

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP MEKANISME PEMBIAYAAN BSI GRIYA HASANAH

Nur Asia Azis, Muhammad Yaasiin Raya, Bariiek Ramdhani Pababbari
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email: *nurasia149@gmail.com*

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap mekanisme pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1. Dalam penelitian ini dapat diangkat suatu rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana mekanisme pembiayaan BSI Griya Hasanah PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Makassar, Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap Pembiayaan BSI Griya Hasanah PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Makassar 1 Jenis penelitian ini tergolong kualitatif dengan pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Adapun sumber data penelitian ini adalah Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1. Selanjutnya, metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dokumentasi. Lalu, teknik pengolahan dan analisis data dilakukan dengan melalui tiga tahapan, yaitu: klarifikasi data, reduksi data dan editing data. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 menggunakan Akad Murabahah pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ditawarkan oleh pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 kepada Nasabah. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dengan praktik pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 menyimpulkan bahwa praktik akad murabahah pada bank sudah sesuai dengan 9 (sembilan) ketentuan dalam penerapan akad murabahah dari fatwa DSN MUI.

Kata Kunci: Griya Hasanah, Hukum Islam, Pembiayaan.

Abstract

This research discusses the Review of Islamic Law on the financing mechanism of BSI Griya Hasanah at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Makassar Branch Office 1. In this study can be raised a formulation of the following problems: How the financing mechanism of BSI Griya Hasanah PT. Bank Syariah Indonesia Makassar Branch Office, how to review Hukum Islam against BSI Griya Hasanah Financing PT. Bank Syariah Indonesia Branch Office Makassar 1 This type of research is quite qualitative with the research approach used is empirical juridical. The source of this research data is Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Makassar Branch Office 1. Furthermore, the methods of collecting data used are observations, interviews, documentation. Then, data processing and analysis techniques are carried out through three stages, namely: data clarification, data reduction and data editing. The results of this study show that PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Makassar Branch Office 1 uses Akad Murabahah on BSI Griya Hasanah financing products offered by PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Makassar

Branch Office 1 to Customers. Conformity of Fatwa DSN-MUI Number 04/DSN-MUI/IV/2000 On Murabahah with practice at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Makassar Branch Office 1 concluded that the practice of murabahah agreements at banks was in accordance with 9 (nine) provisions in the application of murabahah agreements from the DSN MUI fatwa.

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

A. PENDAHULUAN

Islam mengajarkan dua dimensi hubungan yang harus dipelihara, yaitu (*ibadah mahdah*) hubungan manusia dengan Tuhannya dan segala aturan yang terdapat di dalamnya sudah ditetapkan dengan rapi tanpa ada cela bagi manusia untuk mengatur atau merubahnya lagi dan (*muamalah*) yang ditujukan untuk mengatur kehidupan manusia dalam urusan kehidupan atau urusan yang berkaitan dengan urusan duniawi dan sosial kemasyarakatan.¹ Secara sempit dapat disimpulkan bawah muamalah menekankan keharusan untuk menaati aturan-aturan Allah yang telah ditetapkan untuk mengatur hubungan antara manusia dengan cara memperoleh, mengatur, mengelola dan mengembangkan harta benda (*mal*).²

Muamalah adalah kegiatan yang hubungannya manusia dengan manusia serta hubungan manusia dengan lingkungannya. Kegiatan yang paling penting dominan dan sangat dibutuhkan keberadaannya di dunia ekonomi dewasa ini adalah kegiatan usaha lembaga keuangan perbankan, oleh karena fungsinya sebagai pengumpul dana yang sangat berperan demi menunjang pertumbuhan ekonomi suatu bangsa.

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang mendasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Bank syariah terdiri dari Bank Umum syariah dan Bank Perkreditan Syariah atau yang saat ini disebut sebagai Bank Perkreditan Rakyat Syariah.³

Adapun tahap terakhir yang hendak dituju adalah tahap pemurnian, yakni dimulai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang merupakan *lex specialis* dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.⁴ Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

¹ Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah* (Makassar: Alauddin University Press, 2013), h. 11.

² Hadi Daeng Mapuna, *Pembentukan dan Perkembangan Hukum Islam Pada Masa Kodifikasi dan Imam-Imam Mujtahid*, Al-Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, Vol. 7, No.11 (2018).

³ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indoneisa*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 2.

⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonomi Land, 2005), h.82.

bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁵ Dengan perkataan lain, pada dasarnya tugas bank adalah menerima simpanan dan memberi pinjaman sesuai dengan kebutuhan manusia yang begitu kompleks.⁶

Seperti halnya dengan Bank Konvensional, bank syari'ah juga memiliki peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara pihak-pihak yang mengalami kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak lain yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*).⁷ Melalui bank, kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak yaitu dalam bentuk pembiayaan.⁸

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau tagihan bagi hasil.⁹ Pembiayaan atau *financing* merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syari'ah sebagaimana dalam bank konvensional disebut dengan kredit atau lending. Dalam kredit keuntungan berbasis pada bunga (*interest based*) sedangkan dalam pembiayaan berbasis pada keuntungan rill yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).¹⁰

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan termasuk dalam kebutuhan pokok yang sangat mendasar setelah sandang dan pangan, selain itu rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat diartikan sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini.¹¹

Dalam memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan. Sebagai contoh mengenai pembelian rumah

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.57.

⁶ Darusalam Syamsuddin, *Transformasi Hukum Islam di Indonesia*, Al-Qadau: Jurnal Peradilan dan Keluarga Islam, Vol. 2, No 1 (2015).

⁷ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), h. 102.

⁸ Gita Danupranata, *Buku Ajar Perbankan Syariah* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013), h. 34.

⁹ Abdi Wijaya, *Sejarah Kedudukan Hukum Islam Ddalam Kontitusi-Kontitusi Indonesia (Sistem Ketatanegaraan di Indonesia)* Al-Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan, Vol.7, No. 2 (2018).

¹⁰ Hermawan Kertajaya dan Muhamad Syakir Sula, *Syariah Marketing*, (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2006), h. 165.

¹¹ Budihardjo, *Perumahan dan permukiman di Indonesia* (Bandung: Kencana, 1998), h. 148.

melalui pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah Indonesia (BSI), dalam hal ini Bank Syariah Indonesia menawarkan produk pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disingkat dengan BSI Griya Hasanah¹²

BSI Griya Hasanah adalah layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, seperti: Pembelian rumah baru/Rumah *second*/Ruko/Rukan/Apartemen, Pembelian kavling siap bangun, Pembangunan/Renovasi rumah, Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (*take over*), *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.¹³ Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai Bank milik Pemerintah hasil *merger* dari tiga bank syariah, yaitu: Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah dan BRI Syariah yang sudah mendapat kredibilitas yang baik dimata masyarakat untuk mengelola dana mereka, harus selalu menginovasikan produk-produknya agar lebih diminati oleh masyarakat.¹⁴ Saat ini kebutuhan akan perumahan semakin meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah pendapatan perkapita masyarakat dan juga semakin meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari semakin bertambah banyak. Oleh karena itu, seiring dengan maraknya pembangunan perumahan atupun ruko, Bank Syariah Indonesia (BSI) mengambil kesempatan untuk menawarkan produk BSI Griya Hasanah.¹⁵

Bagi nasabah juga harus memenuhi persyaratan yang diajukan oleh bank dalam mengajukan pembiayaan, seperti persyaratan dokumen, persyaratan umur maksimum pada saat pembiayaan lunas, memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. Hampir semua aktivitas sehari-hari manusia dalam masyarakat ditentukan oleh akad, karena akad merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas manusia, disebabkan akad menjadi fasilitas dalam pemenuhan kebutuhan. Sehingga dalam peradaban mana pun pasti memerhatikan akad, begitu juga Islam memberikan sejumlah prinsip dan dasar aturan dari al-Qur`an dan sunnah Nabi, yang kemudian ditindak lanjuti oleh para ulama yang dirumuskan dengan perjanjian syariah.¹⁶

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu dimana peneliti turun langsung untuk mengumpulkan data¹⁷. Dengan menerapkan metode pendekatan yuridis empiris dan syariat serta mengumpulkan data dari hasil observasi, wawancara, dokumentasi dan kemudian dibuat kesimpulan.¹⁸

¹² Risaldi, dkk., *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelayanan Jasa Dan Penerapan Akad Pada BNI Syariah Makassar*, Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Vol. 2, No. 1, 2020.

