juta itu 80 Juta nya untuk melunasi modal yang telah diberikan Bank kepada *Developer*. Pada intinya 50% dari total rumah yang dibangun adalah untuk melunasi modal Bank.¹¹

Prinsip syariah Islam dalam pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dan pengusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu

¹¹ Wahyu Pradeksa, Consumer Processing Head, wawancara dengan penulis di kantor BNI Syariah KCR Cilegon, tanggal 26 Oktober 2018.

bentuk lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.¹²

Investasi bidang perumahan di Indonesia berkembang dengan sangat pesat, terbukti dengan banyaknya *developer* di berbagai wilayah di Indonesia, Di antaranya adalah Banten. di Cilegon sendiri sudah cukup banyak perusahaan *developer* yang berdiri. Griya Konstruksi iB Hasanah memang produk yang terbilang baru di BNI Syariah Cilegon sehingga masih banyak orang yang belum mengetahui tentang produk ini. Kurangnya pengetahuan akan mekanisme dari produk bank syariah tampaknya juga menjadi faktor kurangnya minat *developer* untuk bekerja sama dengan bank syariah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, yang menjadi permasalahan adalah penulis ingin membahas lebih dalam mengenai mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* dan apakah mekanisme pembiayaan yang diberikan BNI syariah sudah sesuai dengan prinsip Islam atau tidak. mengingat praktiknya sering kali bank syariah masih menggunakan sedikit percampuran sistem bank konvensional didalamnya, Sedangkan riba dalam Islam sangat tidak dianjurkan, dalam bisnis Islam juga menekankan agar tidak ada salah satu pihak yang tereksplotasi (terdzalimi). Pada produk Griya Konstruksi iB Hasanah ini, di dalam proses Perjanjian Kerja Sama (PKS)

¹² Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2014), h. 4-5.

antara bank dan *developer* dalam pembiayaannya menggunakan sistem *Sale and Buy Back* (*Bai' Al-'Inah*).

Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam mengenai persoalan tersebut dan menuangkannya kedalam sebuah skripsi 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)”**.

B. Fokus Penelitian

Agar pembahasan skripsi ini tidak meluas, maka penulis perlu membatasi permasalahan yang akan dipaparkan. Adapun fokus pengamatan ini tertuju pada masalah Bagaimana mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* dan Praktik *Sale and Buy Back* (*bai' Al-'Inah*) dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank Syariah, di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

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.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.
2. Untuk mengetahui hukum Praktik *Sale and Buy Back (bai' Al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.

E. Manfaat Penelitian

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa memberikan manfaat untuk:

1. Kepentingan studi ilmiah dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah dan perbankan syariah.
2. Membawa wawasan dan ilmu pengetahuan penulis khususnya dan pembaca umumnya tentang masalah ini.

3. Bahan rujukan maupun bahan acuan peneliti lain yang ingin meneliti masalah ini dari aspek lain.
4. Bahan masukan bagi BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon dan sebagai bahan perbandingan dalam mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah ini.
5. Bahan referensi untuk perpustakaan UIN SMH Banten khususnya untuk Fakultas Syariah.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu yang relevan menguraikan teori, temuan, dan bahan penelitian lain yang diperoleh dari acuan, yang dijadikan landasan untuk melakukan penelitian yang diusulkan sehingga jelas distingsi studi yang akan dilakukan. Menjelaskan penelitian terdahulu juga sebagai upaya untuk tidak menjiplak/plagiat hasil penelitian terdahulu, atau meneliti dengan tema dan kajian yang sama. Uraian dalam penelitian terdahulu yang Relevan diarahkan untuk menyusun kerangka atau konsep yang akan digunakan dalam penelitian.¹³

Berikut akan di kemukakan bab-bab terdahulu yang dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Eko Wibowo, 2016, *Analisis Mekanisme Pembiayaan iB Griya Hasanah di BNI Syariah Cabang Semarang*.

¹³ Yusuf Somawinata Dkk, Tim penyusun Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang: Lembaga Penjaminan Mutu (LPM) Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018), h. 46.

Kesimpulannya adalah peneliti ini menunjukkan mekanisme pembiayaan iB Griya Hasanah di BNI Syariah Semarang sebagai berikut : a) Pengumpulan data calon nasabah, b) BI cheking, c) verifikasi dan investigasi, d) Taksasi Jaminan, e) Pelaksanaan akad pembiayaan, f) realisasi pembiayaan.

