

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan tempat tinggal manusia dalam menjalankan berbagai aktivitas kehidupan sehari-hari juga sebagai tempat berteduh dan berlindung. Dengan memiliki rumah yang nyamanakan menjadikan pemiliknya betah untuk tinggal didalamnya, oleh karena itu menjadikan rumah indah, bersih, dan nyaman merupakan cara yang wajib dilakukan. Kondisi financial yang kurang mencukupi sering kali menjadikan faktor penyebab tidak adanya anggaran perbaikan rumah, sehingga dapat memungkinkan pemilik rumah berhutang kepada bank Konvensional, rentenir, dan lain-lain.¹

Pada saat ini, Bank Syariah sudah banyak menyediakan produk-produk penyaluran dana, dengan berbagai tujuan pembiayaan, guna memudahkan nasabah dalam mendapatkan

¹ Yudha Baretha Pratama, Analisis Pembiayaan Renovasi Rumah Dalam Akad Istishna' di Kspps BMT Amanah Ummah. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta 2019, <http://eprints.ums.ac.id/78755/>. Diakses pada hari senin tanggal 29 Maret 2021 pukul 21:25 WIB.

pembiayaan, tujuannya seperti pembelian rumah, kendaraan, dan renovasi rumah, dan lain sebagainya. Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon, juga banyak produk pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah, dan pembiayaan renovasi rumah menjadi salah satu yang cukup diminati oleh nasabah.²

Dalam kegiatan penyaluran dana bank syariah melakukan investasi dan pembiayaan. Disebut investasi karena prinsip yang digunakan adalah prinsip penanaman dana atau penyertaan, dana keuntungan yang akan diperoleh bergantung pada kinerja usaha yang menjadikan obyek penyertaan tersebut sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah diperjanjikan sebelumnya. Disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya³

² Ismatul Chairiyah Sari. Analisis Multi Akad Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukit Tinggi. Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukit Tinggi 2018. <http://e-campus.iainbukittinggi.ac.id>. Diakses pada hari sabtu tanggal 22 Mei 2021 pukul 08.45 WIB.

³ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: AlvaBet, Cet 2, Agustus 2003), h.199

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana. Bank sebagai *intermediary financial* atau lembaga perantara keuangan harus melakukan mekanisme pengumpulan dana dan penyaluran dana secara seimbang. Orientasi yang diberikan Bank Syariah adalah untuk mengembangkan dan meningkatkan pendapatan Bank Syariah dan nasabah.⁴

Bank Syariah mempunyai mekanisme tersendiri untuk memenuhi kebutuhan pendanaan persediaan tersebut, yaitu antara lain dengan menggunakan prinsip jual-beli (*al bai*) dalam dua tahap. Pada tahap pertama, bank mengadakan (membeli dari pemasok secara tunai) barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah, dan pada tahap kedua bank menjual kepada nasabah (pembeli) dengan pembayaran tangguh dan dengan mengambil

⁴ Ismatul Chairiyah Sari. Analisis Multi Akad Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukit Tinggi. Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Institut Agama Islam Negri (IAIN) Bukit Tinggi 2018. <http://e-campus.iainbukittinggi.ac.id>. h.1. Diakses pada hari sabtu tanggal 22 Mei 2021 pukul 08.45 WIB.

keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah. Ada skema jual-beli yang dipakai untuk menangani kebutuhan tersebut, yaitu : Murabahah dalam usaha produksi terdiri dari biaya pengadaan bahan baku dan penolong. Melalui proses produksi, bahan baku tersebut akan menjadi barang setengah jadi, kemudian menjadi barang jadi yang siap untuk dijual. Bila barang jadi itu dijual dengan kredit, ia lalu berubah menjadi piutang, yang melalui proses (*collection*) akan berubah menjadi kas kembali. Bila nasabah hanya membutuhkan dana untuk pengadaan bahan baku dan penolong, sedangkan biaya proses produksi dan penjualan, seperti upah tenaga kerja, biaya pengepakan (*packing cost*), biaya distribusi serta biaya-biaya lainnya dapat ditutup dengan dana nasabah sendiri, maka bank dapat memberikan fasilitas murabahah untuk pengadaan bahan baku dan bahan penolong tersebut, dengan jangka waktu sesuai dengan lamanya perputaran modal kerja tersebut.⁵

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli murabahah. Transaksi

⁵Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah, ...* , h.204.

murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw, dan para sahabatnya.⁶

Secara sederhana, Murabahah ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Jual beli murabahah adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan. Gambaran murabahah ini, sebagaimana dikemukakan oleh Malikiyah, adalah jual beli barang dengan harga beli beserta tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli. Hal senada juga dikemukakan oleh Ibn Qudamah yang menyatakan bahwa murabahah adalah menjual dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁷

Murabahah adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit-nya* (Keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya

⁶Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h.113.