¹³ <https://bankbsi.co.id>, diakses tanggal 27 Mei 2021, Pukul 11.34

¹⁴ <https://bankbsi.co.id>, diakses tanggal 27 Mei 2021, Pukul 11.40

¹⁵ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017), h. 3.

¹⁶ *Sohrah, Prinsip Ekonomi Dalam Islam*, Al-Qadau: Jurnal Peradilan dan Hukum Keluarga Islam, Volume 1 No. 2, (2014).

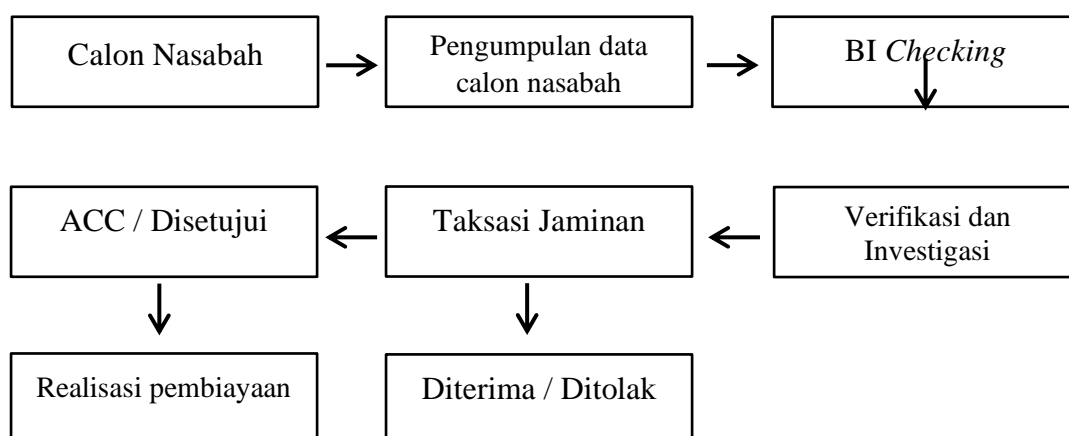
¹⁷ Suharismi Arikunto, *Dasar-Dasar Research*, (Bandung: Tarsoto, 1995), h. 58

¹⁸ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2008), h.

C. HASIL PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1

Dalam pelaksanaan pembiayaan BSI Griya Hasanah terdapat beberapa prosedur atau mekanisme yang digunakan dalam pengajuan pembiayaan mulai dari pemberkasan hingga persetujuan pembiayaan dapat disetujui. Adapun prosedur atau tahapan dalam pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah yang diterapkan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 pada dasarnya sama dengan prosedur atau mekanisme dalam pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah pada umumnya sebagai tergambar dalam bagan berikut ini:



Penjelasan dari masing-masing prosedur pembiayaan BSI Griya Hasanah sebagaimana gambar pada bagan di atas yaitu:

- a. Calon nasabah mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (*customer servise*), atau mengisi formulir secara online di (<http://www.bankbsi.co.id/rumahimpian>).
- b. Pengumpulan data-data calon nasabah, yang secara umum data yang diperlukan adalah sebagai berikut:
 - 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
 - 2) Kartu identitas calon nasabah dan pasangannya. KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah.
 - 3) Kartu keluarga, dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggung an keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.
 - 4) Surat nikah, dibutuhkan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga.
 - 5) Slip gaji terakhir, dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran.
 - 6) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir dibutuhkan untuk mengetahui berapa besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

- 7) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik Data ini dibutuhkan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
 - 8) Melampirkan legalitas usaha berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa kontruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - 9) Data obyek pembiayaan dan data jaminan, diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan.
- c. BI *Checking*, dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
 - d. Verifikasi dan Investigasi, dengan 5C; *Character* merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. *Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. *Capital* adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. *Condition* atau Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik.
 - e. Taksasi Jaminan merupakan perkiraan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi jaminan pada pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah obyek pinjaman itu sendiri baik berupa rumah, ruko, rukan, kavling yang dijadikan jaminan.
 - 1) Penerimaan dari pengajuan pembiayaan manakala memenuhi ketentuan yang telah dipersyaratkan oleh BSI Griya Hasanah, sedangkan
 - 2) Penolakan pengajuan pembiayaan iB Griya Hasanah terjadi karena banyak sebab bisa berasal dari obyek bangunan. Di ACC/Disetujui.
 - f. Disetujuinya pembiayaan iB Griya Hasanah. Setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk DHN (*blacklist* BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan KPR, tidak masuk masa pensiun. Taksasi jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi kredit macet. Semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.
 - 1) Pelaksanaan Akad, pembiayaan pada tahap ini nasabah/debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi sales, divisi operasional dan notaris untuk melaksanakan akad.
 - 2) Realisasi Pembiayaan. Pencairan pembiayaan akan dikreditkan ke rekening debitur atau pihak nasabah pembiayaan, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening debitur ke rekening pengembang (*developer*) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, serta nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli rumah/tanah antara pihak nasabah dengan developer/penjual yang ditengahi oleh bank. Lain halnya dengan pembiayaan untuk tujuan renovasi rumah, yaitu plafond pembiayaan dikreditkan secara langsung oleh bank ke rekening nasabah pembiayaan.

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan BSI Griya Hasanah PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1

Pada Wawancara dengan bapak Iskandar Ismail, selaku pihak dari Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 mengatakan bahwa: “Akad yang digunakan pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah adalah akad *Murabahah*”.¹⁹

Dilihat dari akad yang digunakan menurut wawancara dengan Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 menuturkan bahwa akad yang digunakan secara keseluruhan dari produk pembiayaan BSI Griya Hasanah yang ditawarkan oleh pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 adalah akad *Murabahah*.

Adapun dalil Al-Qur'an yang dijadikan dasar hukum *murabahah* terdapat dalam QS. al- Baqarah/2 : 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة : ٢٧٥)

Terjemahnya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.²⁰

Maksud memakan (يَأْكُلُونَ الرِّبَا) dalam QS. al- Baqarah/2 : 275 adalah mengambil. Digunakannya istilah “makan” untuk makna mengambil, sebab tujuan mengambil (hasil riba tersebut) adalah memakannya, sebagaimana dijelaskan Al-Imam Al-Qurthubi. Ini pula yang ditegaskan oleh Imam At-Thabrani dalam menafsirkan ayat ini. Beliau rahimahullahu berkata: “Maksud ayat ini dengan dilarangnya riba bukan semata dari turunnya ayat ini, pada hari itu makanan dan santapan mereka adalah hasil riba. Maka Allah menyebutkan berdasarkan sifat mereka dalam menjelaskan besarnya dosa yang mereka lakukan dari riba dan menganggap jelek keadaan mereka terhadap apa yang mereka peroleh untuk menjadi makanan-makanan mereka.”²¹

Jadi Allah telah mewajibkan kepada manusia yang telah diberikan akal dan pikiran untuk berusaha dan berikhtiar mencari rezeki yang halal, agama tidak mewajibkan seseorang memilih suatu pekerjaan. Setiap manusia dapat memilah bidang usaha atau pekerjaan sesuai kemampuan dan keahliannya masing-masing. Namun kebanyakan orang memilih perdagangan sebagai salah satu bidang

¹⁹ Iskandar Ismail (31 tahun), Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KC Makassar 1, *Wawancara*, Makassar, 20 November 2021

²⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Solo: Tiga Serangkai, 2009)

²¹ Wazin, *Prinsip-Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen* (Serang: FTK Banten Press, 2014), h. 2.

pekerjaan, sepanjang perdagangan itu masih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariat Islam maka diperbolehkan. Seperti firman Allah yang terdapat pada QS. an-Nisa`/4: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya:

“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. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.²²

Menurut Hamka dalam Tafsir al-Azhar juz 5 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan (أَمْوَالَكُم) adalah baik yang ditangan kamu sendiri maupun ditangan orang lain, lalu harta kamu itu, dengan takdir dan karunia Allah SWT ada yang diserahkan ke tanganmu dan ada pula yang diserahkan ke tangan kawanmu yang lain dan oleh karena itu betapapun kayanya seseorang janganlah sekali-kali ia lupa bahwa pada hakikatnya kekayaan itu adalah kepunyaan bersama juga.²³

Dengan demikian jelas bahwa larangan tersebut mengandung keharaman memakan harta sesama dengan jalan bathil. Adanya ayat ini jelas bahwa larangan tersebut mengandung keharaman memakan harta sesama dengan jalan bathil. Tetapi ayat tersebut mengandung pengecualian yakni kecuali dengan jalan perdagangan yang dilakukan dengan suka sama suka atau *ridha bil ridha*.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ
تَرَاضٍ. رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Artinya:

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:
"Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

Hadits yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah ini merupakan dalil atas keabsahan jual beli. Menurut Wahbah Zulaili, hadits ini terbilang hadits yang panjang, namun demikian hadits ini mendapatkan pengakuan keshahihannya dari Ibnu Hibban. Hadits ini memberikan prasyarat bahwa akad jual beli harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi.

Imam Syafi'i menyatakan, secara asal jual beli diperbolehkan ketika dilaksanakan dengan adanya kerelaan/keridhaan kedua pihak atas transaksi yang dilakukan dan sepanjang tidak bertentangan dengan apa yang dilarang oleh Syariah. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.²⁴

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan peraturan dalam pasal 1 ayat 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Peraturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syari'ah

²² Kementerian Agama RI, *Al-Qur`an dan Terjemahan* (Solo: Tiga Serangkai, 2009)

²³ Hamka, *Tafsir AL-Azhar juz 5* (Jakarta; Gema Insani, 2015) Cet.1 hal.564

²⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 16.

meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna`*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²⁵

Iskandar Ismail, Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 mengatakan: “produk pembiayaan BSI Griya Hasanah sudah sesuai dengan aturan syariah yaitu menggunakan akad *murabahah* yang pedoman pada DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murabahah*”

Dilihat dari segi akad yang digunakan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan adalah *Murabahah*. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* yang menjelaskan bahwasanya akad yang digunakan dalam transaksi di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 adalah akad *murabahah*.

Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN/MUI/IV/2000 berisi 9 ketentuan umum pembiayaan *murabahah* sebagai prinsip dasar akad *murabahah* dan beberapa praktek dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 yaitu:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
Sebagai praktik yang di terapkan oleh Bank Syariah Indonesia mengenai poin tersebut bahwa PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 melakukan transaksi akad *murabahah* dengan terlebih dahulu mengetahui objek yang disediakan oleh pihak bank dengan memfasilitasi nasabah untuk membeli barang tertentu sesuai dengan tujuan nasabah serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam
Sebagai praktiknya pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 dimana nasabah diperbolehkan membeli barang sesuai dengan keinginan tetapi tidak keluar dari prinsip Islam. Bank dapat memberikan pembiayaan *murabahah* jika nasabah mengambil modal kerja untuk usaha yang tidak di haramkan oleh syariah Islam. Dan mengambil pembiayaan untuk pembelian barang atau usaha, pembelian peralatan atau kebutuhan rumah tangga, pembelian kendaraan dan lain-lain.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
Sebagai praktiknya pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 dimana bank melakukan proses dan memverifikasikan kelengkapan data nasabah, kemudian menentukan maksimal DSR nasabah dan usia pemohon. Jika bank dan nasabah sepakat maka pengajuan permohonan dapat ditindak lanjuti dengan pembuatan kontrak jual beli.
4. Bank membeli barang yang diperjual belikan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus bebas riba.
Sebagai praktiknya di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 bahwa ketika transaksi pembelian barang nasabah membeli barang

²⁵ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah

sendiri seperti yang diinginkan nasabah kepada penjual atas nama bank yang dibuktikan dengan surat kuasa, dimana surat kuasa tersebut menjelaskan bahwa bank memberikan kuasa kepada nasabah atau mewakilkan untuk membeli barang atas nama bank.

5. Bank harus mempunyai semua yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembeli dilakukan secara utang.

Sebagai praktiknya di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 yaitu bank memberikan penjelasan terkait dengan pembelian objek murabahah dengan pembayaran yang telah tercantum secara detail disurat perjanjian secara tertulis. Meski demikian bank tetap menjelaskan sedetail mungkin terkait dengan pembelian yang dilakukan secara utang terhadap bank oleh nasabah.

6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada pemesan dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.

Dalam kaitannya ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasaba berikut biaya yang disepakati. Sebagai praktiknya pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 yaitu pihak bank sebelum melakukan transaksi akad murabahah terlebih dahulu menjelaskan terkait dengan akad murabahah bank menjelaskan secara detail mengenai defenisi murabahah, pembiayaan murabahah, harga beli, margin, kewajiban nasabah dan denda apabila pihak nasabah lalai dalam kewajibannya membayarkan angsuran yang telah disepakati.

Kemudian bank menjelaskan proses dari akad murabahah tersebut sebagai contoh yaitu pemohon (nasabah) mengajukan permohonan misalnya nasabah menginginkan sebuah Rumah. Rumah tersebut seharga Rp500.000.000, maka bank menjelaskan harga beli barang tersebut senilai Rp500.000.000 menggunakan margin 5% dengan tenor 15 tahun. maka nilai perolehan sebesar Rp.569.376.000. nasabah harus membayar ke bank senilai Rp.569.376.000 sebagai kesepakatan pihak bank dan nasabah.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah di sepakati tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.

Sebagai praktiknya PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 yaitu bank memberikan jangka waktu yang telah disepakati untuk membayarkan angsuran pokok dan margin yang telah di sepakati antara bank dan juga nasabah.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Sebagai praktiknya pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 yaitu bank melakukan perjanjian khusus sesuai dengan kebutuhan kedua belah pihak antara bank dan nasabah Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 sehingga jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran dan lalai dari kewajibannya pihak bank dapat melakukan tuntutan jika sewaktu-waktu melanggar dari perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

9. Jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga.

Akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Sebagai praktiknya pada bank syariah mandiri yaitu bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan atas nama PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 dengan menggunakan pembiayaan yang disediakan oleh pihak bank syariah mandiri yang dibuktikan dengan pemberian surat kuasa. Penjual atau pihak ketiga yang disetujui oleh pihak bank. Kemudian penjual menyerahkan barang kepada pembeli dengan persetujuan pihak Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah” maka peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut: Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 menggunakan Akad *Murabahah*. Di dalam akad *Murabahah* ini bank yang memberikan pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Pihak bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Pandangan Hukum Islam terhadap Akad *Murabahah* telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dengan praktik pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Kantor Cabang Makassar 1 menyimpulkan bahwa praktik akad *murabahah* pada bank sudah sesuai dengan 9 (sembilan) ketentuan dalam penerapan akad *murabahah* dari fatwa DSN MUI.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arikunto, Suharismi. *Dasar-Dasar Research*, Bandung: Tarsoto, 1995.
- Budihardjo. *Perumahan dan permukiman di Indonesia*, Bandung: Kencana, 1998.
- Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2008.
- Cahyani, Andi Intan. *Fiqh Muamalah*, Makassar: Alauddin Univerity Press, 2013.
- Danupranata. *Gita Buku Ajar Perbankan Syariah*, Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013.
- Hamka. *Tafsir AL-Azhar juz 5*, (Jakarta; Gema Insani, 2015).
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2002.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur`an dan Terjemahan* (Solo: Tiga Serangkai, 2009)
- Kertajaya, Hermawan dan Muhamad Syakir Sula. *Syariah Marketing*, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2006.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*, Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonomi Land, 2005.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya di Indoneisa*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Wazin. *Prinsip-Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen*, Serang: FTK Banten Press, 2014.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

Jurnal:

- Risaldi, dkk. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelayanan Jasa Dan Penerapan Akad Pada BNI Syariah Makassar". *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah*, Vol 2, No. 1 (Januari 2020).
- Mapuna, Hadi Daeng. "Pembentukan dan Perkembangan Hukum Islam Pada Masa Kodifikasi dan Imam-Imam Mujtahid". *Al-Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*, Vol 7, No.11 (2018).
- Sohrah, "Prinsip Ekonomi Dalam Islam", *Al-Qadau: Jurnal Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, Volume 1 No. 2 (2014).
- Syamsuddin, Darusalam. "Transformasi Hukum Islam di Indonesia". *Al-Qadau: Jurnal Peradilan dan Keluarga Islam*, Vol. 2, No. 1 (2015).
- Wijaya, Abdi. "Sejarah Kedudukan Hukum Isalam Dsalam Kontitusi-Kontitusi Indonesia (Sistem Ketatanegaraan di Indonesia)". *Al-Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*, Vol. 7, No. 2 (2018).

Wawancara:

- Ismail, Iskandar, Regional Financing Operation PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KC Makassar 1, *Wawancara*, Makassar, 2021.