Penerapan akad *Murabahah* di sini bank bukan murni sebagai penjual hanya sebagai perantara sekaligus sebagai lembaga pembiayaan. Di BNI Syariah juga mempraktikkan akad wakalah dimana pencairan plafond pembiayaan yang di kreditkan secara langsung ke rekening nasabah, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening nasabah ke rekening *developer* yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, serta pihak nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan *developer/* penjual/ *supplier*, strategi yang dilakukan BNI Syariah dalam mengenalkan dan memasarkan produk pembiayaan iB Hasanah adalah : a) Kerjasama dengan *developer*, b) pendekatan kepada nasabah, c) promosi, d) memperluas jaringan kerja sama.

2. Ipah Rizkiyah, Skripsi, 2017, *Penyelesaian Sengketa Nasabah Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian*

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sesuai Dengan Prinsip Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah kota Cilegon)

Dalam skripsi tersebut menjelaskan tentang mekanisme pelaksanaan perjanjian pembiayaan, faktor-faktor penyebab terjadinya Wanprestasi serta cara Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Kota Cilegon.

3. Anugerah Sahvitri H, Skripsi, 2018, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Cabang Bandar Lampung Kedaton)*.

Dalam skripsi tersebut menjelaskan tentang implementasi pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah serta implementasi akad KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton menurut perspektif Ekonomi Syariah.

Dari hasil penelitian terdahulu seperti yang telah dipaparkan di atas, terdapat ketidaksamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Yaitu “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai’ al-‘Inah)* dalam Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank Syariah (Studi kasus di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon)”. Penulis Lebih memfokuskan penelitian ini

pada mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer*, bukan pada Pembiayaan KPR antara Bank dengan Nasabah. serta Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon. Obyek dan referensi buku yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis kaji berbeda, oleh karena itu dari masalah yang akan diteliti bukan hasil duplikasi dari penelitian-penelitian sebelumnya.

G. Kerangka Pemikiran

Manusia sebagai hamba Allah, adalah makhluk sosial yang selalu ada dalam lingkungan pergaulan dengan manusia lainnya. Demikian pula dunia bisnis tidak bisa melepaskan diri dari lingkungan masyarakat. Rumah Tangga Perusahaan (RTP) sebagai suatu bentuk bagian dari bisnis berada di tengah masyarakat, dan RTP harus menjaga hubungan baik, terjamilah hubungan antara sesama manusia *hablum minannas* di samping *hablum minallah*, yang akan mempunyai efek kumulatif meningkatkan ketaqwaan muslim pengelola bisnis. Akhirnya suatu keberhasilan dalam usaha. keberhasilan mencari rezeki dijanjikan oleh Yang Maha Kuasa, seperti Hadis berikut :

لَوَأَنَّكُمْ تَتَوَكَّلُونَ عَلَى اللَّهِ حَقَّ تَوَكُّلِهِ لَرَزَقَكُمْ كَمَا يَزُقُّ

الطَّيْرَ تَعْدُو جَمًا صَا وَتَرُوحُ بِطَانًا. روه الترمذی

Artinya : Andaikan kamu tawakal kepada Allah dengan sungguh-sungguh, niscaya akan memberi rezeki kepadamu, sebagaimana dia memberi rezeki kepada burung, yang keluar sangkar dari pagi hari dengan perut kosong, dan pulang di senja hari dengan perut kenyang (HR. Tirmidzi).¹⁴

Maksud dari hadis tersebut adalah, bahwa Allah menjanjikan keberhasilan mencari rizki dengan melakukan usaha harus dengan ketaqwaan dan sesuai syariat Islam, baik dari segi pengelolaan maupun dari cara bekerjanya, supaya berkah dari hasil bisnis yang dilakukan tersebut.

Sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-baqarah ayat 275 :

... وَأَحْلًا لِلَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." Bahwa lafazh *bai'* dalam bahasa arab menunjukkan makna jual beli. Yang artinya "tukar-menukar harta dengan harta dengan cara-cara tertentu yang bertujuan untuk memindahkan kepemilikan" secara benar menurut Islam.