⁷Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2015), h14.

“keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah). Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjual kepada si pemesan. Contohnya mudahnya, si Fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan dipasang pada mobil pesannya oleh dealer mobil. Transaksi murabahah melalui pesanan ini adalah sah dalam fiqih

Islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad Ibnu-Hasan Al-Syaibani, Imam Syafi'i, dan Imam Ja'far Al-Shiddiq.⁸

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi bai' al-murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Bai' al-murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem bai' al-murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut.

1. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.

⁸Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, ... ,h.113-115.

3. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
4. Dijual; karena bai' al-murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.⁹

Dari beberapa pernyataan dan fenomena tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang implementasi akad murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah. Maka penulis

⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.106-107.

akan melakukan penelitian skripsi yang berjudul “IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon?
2. Bagaimana Tinjauan hukum Islam dan Fatwa DSN- MUI terhadap akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon?

C. Fokus Penelitian

Untuk mempermudah proses penelitian, serta agar terarah. Dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang ada, maka penulis memfokuskan pembahasan dalam penelitian ini pada “ Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon)”.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, maka di sini penulis dalam melakukan penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon.
2. Untuk mengetahui Tinjauan hukum Islam dan Fatwa DSN- MUI terhadap akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon.

E. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memperoleh dan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Manfaat teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sarana untuk menambah pemahaman dan pengetahuan tentang praktik akad

murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah. Karena pembiayaan murabahah ini tidak jauh beda dengan pembiayaan konvensional.

2. Manfaat praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang berhubungan dengan praktik akad murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah. Serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi dalam pengembangan ekonomi Islam khususnya perbankan syariah.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. “Implementasi Pembiayaan Murabahah Dengan Wakalah dalam Satu Transaksi Menurut Hukum Islam” (Studi di Bank Syariah Mandiri Pandeglang) disusun oleh Yufita Mustikawangi, 2019, Jurusan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Skripsi ini menjelaskan tentang pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dimana adanya penyertaan akad wakalah di dalamnya dalam satu transaksi.
2. “Analisa Pembiayaan Renovasi Rumah Dalam Akad Istishna Di KSPPS BMT Amanah Ummah” disusun oleh

Yudha Baretha Pratama, 2019, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta, Skripsi ini menjelaskan tentang penerapan pembiayaan renovasi rumah menggunakan akad istishna di BMT Amanah Ummah. Istishna adalah bentuk transaksi yang menyerupai jual-beli objek (barang) yang di jual belum ada.

G. Kerangka Pemikiran

Istilah pembiayaan dan kredit di Indonesia memiliki makna kemiripan konsep tentang mekanismenya, akan tetapi dibedakan oleh kontraprestasinya, misalnya istilah kredit berorientasi pada bunga (*fent*) sedangkan istilah pembiayaan berorientasi pada imbalan (*fee*) atau bagi hasil (*nisbah*).¹⁰

Pembiayaan renovasi rumah adalah produk penyaluran dana yang digunakan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan pembiayaan untuk melakukan pemugaran atau renovasi tempat tinggal yang ditempati atau milik orang tua

¹⁰ Rustamunadi, *Hukum Pembiayaan dalam Kegiatan Bisnis*, (Serang Banten: PUSKUMHAMPress, 2011), h.2.

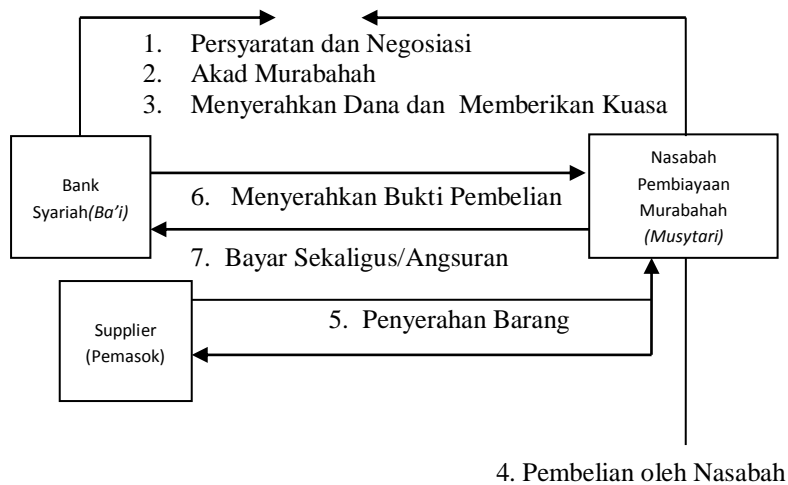
mertua atau bangunan seperti kos-kosan, ruko, toko atau lainnya yang tidak melanggar norma syariah.

Dalam menjalankan renovasi rumah, sebagai konsumen wajib melampirkan rencana anggaran biaya (RAB) dari hasil pembiayaan yang disetujui. Barang yang akan dibeli, tentunya adalah bahan bangunan saja sedangkan untuk jasa tukang dan pemborong belum dapat dibiayai. Selain itu akad pembiayaan jika untuk biaya jasa tukang dan pemborong adalah berbeda dengan pembelian bahan bangunan.¹¹

Sebagai gambaran tentang praktik pembiayaan murabahah di bank syariah pada umumnya di Indonesia. Contoh akad pembiayaan murabahah untuk perbaikan atau renovasi rumah, yaitu sebagai berikut: musytari yang akan mengajukan pembiayaan renovasi sebuah rumah ketika telah disetujui maka pihak bank (*ba'i*) akan memberikan dana yang kemudian dengan sebuah surat kuasa dari *ba'i*, musytari diberi amanah untuk membeli bahan-bahan bangunan yang dibutuhkannya dengan

¹¹ <https://kreditbanksyariah.com/pembiayaan-renovasi-rumah-100-pinjaman-syariah-tanpa-riba/>. Diakses pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2021 pukul 22:06 WIB.

mekanisme yang dapat dilihat dalam gambar. Dengan syarat selama 30 (tiga puluh) hari musytari tersebut sudah membeli bahan-bahan bangunan yang ditunjukkan dengan bukti pembelian berupa nota ataupun faktur. Hal ini terjadi karena menurut pihak bank selaku *ba'i* akan sulit sekali apabila *ba'i* yang melakukan pembelian sendiri atas barang-barang yang diperlukan dalam renovasi rumah tersebut.¹²



Murabahah merupakan salah satu bentuk menghimpun dana yang dilakukan oleh perbankan syariah, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan

¹²Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h.64.

tambahan atau keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli.¹³

Sedangkan ketentuan yang berkaitan dengan objek murabahah ditetapkan bahwa barang yang diperjualbelikan itu mesti dapat dinilai dengan uang dan dapat diserahkan oleh pihak perusahaan pembiayaan sebagai *ba'i* kepada konsumen sebagai musytari. Selain itu, barang yang diperjualbelikan pun mesti sesuai dan tidak dilarang oleh syariat Islam. Barang yang diperjualbelikan pun disyaratkan spesifikasinya dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya. Di antara objek murabahah itu meliputi: kendaraan bermotor, rumah, barang-barang elektronik, alat-alat rumah tangga bukan elektronik, dan barang konsumsi lainnya.¹⁴

Selain itu pembiayaan murabaha merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*). Pembiayaan Murabahah mirip

¹³ Pengertian Pembiayaan Murabahah, <http://perdaataislam.blogspot.com/2013/09/pengertian-pembiayaan-murabahah.html?m=1>. Diakses Pada Tanggal 27 Februari 2021 Pukul 20 : 17 WIB.

¹⁴ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah, ...*, h.25.

dengan kredit modal kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional, dan karenanya Pembiayaan Murabahah berjangka waktu 1 tahun (*Short Run Financing*). Bank-bank Islam pada umumnya telah menggunakan Murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira 75% dari total kekayaan mereka. Serta mengadopsi Murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Murabahah, Sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas laba. Ciri dasar kontrak Murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang, dan batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya, barang yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang, barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli, dan pembayarannya ditanggungkan.

Pembiayaan Murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract* karena dalam Murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).¹⁵

Hukum *bai'* (jual beli) yang mubah itu terkadang menjadi wajib. Yaitu ketika dalam keadaan terpaksa membutuhkan makanan atau minuman. Maka wajib seseorang membeli sesuatu untuk sekedar menyelamatkan jiwa dari kebinasaan dan kehancuran, dan haram tidak membeli sesuatu yang dapat menyelamatkan jiwa di saat darurat. Adapun hukum jual beli yang mubah itu sudah diketahui dengan jelas dalam Agama (Islam) maka tak perlu dalil lagi. Dalil-dalil jual beli itu banyak sekali, baik dari Al-Qur'an maupun dari As Sunnah.¹⁶

Dalam Al-Qur'an Allah swt, berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

¹⁵ Pengertian Pembiayaan Murabahah. <http://perdaataislam.blogspot.com/2013/09/pengertian-pembiayaan-murabahah.html?m=1>. Diakses Pada Tanggal 27 Februari 2021 Pukul 20 : 45 WIB.

¹⁶ Moh. Zuhri, *Fiqh Empat Madzhab*, (Semarang: ASY SYIFA', 1994), h.315.

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya, Allah maha penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa’[4] : 29).¹⁷

Dalam surat Al-Baqarah, Allah swt. Berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ
وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah [2] : 275).¹⁸

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta Timur: PT.Surya Prisma Sinergi), h.84.

¹⁸Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, ... , h.48.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang

itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”. (Q.S Al-Baqarah [2] : 282).¹⁹

Ayat-ayat tersebut di atas dengan jelas menerangkan halalnya (mubahnya) *bai'* (jual beli), meskipun ayat-ayat tersebut disusun untuk beberapa tujuan selain pernyataan halalnya jual beli.

¹⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,... ,h.49.

Ayat pertama disusun dalam kalimat yang menerangkan haramnya riba, ayat kedua disusun dalam kalimat yang menerangkan dilarangnya manusia memakan harta sesamanya dengan cara yang batil. Dan ayat ketiga disusun dalam kalimat yang menerangkan agar manusia menghindar dari pertengkaran dan perselisihan dalam masalah jual beli dengan menghadirkan saksi.²⁰

أَمَّا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“*Sesungguhnya jual-beli itu harus dilakukan suka sama suka*”

Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, al-Baihaqi, dan Ibnu Hibban ini merupakan dalil di atas keabsahan jual-beli secara umum. Hadits ini memberikan persyaratan, bahwa jual-beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Ketentuan yang terdapat dalam jual beli murabahah, seperti harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lain-lain harus

²⁰Moh. Zuhri, *Fiqih Empat Madzhab*, ... , h.316.

dapat persetujuan dan kerelaan antara pihak bank dan nasabah, tidak bisa ditentukan secara sepihak.²¹

Hadis di atas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat jual beli murabahah, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.²²

Substansi akad pembiayaan berdasarkan syariah pada bank syariah sama dengan isi perjanjian kredit pada bank konvensional, namun umumnya berbeda pada tujuan pinjaman serta klausula khusus yang hanya ada pada akad pembiayaan, yang berbeda untuk masing-masing jenis akad pembiayaan, yakni format pengganti bunga kredit. Format pengganti bunga pada

²¹Ayu Diar Fitriyani, "Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk Pembiayaan BSM Implan (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Lebak Banten)," (skripsi Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020), h.27. Diakses pada hari Kamis 28 Januari 2021 pukul 14.25 WIB.

²²Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), h.91-92.

pada pembiayaan dapat berbeda sesuai dengan akadnya, di antaranya:

1. Akad bagi hasil dengan klausula persentase nisbah bagi hasil.
2. Akad jual beli dengan klausula besarnya margin keuntungan, harga jual, dan harga beli.
3. Akad pembiayaan sewa dengan klausula besarnya biaya sewa.
4. Akad al-qardh dengan klausula yang menyebutkan bahwa tidak ada pungutan biaya lain untuk setiap pinjaman qardh, namun peminjam menanggung biaya administrasi berkenan dengan pelaksanaan akad.

Pada perjanjian pembiayaan terdapat pula akad yang dibuat dalam bentuk notariil akta. Sebagai contoh dalam akta notaris tentang perjanjian mudharabah dan musyarakah sebagai model utama dalam perjanjian bagi hasil atau *Profit Loss Sharing Agreement*, biasanya meliputi tiga bagian utama:

1. Bagian pendahuluan, bagian ini merupakan bagian pembuka yang biasanya berisi:

- a. Nama akad.
 - b. Tempat dan tanggal akad dibuat.
 - c. Para pihak yang terikat akad serta kapasitas masing-masing.
 - d. Maksud diadakan akad (*al maqasid al-akad*).
2. Bagian isi, memuat beberapa klausula sebagaimana umumnya perjanjian notariil lainnya, yakni:
 - a. Klausula definisi yang memberikan definisi atau batasan atas hal-hal tertentu yang diperjanjikan.
 - b. Klausula transaksi yang mengatur transaksi yang di akadkan.
 - c. Klausula spesifik mengatur hal-hal spesifik yang diperjanjikan.
 3. Bagian penutup

Format perjanjian di bank syariah umumnya seragam dan hampir sama dengan format perjanjian pada umumnya, karena tunduk pada ketentuan dan berdasarkan kebiasaan yang berlaku di kalangan praktisi hukum di Indonesia. Model kontrak yang demikian tidak diatur dalam hukum Islam secara mendetail, namun terdapat beberapa prinsip umum yang bisa di-istinbath-

kan dari dalil-dalil tafsili di samping terdapat pula kaidah-kaidah fiqih yang bisa dijadikan pedoman.

Penggunaan fasilitas pembiayaan akan dijalankan untuk memperoleh keuntungan dan manfaat bagi para pihak atas pengelolaan barang modal sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan syariah dan peraturan yang berlaku.²³

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu metode untuk memahami fenomena sosial yang diteliti. Data yang diperoleh berupa data sistematis, faktual, dan akurat, serta menunjukkan data yang otentik. Jadi penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data dengan melakukan pengamatan secara menyeluruh terhadap hal-hal yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

²³Abd. Shomad, *Hukum Islam Penoramaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010), h.182-183.

2. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang akurat, relevan, dan dapat dipertanggung jawabkan maka dilakukan pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila penelitian ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau setidaknya-tidaknya pada pengetahuan dan keyakinan pribadi. Penulis melakukan wawancara kepada pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon.\

b. Observasi

Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila, penelitian berkenan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar. Penulis melakukan pengamatan terhadap Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁴ Dokumen yang digunakan dalam mendukung data penelitian ini berasal dari Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon.

3. Teknik Pengolahan Data

Dalam pendekatan kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam secara terus menerus. Dengan pengamatan yang terus menerus mengakibatkan variasi data tinggi sekali. Setelah data terkumpul perlu diadakan pengolahan data atau disebut juga dengan analisis data. Analisis data menurut Bogdan dan Biklen sebagai dikutip Sugiyono dalam buku *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* adalah proses pencarian dan pengaturan secara sistematis hasil wawancara, catatan-catatan dan bahan-bahan yang dikumpulkan untuk

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2006), h. 240.

meningkatkan pemahaman terhadap semua hal yang dikumpulkan dan memungkinkan menyajikan apa yang ditemukan.

Dengan demikian data yang berhasil dikumpulkan dari hasil observasi, dokumentasi dan wawancara maka langkah selanjutnya penulis menganalisis dan melakukan pengkajian terhadap data tersebut kemudian penulis membuat abstraksi.

4. Teknik Penulisan

Teknik penulisan skripsi ini berpedoman kepada:

- a. Buku Pedoman Penulisan Skripsi UIN Sultan Maulana Hasnuddin Banten 2017.
- b. Penulisan ayat-ayat Al-Qur'an yang berpedoman kepada Al-Qur'an dan terjemahannya, Departemen Agama Republik Indonesia.
- c. Penulisan Hadits dilakukan dengan mengutip dari kitab-kitab hadits, akan tetapi jika kitab tidak ditemukan maka penulis mengutip dari buku dan internet yang memuat tentang hadits tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam bagian ini dilakukan pemilihan rencana pembahasan pada bagian-bagian tertentu yang berbentuk bab, sub bab dan bagian-bagian yang lebih kecil.

BAB I Pendahuluan, berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Kondisi Obyektif Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Cilegon, yang terdiri atas, Sejarah Bank BSI, Letak Geografis, Visi dan Misi BSI, produk BSI dan Struktur Organisasi Bank BSI Kantor Cabang Cilegon.

BAB III Teori Tentang Pembiayaan Akad Murabahah, yang terdiri atas, Akad, Akad Murabahah, Pembiayaan, Rukun dan Syarat, Keuntungan Akad Murabahah.

BAB IV Bagaimana Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon?

Bagaimana tinjauan hukum Islam dan Fatwa DSN- MUI terhadap akad Murabahah dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cilegon?

BAB V Penutup, yang terdiri atas: Kesimpulan dan Saran.