

## **Analisis Hukum Islam terhadap Pembiayaan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Cabang Bandung**

Analysis of Islamic Law of Funding Griya iB Hasanah BNI Islamic Bank Branch Bandung

<sup>1</sup>Alan Nuari, <sup>2</sup>Neneng Nurhasanah, <sup>3</sup>Sandy Rizki Febriadi

<sup>1,2,3</sup>*Prodi Keuangan & Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116  
email: <sup>1</sup>alannuari.lbm@gmail.com*

**Abstract.** Murabahah is a form of trading that should be subject to the rules of common law applicable purchase in principle the provisions of Islamic law. In murabaha seller mentions the purchase price of goods to the buyer later he was conditioned upon a certain amount of income, as well as the goods are to be handed over at the time of the transaction. One product BNI sharia Bandung branch that uses skim financing murabaha is Griya iB Hasanah. Financing Griya iB Hasanah is a financing product that is made to purchase and bookin / construction of the house, but the financing praktek-nya Griya iB Hasanah using murabaha trading scheme for financing the construction of the house the house has not been tangible goods (under construction / unfinished house) , Though the sale and purchase orders for goods that did not exist / intangible (under construction / unfinished) under the provisions of Islamic law and the use of contract salam and istisnaa. This study aims to find out, How the home booking contract under Islamic law, adoption of financing Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Bandung branch, and analysis of Islamic law on the financing of Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Bandung branch. The method used in this research is descriptive analysis method. Data collected by the method of documentation, literature and interviews. Data obtained through the study of literature and interview process with the bank, then studied and analyzed. The conclusion of this study is Akad home reservations based on Islamic law may be used with regards contract and istishna. Implementation of financing products Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Bandung for financing the construction with skim murabaha is not yet right. Should the bank transactions using akad Griya iB Hasanah istisnaa for home financing that is not tangible (under construction / unfinished house).

**Keywords: Islamic Law, Murabahah Financing Griya iB Hasanah.**

**Abstrak.** *Murabahah* merupakan suatu bentuk jual beli yang harus tunduk pada kaidah hukum umum jual beli yang berlaku dalam prinsip ketentuan hukum Islam. Dalam *murabahah* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu, serta barang tersebut harus diserahkan pada saat transaksi. Salah satu produk bank BNI syariah cabang Bandung yang menggunakan skim *murabahah* adalah Pembiayaan Griya iB Hasanah. Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan produk pembiayaan yang dilakukan untuk pembelian dan pemesanan/pembangunan rumah, namun pada prakteknya pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan skim jual beli *murabahah* untuk pembiayaan pembangunan rumah yang rumah tersebut belum berwujud barang (dalam proses pembangunan/belum jadi rumah). Padahal jual beli pesanan barang yang belum ada/berwujud (dalam proses pembangunan/belum jadi) menurut ketentuan hukum Islam menggunakan akad *salam* dan *istishna*'. Penelitian ini adalah metode deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, kepustakaan dan wawancara. Data diperoleh melalui studi literatur dan proses wawancara dengan pihak bank, kemudian dikaji dan dianalisis. Penerapan Akad pemesanan rumah menurut hukum Islam boleh digunakan dengan menggunakan akad *salam dan istishna*. Penerapan produk pembiayaan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Bandung untuk pembiayaan pembangunan dengan skim *murabahah* belum tepat. Seharusnya pihak bank melakukan transaksi Griya iB Hasanah menggunakan akad *istishna*' untuk pembiayaan rumah yang belum berwujud (dalam proses pembangunan/belum jadi rumah).

**Kata Kunci : Hukum Islam, Murabahah, Pembiayaan Griya iB Hasanah.**

## A. Pendahuluan

Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni bagian *muamalah* sebagai yang mengatur hubungan sesama manusia. Pengaturan lembaga perbankan dalam syariah Islam dilandaskan pada kaidah dalam *ushul fiqh* yang menyatakan bahwa “maa laa yatimm al-wajib illa bihi fahuwa wajib”, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Oleh karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan wajib diadakan<sup>1</sup>.

Lembaga pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank, selain fungsi menghimpun dana dari masyarakat. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*). Hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat(1) UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 21 tentang Bank Syariah, dinyatakan bahwa : “perbankan Syariah adalah segala sesuatuyang menyangkut tentang Bank Syariah dan unit syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan nasabah yang bersifat konsumtif, bank Islam akan memberlakukan margin kepada nasabah sebagai nilai keuntungan yang diperoleh bank Islam. Pada pembiayaan kebutuhan konsumtif, bank berperan sebagai pihak penjual barang. Hal yang wajar bila seorang penjual ingin memperoleh keuntungan dari barang dagangan yang dijualnya. Hal ini bukan menjadi larangan asalkan semua pihak baik penjual maupun pembeli telah sama-sama sepakat atas dasar keuntungan yang disepakati<sup>2</sup>. Pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan nasabah yang bersifat konsumtif, bank Islam akan memberlakukan margin kepada nasabah sebagai nilai keuntungan yang diperoleh bank Islam. Pada pembiayaan kebutuhan konsumtif, bank berperan sebagai pihak penjual barang. Hal yang wajar bila seorang penjual ingin memperoleh keuntungan dari barang dagangan yang dijualnya. Hal ini bukan menjadi larangan asalkan semua pihak baik penjual maupun pembeli telah sama-sama sepakat atas dasar keuntungan yang disepakati<sup>3</sup>.

Bank BNI syariah cabang Bandung merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Hal utama yang membedakannya dengan bank konvensional adalah dalam cara menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat harus sesuai dengan prinsip syariah.

Untuk menjalankan peranannya tersebut, maka terdapat produk-produk pendanaan yang berupa simpanan, dan produk-produk penyaluran dana yang berupa pembiayaan. Penyaluran dana yang sesuai dengan syari’at Islam yang disesuaikan dengan kebutuhan mitra seperti Pembiayaan *Mudlarabah* (Bagi Hasil), Pembiayaan *Murabahah* (Jual Beli), Pembiayaan *Al Ijarah* (Sewa Menyewa).

Bank Syariah di Indonesia menjalankan konsep *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli, Bank Syariah memberikan pelayanan *murabahah*, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif.

<sup>1</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.. 14 - 15

<sup>2</sup> Veizthzal Rivai, *Islamic Banking*, Bumi Aksara, 2010, hlm 221

<sup>3</sup> Veizthzal Rivai, *Islamic Banking*, Bumi Aksara, 2010, hlm 221

Salah satu produk pembiayaan konsumtif Bank BNI Syariah Cabang Bandung adalah pembiayaan Griya iB Hasanah berupa kepemilikan rumah, kavling, pembangunan atau renovasi rumah yang lebih adil. Selama masa pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima.

Seiring dengan maraknya pembangunan perumahan ataupun ruko, BNI Syariah mengambil kesempatan untuk menawarkan produk Griya iB Hasanah. Praktik dalam BNI Syariah Cabang Bandung saat ini adalah dengan pembiayaan *murabahah* yang pada umumnya *murabahah* ini diadopsi untuk memberikan pelayanan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar<sup>4</sup>.

## B. Landasan Teori

### Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini bahwa prestasi yang diberikan benar-benar harus dapat diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal di atas unsur-unsur pembiayaan tersebut adalah:5

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima (*mudharib*).
2. Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen (*credit instrumen*).
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
5. Adanya unsur waktu (*time element*).
6. Adanya unsur risiko (*degree of risk*)
7. Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.<sup>6</sup>

Pembiayaan bank menurut kualitas pada hakikatnya didasarkan atas risiko terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban untuk membayar bagi hasil, menganggur, serta melunasi pembiayaan kepada bank. Pemabayaran angsuran maupun pelunasan pokok pembiayaan dan terperinci sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Pembiayaan Lancar (*pass*)
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*)
3. Kurang lancar (*substandard*)
4. Diragukan (*doubtfull*)
5. Macet (*loss*)

<sup>4</sup> Andrea permana dan veithzal rivai, *Islamic Financial Management : Panduan Praktisi Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi Dan Mahasiswa*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 148

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 701

<sup>6</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 46.

<sup>7</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin. , *Op. Cit.*, Hlm 742

Lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam dalam melakukan akad pada bank syariah, yaitu:

- a. Bagi hasil atau Syirkah (profit Sharing)
  1. Al-Mudharabah (trust Financing, trust invesment)
  2. Musyarakah (Partnership, Project Financing Participation)
- b. Jual beli atau Ba'i (*Sale and Purcahse*)
  1. *Ba'i Al-Murabahah* atau jual beli angsur (*al-bai' bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*deferred payment sale*)
  2. *Al-Bai' Nagdan*
  3. *Al-Bai' Muajjal*
  4. *Al-Bai' Salam (In Front Payment Sale)*
  5. *Bai' Al-Istishna'*
- c. Sewa-menyewa (*Ijarah dan IMBT*)

Ijarah adalah akad memnfaatkan jasa, baik jasa atas barang atau jasa atas tenaga kerja. Sedangkan ju'alah adalah akad ijarah yang pembayarannya didasarkan atas kinerja objek yang disewa. Pada ijarah, tidak ada perpindahan kepemilikan objek ijarah. Objek ijarah tetap menjadi milik yang menyewakan. Namun, dalam perkembangannya untuk ijarah, peminjam dimungkinkan untuk memiliki objek ijarah di akhir periode peminjaman. Dengan demikian, ijarah membuka peluang kemungkinan perpindahan kepemilikan atas objek ijarah yang disebut sebagai Ijarah Muntahiya Bittamluk (IMBT).

### Akad Pembiayaan Bank Syariah

Kepemilikan Rumah Bank Syariah adalah merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank-bank syariah. Saat ini banyak bermunculan KPR syariah dimana-mana. Pada KPR syariah yang ditransaksikan adalah "barang" (dalam hal ini berupa rumah), dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), bukan uang seperti pada KPR konvensional. Bank syariah seperti membelikan rumah yang hendak di KPR kan, kemudian dijual kepada nasabah/debitur. Dengan cara ini pihak bank syariah akan menambahkan margin keuntungan dari harga jual rumah lalu debitur membayarnya secara mencicil.<sup>8</sup>

Dalam hal ini pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *wakalah* dan *murabahah, as-salam, Al-istishna'*.

- a. Wakalah
 

Rukun dan syarat alam *wakalah* menurut jumbuh ulama yang harus dipenuhi agar akad ini menjadi sah:

  1. Orang yang mewakilkan (*Al-Muwakil*)
    - a. Pemberi kuasa memiliki hak untuk *bertasharruf* pada bidang-bidang yang dideliskasikannya.
    - b. Pemberi kuasa itu sudah cakap bertindak atau *mukallaf*.
  2. Orang yang diwakilkan (*Al-Wakil*)
 

Penerima kuasa perlu cakap hukum. Penerima kuasa mampu menjalankan amanah.
  3. Objek yang diwakilkan
    - a. Boleh menguasai sesuatu yang bersifat ibadah *maliyah* seperti membayar zakat, sedekah, dan sejenisnya.

<sup>8</sup> Budi Santoso dan Achmad Adhito, *Jangan Ambil KPR Sekarang Sebelum Membaca Buku Ini*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, hlm. 121

- b. Objek yang akan diwakilkan tidak boleh melanggar syariah islam.
4. Shigat
- a. Perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa
  - b. Isi berupa pendelegasian dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
  - c. Tugas penerima kuasa oleh pemberi kuasa perlu dijelaskan untuk dan atas pemberi kuasa melakukan sesuatu tindakan tertentu.
- b. Murabahah
- Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu<sup>9</sup>.
- c. As-salam
- Ada empat rukun dari jual beli as-salam ini, yakni :
1. Pembeli : “al-muslim”, “al-muslif”, atau “rabb as-salam”.
  2. Penjual : “al-muslim ‘ilahi” atau “al-muslaf ‘ilahi”.
  3. Nilai pembayaran kontan dimuka / modal as-salam : ra`sumal as-salam.
  4. Barang yang dipesan : “al-muslim fihī” atau “dain as-salam” (utang as-salam). (Buhuts Fiqhiyyah fi Qadhayaa Iqtishad Al-Mu’asharah, 1:183).
- d. Istishna’
- Istishna’ artinya membeli suatu barang dengan pesanan. Jual beli ini sudah dikenal sebelum islam. Dan, seluruh umat menyepakati atas pemberlakuannya. Jual beli semacam ini boleh dilakukan dalam semua yang bisa diproduksi sesuai dengan pesanan. Rukunnya adalah ijab dan kabul. Hukumnya adalah tetapnya kepemilikan atas penukar dan barang. Dan, syarat sahnya adalah penjelasan tentang jenis barang yang dipesan, tipenya, ciri-cirinya, dan kadarnya, dengan penjelasan, yang dapat menghilangkan ketidaktahuan dan menghindari perselisihan.<sup>10</sup>

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pendekatan Penelitian Studi ini menggunakan analisis data bersifat deskriptif analisis. Sumber data dilakukan dengan metode dokumentasi, kepustakaan dan wawancara. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi literatur dan proses wawancara dengan pihak bank, kemudian dikaji dan dianalisis.

Ada beberapa akad pembiayaan pemesanan dalam hukum Islam, yaitu akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna’*. Ketiga akad tersebut merupakan akad jual beli yang dibolehkan dalam Islam.

Ketiga akad diatas merupakan akad jual beli yang digunakan dalam hukum Islam untuk melakukan transaksi dalam kehidupan sehari-hari dan digunakan perbankan syariah dalam pelaksanaannya. Akad *murabahah* merupakan akad yang paling sering digunakan perbankan syariah dalam melakukan transaksi pembiayaan kepada nasabah baik itu untuk pembelian maupun pembangunan dan renovasi rumah dan barang-barang lainnya. Untuk akad *murabahah* yang digunakan untuk pembelian suatu barang sudah sesuai dengan ketentuan hukum islam, akan tetapi untuk akad pembangunan atau pemesanan suatu barang akad *murabahah* kurang tepat dalam pelaksanaannya. Untuk akad pemesanan dalam perbankan syariah menurut hukum Islam menggunakan akad *as-salam* dan *istishna’*. Kedua akad tersebut di lakukan

<sup>9</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12 hlm. 83

<sup>10</sup> Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, jilid 5, cet ketiga, Cakarawala Publishing, jakarta, 2012 Hlm 193

dengan pemesanan/pembuatan oleh pihak bank bekerja sama dengan developer dan pembayaran di awal dilakukan nasabah serta penyerahan barang dilakukan diakhir setelah barang yang di pesan selesai dibuat.

Hasil penelitian di BNI Syariah bahwa akad *murabahah* yang digunakan Bank BNI Syariah dalam pembiayaan pembangunan dan renovasi rumah dilakukan hanya untuk pembelian bahan-bahan material bahan bangunan serta pihak bank bekerja sama dengan pihak developer untuk membangun ataupun renovasi rumah. Bahan-bahan material tersebut sudah ada dalam rancangan anggaran biaya (RAB) yang dibuat oleh pihak supplier/developer dan pihak yang telah dipercaya oleh bank BNI Syariah yaitu pada konsultan/pemborong atau toko bangunan untuk membangun ataupun renovasi rumah. Dengan ini peneliti berpendapat boleh menggunakan akad *murabahah* yang dilakukan Bank BNI Syariah dalam pembiayaan pembangunan dan renovasi rumah.

Menurut ketentuan hukum Islam seharusnya pihak bank menggunakan akad *istishna'* untuk transaksi pembiayaan pemesanan/pembangunan rumah. Pihak bank seharusnya membuatkan rumah secara langsung dengan mendanai pembangunan rumah dengan menyediakan dana untuk membeli bahan-bahan material bangunan serta bekerja sama dengan pihak developer (pihak yang membangun rumah) sampai rumah yang di inginkan nasabah selesai. Setelah itu pihak bank menyerahkan barang yang telah selesai dibuat kepada pihak nasabah.

#### D. Kesimpulan

Akad pemesanan rumah menurut hukum Islam boleh digunakan dengan menggunakan akad *salam dan istishna'*. Konsep *salam dan Istishna'* berdasarkan hukum islam merupakan transaksi yang dilakukan kedua belah pihak yang tidak terlarang dalam islam. selama kedua belah pihak tersebut saling ridho, suka sama suka dalam jual beli barang, serta mendatangkan *maslahat*, dan tidak mengandung unsur *madarat*, serta tidak mengandung unsur *gharar* dan kezhaliman.

Penerapan produk pembiayaan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Bandung untuk pembiayaan pembangunan dengan skim *murabahah* belum tepat. Karena dalam *murabahah* barang harus di serahterima pada saat transaksi. Sedangkan pada pembiayaan tersebut barang yang dipesan belum berwujud (dalam proses pembangunan/belum jadi).

Penggunaan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan pembangunan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Bandung tidak tepat. Seharusnya pihak bank melakukan transaksi Griya iB Hasanah menggunakan akad *istishna'* untuk pembiayaan rumah yang belum berwujud (dalam proses pembangunan/belum jadi rumah).

#### Daftar Pustaka

- A. Djazuli dan Yadi Janwar, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002,
- Agus Purwanto, Ervan dan Ratih Sulistyastuti, Dyah. 2007. *Metode penelitian kualitatif*. Yogyakarta: Gava Media.
- A.Karim, Adiwarmarman. 2011. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jilid VI. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Permana, Andrea dan veizthzal rivai. 2008. *Islamic Financial Management : Panduan Praktisi Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi Dan Mahasiswa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Rivai, Veizthzal. 2010. *Islamic Banking*, Jakarta: Bumi Aksara.

Santoso, budi dan Achmad Adhito. 2010. *Jangan Ambil KPR Sekarang Sebelum Membaca Buku Ini*, Jakarta: Elex Media Komputindo

Sayid Sabiq. 2012. *Fikih Sunnah*, jilid 5. cet ketiga. Jakarta: Cakrawala Publishing