Dunia ekonomi dalam Islam adalah dunia bisnis atau investasi. Hal ini bisa dicerminkan mulai dari tanda-tanda eksplisit untuk melakukan investasi (ajakan bisnis dalam *Al-*

¹⁴ Buchari Alma, *Dasar-dasar Etika Bisnis Islam*, (Bandung: CV Alfabeta, 2003), Cet. 3, h. 202.

Qur'an dan *sunnah*) hingga tanda-tanda implisit untuk menciptakan sistem yang mendukung iklim investasi (adanya sistem zakat sebagai alat disinsetif atas penumpukan harta, larangan *riba* untuk mendorong optimalisasi investasi, serta larangan *maysir* atau judi dan spekulasi untuk mendorong produktivitas atas setiap investasi). Dalam praktiknya investasi yang dilakukan baik oleh perorangan, kelompok maupun institusi dapat menggunakan pola non bagi hasil (ketika investasi yang dilakukan dengan tidak bekerja sama dengan pihak lain) maupun pola bagi hasil (ketika investasi dilakukan dengan bekerja sama dengan pihak lain).¹⁵ Sebagai alternative sistem bunga dalam ekonomi konvensional, ekonomi Islam menawarkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) ketika pemilik modal (*surplus spending unit*) bekerja sama dengan pengusaha (*deficit spending unit*) untuk melakukan kegiatan usaha. apabila kegiatan usaha menderita kerugian, kerugian ditanggung bersama. Sistem bagi hasil menjamin adanya keadilan dan tidak ada pihak yang tereksplorasi (didzalimi). Sistem bagi hasil dapat berbentuk *Musyarakah* atau *mudharabah* dengan berbagai variasinya.¹⁶

Dalam melakukan kerjasama antara Bank dan *developer* sistem bagi hasil yang dilakukan dalam bentuk akad *Musyarakah*. *Musyarakah* merupakan akad kerja sama usaha

¹⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 1.

¹⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah...* h. 26.

antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, di mana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.¹⁷

DSN/MUI dan PSAK No. 106 mendefinisikan *musyarakah* sebagai akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dan dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.¹⁸

Adapun Sumber hukum yang berkaitan dengan akad *Musyarakah* terdapat dalam (QS. Sad : 24) :

...وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Artinya : “...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh”.¹⁹

Dari teori diatas penulis berusaha menghubungkan antara permasalahan yang akan diteliti yaitu tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam pola pembiayaan Griya Konstruksi

¹⁷ Ismail, *Perbankan Syariah...* h. 176.

¹⁸ Sri Nurhayati, Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2011), h. 142.

¹⁹ Sri Nurhayati, Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia...* h. 147.

iB Hasanah pada Bank Syariah, apakah sudah sesuai dengan bisnis yang dianjurkan Islam atau tidak.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.²⁰ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan berbagai metode penelitian.

1. Jenis dan sifat penelitian

a. Jenis penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Filed research*) dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.²¹ Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian yang didukung juga penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi, misalnya: buku, catatan, dokumen-dokumen dan referensi lain yang berkaitan dengan judul yang diteliti. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.

²⁰ Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 2.

²¹ Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D...* h. 7.

b. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah terhadap mekanisme pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* dan Untuk mengetahui bagaimana hukum Praktik *Sale and Buy Back (bai' al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon.

2. Teknik Pengumpulan Data

a. Penelitian Dokumen/ Arsip

Dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan cara memperoleh informasi dari bermacam-macam sumber tertulis atau dokumen yang ada pada responden atau tempat, dimana responden bertempat tinggal atau melakukan kegiatan sehari-harinya. Dokumen merupakan cartatan peristiwa yang sudah berlalu. Tektik pengumpulan data dengan menggunakan buku, dokumen dan tulisan yang relevan untuk menyusun konsep penelitian serta mengungkap obyek penelitian.²²

b. Wawancara (Interview)

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab

²² Danu Eko Agustinova, *Memahami Metode Penelitian Kulaitatif teori & Praktik*, (Yogyakarta: CALPULIS, 2015), h. 39.

sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Dengan wawancara data yang diperoleh akan lebih mendalam, karena mampu menggali pemikiran atau pendapat secara detail. Wawancara juga dapat diartikan alat *re-checking* atau Pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh.²³

c. Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik lainnya. Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan prilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden tidak terlalu besar.²⁴

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dua kategori yaitu :

a. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data primer dari lapangan, yaitu : data yang diambil langsung dari pihak bank terkait pembiayaan griya konstruksi iB hasanah terhadap *developer*.

