

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Syariah adalah lembaga ekonomi Islam yang berfungsi di bawah premis melarang praktik Riba.¹ Bank adalah entitas yang melayani masyarakat dan lembaga komersial, serta bertindak sebagai perantara untuk membantu kemakmuran ekonomi masyarakat.

Bank adalah badan usaha atau lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk deposito atau tabungan dan mendistribusikannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup banyak orang atau untuk membantu dalam pengembangan bidang keuangan yang akan berfungsi di masa sekarang dan /atau masa depan.²

Bank Syariah mengacu pada setiap dan semua aspek Bank Syariah atau Unit Bisnis Syariah, yang terdiri dari institusi, operasi bisnis, dan metode untuk melakukan bisnis sesuai dengan Prinsip Syariah.³

Perbankan syariah telah dibangun di atas dua gerakan kebangkitan Islam neorevivalist dan modernis sejak awal. Pengembangan organisasi keuangan etis ini terutama dimotivasi oleh keinginan umat Islam untuk mendasarkan semua bidang kehidupan ekonomi mereka pada Al-Quran dan As-Sunnah.⁴ Bank-bank Islam

¹ Rivai, Veithzal, Andri Permata Veithzal, dan Ferry N Idroes, *Bank and Financial Institution Management*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm 78.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syari'ah Pasal 1 ayat 2.

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syari'ah Pasal 1 ayat 1.

⁴ Antonio, Muhammad Syafi'I, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insan Press, 2001), hlm.

tidak hanya bebas bunga, tetapi juga peduli dengan kesejahteraan pelanggannya.

Bank-bank Islam memiliki sejumlah kualitas, termasuk:

1. Penghapusan riba.
2. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio- ekonomi islam.
3. Bank syari'ah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
4. Bank syari'ah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syari'ah merupakan *profit and loss sharing* dalam konsinyasi, ventura, bisnis, atau industri.
5. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syari'ah dan pengusaha.
6. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrumen bank sentral berbasis syari'ah.⁵

Beberapa orang khawatir tentang bagaimana memenuhi tuntutan mereka sebagai akibat dari skenario keuangan yang lebih saat ini dan kondisi keuangan yang tidak dapat dicapai. Meminjam adalah sesuatu yang banyak orang lakukan atau tidak lakukan. Bukan hal yang aneh bagi orang untuk meminjam uang dari lembaga keuangan atau dari satu sama lain.

Meminjam adalah tindakan hukum dan sah selama tidak melanggar

18.

⁵ Andri Soemitra, *Integrating Islamic Products Into Mainstream Capital Market In Indonesia: The Regulators Approach*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 67.

peraturan syariah, yang tidak diragukan lagi terkait dengan norma-norma Syariah berdasarkan Al-Qur'an dan hadis. Bank Syariah melakukan operasi sesuai dengan nilai-nilai Islam, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian. Pendanaan (Fund Raising), Lending (Pencairan Dana), dan Layanan adalah tiga aspek utama dari Perbankan Syariah (Kegiatan di Sektor Jasa).⁶

Operasi perbankan yang dilakukan di seluruh Bank adalah pendanaan karena dipandang sangat bermanfaat bagi biaya penghasilan dasar bank. Pemberian uang tunai atau tagihan yang disamakan dengannya berupa transaksi bagi hasil, penyewaan, jual beli, pinjam meminjam, dan jasa leasing ditetapkan oleh UU No.21 Tahun 2008.⁷ Kontrak Murabahah, salah satu instrumen keuangan paling populer, paling sering digunakan oleh bank-bank Islam. Dengan kata lain, kontrak murabahah atau konsep jual beli digunakan untuk mendistribusikan uang tunai.

Murabahah mengacu pada jual beli produk dengan harga asli ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan konsumen. Dalam murabahah, vendor memberi tahu pelanggan tentang harga pembelian barang dan kemudian menuntut keuntungan yang ditetapkan. Perjanjian Murabahah memungkinkan bank untuk membiayai akuisisi produk yang dibutuhkan oleh kliennya dengan membeli barang-barang dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada konsumen dengan keuntungan atau dengan mark-up.

Dengan kata lain, barang dijual kepada klien berdasarkan biaya plus keuntungan.⁸ Keuangan Murabahah didirikan berdasarkan premis pembelian dan

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Bandung: PT Refika Aditama,2009), Hlm 38.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah Pasal 1 ayat 25.

⁸ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah (Deskripsi dan Investasi)*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2005), hlm. 74.

penjualan, dengan bank syariah mengacu pada harga produk sebagai Ba'i dan konsumen menyebutnya sebagai musytari, dan keuntungan yang diperoleh sejalan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.⁹ Murabahah digunakan oleh organisasi keuangan Islam sebagai pemodal bagi bank untuk bertukar transaksi Murabahah dengan pelanggan mereka. Bank dapat membiayai semua atau sebagian dari harga beli suatu produk yang telah disepakati.

atau sebagian kecil dari harga beli produk yang disepakati Banyak bank syariah, khususnya Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi, melakukan transaksi murabahah dengan menyerahkan uang kepada konsumen (bukan produk) atas dasar bahwa bank syariah memberikan otoritas kepada nasabah (wakalah) untuk memperoleh barang-barang mereka sendiri.

Kontrak Murabahah dibentuk sebelum barang dibeli, dan klien yang telah diberi hak untuk mewakili tidak menyerahkan akta pembelian ke bank setelah mereka membeli komoditas tersebut. Disebutkan juga bahwa barang yang menjadi subjek jual beli harus diketahui dengan jelas, baik dari segi kuantitas, kualitas, harga perolehan, maupun spesifikasi. Ini untuk memastikan bahwa tidak ada aktivitas gharar yang terjadi.

Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/2000 tentang murabahah menjadi landasan bagi praktik semacam ini. Ketentuan pertama ayat (9) menunjukkan bahwa apabila bank ingin mewakili klien dalam membeli barang dari pihak ketiga, maka kontrak jual beli murabahah harus diselesaikan setelah produk diperoleh, sehingga komoditas tetap menjadi milik bank. Tata cara pengadaan barang dari Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi dengan diwakili

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Depok: Gema Insani bekerja sama dengan Tazkia Cendekia, 2011) hlm. 101.

kepada konsumen untuk membeli barang dengan melaksanakan akad murabahah dan wakalah secara bersamaan berdasarkan fatwa.

Aturan pembelian dan penjualan juga mengatakan bahwa jumlah, kualitas, harga, dan kualitas khas dari barang-barang yang dijual harus dipahami dengan tepat. Hal ini untuk mencegah terjadinya aktivitas gharar.¹⁰

Maka dalam hal ini penulis mencoba untuk meninjau lebih jauh melalui penulisan dengan judul **Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Dengan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) Di Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.**

B. Rumusan Masalah

Dari penjelasan di atas, penulis dapat melihat adanya kesenjangan antara perjanjian kontrak antara bank dan nasabah dengan praktek di lapangan. Maka penulis tertarik untuk mencoba melakukan penelitian mengenai pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan renovasi rumah di Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi ?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk

¹⁰ Atang Abdul hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah ke dalam Perundang-undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011) hlm.228

pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi ?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah diatas, penulis dan penelitian ini memiliki tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi Islam, khususnya pada bidang perbankan untuk mencermati fatwa-fatwa DSN dan meninjau produk-produk perbankan syariah terutama produk pembiayaan produktif Bank Jabar Banten pada bank syariah sebagai pihak perantara lembaga keuangan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Peneliti

Dapat dijadikan sebagai pengembangan dan memperluas ilmu yang penulis peroleh selama duduk dibangku kuliah. Dan juga dapat menabuh

wawasan dan pengetahuan penulis tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap mekanisme pembiayaan.

b. Bagi Bank Jabar Banten KCP Cimahi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan dan informasi yang lebih bagus untuk kedepannya khususnya bagi Bank Jabar Banten kantor cabang pembantu Cimahi agar dalam pelaksanaannya lebih baik, dan sesuai dengan prinsip syariah.

c. Bagi Pihak Lain

Sebagai bahan yang bermanfaat untuk menambah pengetahuan tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap mekanisme pembiayaan sebagai bahan perbandingan bagi yang tertarik sehingga dapat dikembangkan lebih lanjut, khususnya oleh Bank Indonesia di kemudian hari.

E. Studi Terdahulu

Penelitian terdahulu yang menjadi acuan penulis dalam memperkaya teori yang digunakan berkaitan dengan pembiayaan renovasi rumah dan juga penggunaan akad murabahah yang dapat di jadikan sebagai rujukan dan juga pertimbangan dalam penulisan penelitian ini. Untuk itu penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai bahan kajian dalam penelitian penulis. Beberapa kajian studi terhadap terdahulu diantaranya sebagai berikut :

Pertama pada tahun 2013, skripsi yang ditulis oleh mahasiswa UIN Sunan Gunung Djati Bandung bernama Neng Santi Rahmatillah dengan judul “Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah dan

Wakalah Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ujung Berung Bandung.”

Kedua pada tahun 2014, skripsi yang ditulis oleh mahasiswi UIN Sunan Gunung Djati Bandung bernama Oneng Muawanah dengan judul “Pelaksanaan Akad Murabahah Wal Wakalah Pada Pembiayaan Renovasi Rumah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah PNM Al-Ma’soem Kantor Pusat Rancaekek Bandung.”

Ketiga pada tahun 2016, skripsi yang ditulis oleh mahasiswa UIN Sunan Gunung Djati Bandung bernama Muhammad Syahirul Alim dengan judul “Pelaksanaan Akad Murabahah Bil Wakalah Untuk Pembelian Bahan Bangunan Di BPRS Al-Madinag Tasikmalaya.”

Keempat pada tahun 2019, skripsi yang ditulis oleh mahasiswi UIN Sunan Gunung Djati Bandung bernama Elis Nurawaliah dengan judul “ Mekanisme Rescheduling Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah PPR Renovasi Di Bank BJB Syariah KCP Ciamis.”

Tabel Studi Terdahulu

Tabel 1. 1

No.	Penulis.	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Neng Santi Rahmatillah (2013) UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Pelaksanaan Akad Murabahah Wal Wakalah Pada Pembiayaan Renovasi Rumah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah PNM Al-	Membahas mengenai akad Murabahah.	a.Lokasi Penelitian ini membahas mengenai jumlah margin yang digunakan dalam pembiayaan murabahah.

		Ma'soem Kantor Pusat Rancaekek Bandung.		
2	Oneng Muawanah (2014) UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Pelaksanaan Akad Murabahah Wal Wakalah Pada Pembiayaan Renovasi Rumah Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah PNM Al-Ma'soem Kantor Pusat Rancaekek Bandung.	Membahas mengenai akad Murabahah.	a. Lokasi Penelitian b. Skripsi ini membahas mengenai akad murabahah wal wakalah dimana akad murabahah berlangsung setelah akad wakalah.
3	Muhammad Syahirul Alim (2016) UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Pelaksanaan Akad Murabahah Bil Wakalah Untuk Pembelian Bahan Bangunan Di BPRS Al-Madinag Tasikmalaya.	Membahas mengenai akad Murabahah.	a. Lokasi Penelitian b. Skripsi ini membahas mengenai akad murabahah dilaksanakan bersamaan dengan akad wakalah.
4	Elis Nurawaliah (2019) UIN Sunan Gunung Djati Bandung	Mekanisme Rescheduling Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah PPR Renovasi Di Bank BJB Syariah KCP Ciamis.	Membahas mengenai akad Murabahah.	a. Lokasi Penelitian b. Skripsi ini membahas mengenai rescheduling pembiayaan bermasalah.

F. Kerangka Pemikiran

Muamalah mengacu pada interaksi seseorang dengan orang lain dalam konteks memperoleh, mengelola, dan mengembangkan properti untuk memenuhi persyaratan fisiknya. Namun, hukum yang ditetapkan oleh Allah SWT dan Rasul-Nya harus dipertimbangkan selama pengorbanan.

Murabahah didefinisikan oleh ahli hukum Islam (fuqaha) sebagai "al-bai birasil maal waribhun malum," yang berarti "membeli dan menjual dengan biaya produk selain keuntungan yang diakui." "Penjual komoditas memberi tahu pembeli harga produk dan keuntungan yang akan diekstraksi dari barang-barang," menurut

Ibnu Jazi.¹¹

Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa yang dimaksud murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹²

Murabahah, di sisi lain, adalah pengaturan jual beli antara Bank dan kliennya, menurut Bank Indonesia. Bank membeli barang-barang yang dibutuhkan klien dan menjualnya kepada pelanggan untuk biaya komoditas ditambah keuntungan yang dinegosiasikan.

Transaksi jual beli Murabahah, sebagaimana didefinisikan oleh ulama Malikiyah, adalah penjualan di mana penjual barang mengungkapkan harga pembelian barang, kemudian segera mengeksploitasi pembeli dengan mengklaim, "Saya membelinya seharga sepuluh dinar, dan Anda memberi saya keuntungan satu atau dua dinar." "Anda memberikan keuntungan dari satu dirham setiap satu dinar," misalnya. Hal ini juga dapat ditentukan dengan menggunakan ukuran atau persentase tertentu.¹³

Adapun ketentuan umum murabahah dalam bank syari'ah yang terdapat di dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah sebagai berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang

¹¹ Fathurrahman Djamil, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hlm. 108

¹² Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

¹³ Ibnu Jazy, dalam, Wahbah al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, juz 7, dalam Aplikasi Elektronik, Pustaka Digital al-Maktabah al-Syamilah, 2005, h. 263.

telah disepakati kualifikasinya.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.¹⁴

Muamalah pada dasarnya, seperti dalam kaidah:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدلّ دليلٌ على تحريمها

”Asal dari muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya”.

Muamala, atau hubungan antara manusia dan properti, adalah masalah

¹⁴ Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

duniawi, dan pengetahuan tentang hal itu dipercayakan kepada orang-orang itu sendiri. Akibatnya, selama kontrak di semua jenis perusahaan yang dilakukan oleh individu tidak bertentangan dengan aturan umum syariah, mereka sah dan dapat diterima.¹⁵

Dalam merumuskan hukum di bidang muamalah, maka yang menjadi dasar titik tolaknya (Prinsip-Prinsip Muamalah) adalah sebagai berikut:

- a. Prinsip kebolehan atau mubah
- b. Prinsip kemaslahatan umat manusia
- c. Prinsip kesukarelaan dan kebebasan
- d. Prinsip adil dan berimbang.¹⁶

Dari prinsip-prinsip hukum dasar muamalah tersebut, hendaklah setiap aktivitas yang berhubungan dengan muamalah juga dapat diperoleh manfaat di dalamnya. Setiap orang juga diperbolehkan melakukan kegiatan muamalah dalam bentuk apapun, selama sesuai dengan hukum syara dan tidak bertentangan dengan dalil yang melarangnya.

Juhaya S. Pradja menjelaskan prinsip-prinsip khusus muamalah dengan menggunakan kata-kata asas muamalah yang dapat diartikan sebagai dasar-dasar yang membentuk hukum muamalah. Prinsip muamalah ini berkembang seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan manusia. Muamalah di sini berarti dalam arti khusus: undang-undang yang mengatur hubungan antara individu atau pihak-pihak yang berkaitan dengan harta, khususnya perikatan. Menurutnya, Muamalah memiliki enam prinsip:

¹⁵ Muchlis, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah 2010), hlm. 4

¹⁶ Neneng Nurhasanah, *Mudhorobah dalam Teori dan Praktika*, (Bandung: Refika Aditama 2015), hlm. 17

1. Asas *Taba'dahul mana'fi* (harus memberikan keuntungan dan manfaat)
2. Asas Pemerataan
3. Asas *Antaradhin* atau suka sama suka
4. Asas *Adhamul Gharar* (tidak boleh ada Gharar)
5. Asas *Al-birr wa al-taqwa* (saling tolong menolong dalam kebaikan dan ketakwaan)
6. Asas *Musyarakah*.¹⁷

Salah satu prinsip bermuamalah adalah halal baik dari segi tujuan maupun prosesnya. Oleh karena itu, kegiatan bermuamalah dilakukan untuk kemakmuran, dan keadilan juga bebas dari Maisyir, Gharar, riba dan penipuan. Fatwa MUI tentang Suku Bunga Bank mewujudkan paradigma ini.¹⁸

Di sisi lain, tentang muamalah dalam islam, Djamil mengemukakan ada enam asas yaitu, asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran, dan asas tertulis.¹⁹

Regulasi sistem lembaga keuangan syari'ah di Indonesia telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Sementara prinsip syari'ah yang dianut dalam undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, adalah

¹⁷ Juhaya S. Praja, *Pranata Ekonomi Islam Wakaf*, (Semarang : Dinamika, 2009), hlm. 113

¹⁸ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindi Persada, 2008) hlm. 3

¹⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer*, (Bandung:Ghalia Indonesia,2012), hlm. 15

pembiayaan berdasarkan *Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, dan Ijarah*.²⁰

Selain itu, bank syari'ah harus berpegang pada asas-asas, tujuan, dan fungsi berikut dalam menjalankan kegiatan usahanya yang tertuang dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syari'ah. Pasal 2 UU perbankan syari'ah dalam melakukan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan.²¹

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Bank Syariah adalah salah satu yang melakukan operasionalnya sesuai dengan Prinsip Syariah. Syariah adalah konsep hukum Islam yang mengatur kegiatan perbankan dan didasarkan pada fatwa yang diberikan oleh entitas dengan kompetensi untuk mengeluarkan fatwa di bidang syariah.

Jadi, secara umum, semua operasi perbankan syariah harus mematuhi hukum ekonomi syariah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis, terutama yang melibatkan perjanjian bank-nasabah, karena kontrak ini memutuskan apakah transaksi itu sah atau tidak.

Seperti dalam al-Quran surat Al-Maidah (05:01) :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّىٰ الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.

²⁰ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindi Persada, 2008) hlm. 18

²¹ Abdhul Ghofur Ansori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2013), hlm. 10

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 dikehendakinya.²²

Dari penjelasan ayat diatas bila diartikan secara global atau secara umum, ayat diatas mengandung lima hukum, yaitu: Perintah untuk menepati janji, Penghalalan binatang ternak, Hal-hal yang dibacakan setelah itu, Pengecualian berburu pada saat melaksanakan ihram, dan Apa yang dikehendaki ayat, yaitu berupa (hukum) boleh berburu bagi orang-orang yang tidak sedang melaksanakan ihram.²³

Perjanjian, perjanjian, dan perjanjian adalah contoh kontrak. Hubungan yang sesuai syariah antara Ijab (pernyataan ikatan) dan Kabul (pernyataan penerimaan tautan) yang berdampak pada objek pertunangan. Apa yang "sesuai dengan kehendak syariah" berarti bahwa setiap pengaturan antara dua pihak atau lebih yang tidak sejalan dengan kehendak kondisi, seperti kesepakatan untuk berpartisipasi dalam transaksi riba, menipu orang lain, atau mencuri orang lain dari kekayaan mereka, harus dihindari. Ungkapan "mempengaruhi objek keterlibatan" mengacu pada pengalihan kepemilikan dari satu pihak (orang yang melakukan Ijab) ke yang lain (yang menyatakan Kabul).²⁴

Bank Syariah juga tidak lepas dari akad atau kewajiban dalam

²² Soenarjo, dkk, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Yayasan Penyelenggara Penterjemah/ Penafsiral-Qur'an Khadim Al Haramain Asy Syarifain (Pelayan Kedua Tanah Suci), Kerajaan Saudi Arabia, (Jakarta: Departemen Agama RI, 1971), hlm. 106.

²³ Yusup Azazy, *Tafsir Ayat – ayat Muamalah*, (Bandung: Buku Daras, 2015) hlm. 11

²⁴ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ihtiar Baru van Hoeve, 1996) hlm. 63

operasionalnya, karena semua transaksi yang dilakukan oleh nasabah dan bank harus diatur agar bebas dari penyalahgunaan atau penyimpangan oleh pihak yang berakibat batalnya rukun dan syarat kontrak atau akad tersebut.

Salah satu skema fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syari'ah adalah skema jual beli murabahah. Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan 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 atau keuntungan yang ingin diperoleh bank.²⁵

Seperti dalam al-Quran surat An-Nisaa (04:29) :

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

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 membunuhdirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS an-Nisaa; 29).²⁶

Ayat di atas berisi larangan bagi orang-orang mukmin untuk memakan harta orang lain dengan cara yang salah. Pada saat yang sama juga menganjurkan melakukan bisnis atas dasar saling ridha (sama sama suka). Oleh karena itu, akad

²⁵ Adiwarmanto, A. Karim, *Bank Islam: Fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT.Raja GrafindoPersada, 2013) Edisi 5, Cetakan ke 9, hlm. 113

²⁶ Soenarjo, dkk., *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Yayasan Penyelenggara Penterjemah/ Penafsiran al-Qur'an Khadim Al Haramain Asy Syarifain (Pelayan Kedua Tanah Suci), Kerajaan Saudi Arabia, (Jakarta: Departemen Agama RI, 1971), hlm. 122.

murabahah tidak didasarkan pada bagian tertentu dari Al-Qur'an, tetapi didasarkan pada keumuman dalil jual beli dalam Al-Qur'an secara umum.

Adapun hadis yang dapat dijadikan landasan dari akad murabahah di antaranya adalah :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي و ابن ماجة وصححه ابن حبان)

Artinya: Dari Abu Sa'ad Al Khudri bahwa Rasulullah saw bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).²⁷

Selain di jelaskan dalam al-Qur'an dan Al-hadits, murabahah juga di perjelas lagi dengan adanya Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 04/DSN/-MUI/2000 yang memberikan angin segar bagi perbankan syari'ah dalam melaksanakan kegiatan usahanya, terutama untuk produk murabahah.

G. Langkah-langkah Penelitian

Demi mempermudah penelitian agar lebih sistematis dalam menyusun tulisan ini, diperlukan tahapan-tahapan dalam penelitian, adapun tahapan tahapan yang ditempuh dalam penelitian ini meliputi:

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di lembaga keuangan lebih khususnya Bank Jabar Banten Syari'ah yaitu di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.

²⁷ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindi Persada, 2014), hlm. 70

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif yakni metode penelitian yang diupayakan untuk mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat dengan berdasarkan subjek atau objek penelitian (seperti seseorang, lembaga, Masyarakat, dan lain-lain) pada saat itu dengan melihat gejala-gejala yang nampak sebagaimana adanya.²⁸

3. Jenis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data Kualitatif. Data kualitatif adalah data yang berbentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data misalnya wawancara, analisis dokumen, diskusi terfokus, atau observasi yang telah dituangkan dalam catatan lapangan (transkrip).²⁹

4. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana dapat diperoleh sumber data, dalam penelitian ini terbagi kepada dua bagian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.³⁰

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang menjadi sumber pokok dari data-data yang dikumpulkan. Dimana data primer ini didapat dari hasil

²⁸ Gamal Thabroni, <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif/>, Diunduh Tanggal 30 Juli 2021, pukul 23.23.

²⁹ Cahya Suryana, <https://csuryana.wordpress.com/2010/03/25/data-dan-jenis-data-penelitian>, Diunduh Tanggal 30 Juli 2021, pukul 23.23

³⁰ Cik Hasan Bisri, *Model Penelitian Jilid 1*, (Jakarta: PT Prenada Media Grup, 2008), hlm.64.

wawancara dengan Ibu Iyos Rostini dari pihak Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi, Data SOP dan Nasabah Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data Sekunder adalah data-data lain yang menunjang data primer. Adapun data Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berasal dari *literature* atau buku buku yang relepan atau berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti dari hasil wawancara, hasil Survey, Internet, dan data lain-lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data, tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.²⁶ Jadi teknik pengumpulan data yang digunakan adalah :

a. Wawancara

Wawancara Merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tersebut. Dimana wawancara ini dilakukan dengan pihak Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi dan nasabah Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi.

b. Studi Kepustakaan

Kepustakaan adalah penulis mencari dan menghimpun konsep-konsep yang ada hubungannya dengan topik penelitian. Ini didapat dari buku-buku yang berkaitan dengan Murabahah, Ijarah, Undang-Undang dan buku-buku pendukung lainnya.

6. Analisis Data

Setelah data terkumpul, kemudian data dianalisis dengan menggunakan pendekatan Kualitatif, Tahap menganalisis data, merupakan tahap yang akan menjelaskan pertanyaan-pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Dimana dari data-data yang telah ada akan diketahui bagaimana pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi, dan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah dengan akad *murabahah* pada produk pembiayaan kesejahteraan pegawai (PKP) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Cimahi dengan fatwa DSN NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif antara lain yaitu:

- a. Menelaah seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber melalui observasi dan wawancara dengan cara dibaca, dipelajari dan ditelaah untuk kemudian dipahami secara baik.
- b. Kategorisasi data yaitu pengelompokan data yang terkumpul dalam bagian-bagian yang secara jelas berkaitan atas dasar intuisi pikiran,

pendapat atau kriteria tertentu.