²³ Danu Eko Agustinova, *Memahami Metode Penelitian...*, h. 33.

²⁴ Sugiyono, *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D...*
h.145.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah jurnal yang bersumber dari internet, dokumen atau data yang berhubungan dengan penelitian.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah diolah, informasi data hasil tadi kemudian dianalisis lebih lanjut dengan menggunakan alat-alat analisis yang sesuai dengan tujuan penelitian agar dapat menghasilkan kajian yang cukup tajam, mendalam dan luas. Hasil kajian ini dilengkapi dengan tafsiran. Alat-alat analisis kualitatif maupun kuantitatif dapat dipilih, juga alat-alat analisis yang sesuai dengan disiplin ilmunya.

Selanjutnya, data tersebut diinterpretasikan berdasarkan pemahaman atau pengetahuan yang dimiliki peneliti. Interpretasi ini sangat penting, sehingga data yang telah disajikan atau dianalisis dapat memberi arti atau makna yang baik.²⁵

Sehubungan dengan metode yang digunakan penulis adalah metode penelitian kualitatif yang dilakukan secara ilmiah sesuai dengan kondisi yang terjadi di lapangan tanpa adanya rekayasa dan jenis data yang dikumpulkan berupa

²⁵ Yusuf Somawinata Dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi...* h. 9.

data deskriptif, maka pengolahan datanya adalah analisis deskriptif.

Yaitu untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan pada saat penelitian dilakukan, dan memeriksa sebab-akibat dari suatu gejala tertentu.²⁶ Analisis data secara induktif, karena dengan cara tersebut konteksnya akan lebih mudah dideskripsikan. Yang dimaksud dengan analisis data induktif menurut paradigma kualitatif adalah analisis data spesifik dari lapangan menjadi unit-unit dan dilanjutkan dengan kategorisasi.²⁷

Dengan demikian dari semua pengolahan data penelitian yang tersusun dalam penelitian skripsi ini penulis sajikan dalam bentuk kalimat atau komentar, sehingga tergambar masalah yang sebenarnya. Hal ini bertujuan untuk menjelaskan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, melalui wawancara (Interview) dan observasi yang telah penulis lakukan di lapangan.

5. Teknik Penulisan

- a. Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten, Tahun 2018.

²⁶ Consuelo Dkk, *pengantar Metode Penelitian*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1993), h. 71.

²⁷ Danu Eko Agustinova, *Memahami Metode Penelitian...*, h. 14.

- b. Untuk penulisan ayat-ayat Al-Qur'an berpedoman pada Al-Qur'an dan terjemahannya, yang diterbitkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia.
- c. Penulisan Hadis-hadis Berpedoman pada buku aslinya, jika susah dicari pada sumber tersebut, maka penulis mengutip dari buku yang didalamnya terdapat hadis yang dimaksud.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam skripsi ini penulis akan membahas dengan sistematika pembahasan yang terdiri dari 5 bab yaitu :

Bab I, Pendahuluan yang pembahasannya meliputi : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II, Tinjauan pustaka pada bagian ini meliputi : Sejarah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon, Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon, Profil Bank BNI Syariah Kantor Cabang Reguler (KCR) Cilegon, Visi dan Misi Bank BNI Syariah, dan Produk-produk Bank BNI Syariah.

Bab III, Kajian Teori pada bagian ini meliputi : Pengertian Pembiayaan, Landasan Hukum Pembiayaan, Jenis-jenis Pembiayaan, Pengertian Pembiayaan *Musyarakah*, Jenis-jenis *Musyarakah* Rukun dan Syarat *Musyarakah*, Dasar

Hukum *Musyarakah*, Pengertian produk Griya Konstruksi iB Hasanah, Dasar Kebijakan Produk Griya Konstruksi iB Hasanah Berdasarkan materi yang disampaikan dalam pelatihan GK, Pengertian *Developer*, dan Pengertian *Sale and Buy Back (Bai' Al-'Inah)*.

Bab IV, Membahas Bagaimana mekanisme akad *Musyarakah* pada pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah untuk *Developer* dan Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik *Sale and Buy Back (Bai' al-'Inah)* dalam pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada Bank Syariah.

Bab V, Penutup, yang pembahasannya meliputi: kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN