

PENERAPAN HUKUM ANTARA BANK SYARIAH DAN NASABAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH YANG OBJEKNYA TANAH DENGAN RUMAH

Mentari Fajarina

Fakultas Hukum, Universitas Achmad Yani Banjarmasin, Indonesia

Email Koresponden: mentarifajarina12@gmail.com

Abstract

The purpose of the study is to analyze the concept of murabahah on the one hand whose technical guidelines are determined by the National Sharia Council which refers to Islamic sharia and on the other hand must also be in accordance with positive law to obtain protection and legal certainty, then sharia law and positive law should be followed consistently by Islamic banking in providing murabahah financing whose contracts. First, according to Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking in Article 1 number 7, Islamic Banks are Banks that carry out their business activities based on Sharia Principles and according to their types consist of Islamic Commercial Banks and Islamic People's Financing Banks. It is emphasized that the Sharia Principle according to Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking in Article 1 number 12 is the principle of Islamic law in banking activities based on fatwas issued by institutions that have the authority to determine fatwas in the field of sharia. From the financing of murabahah agreements in BPR Syariah in terms of determining profits in accordance with sharia principles because the National Sharia Council allows that murabahah sales and purchases transactions, either cash or installments, with the terms and conditions can be met. In the murabahah agreement in BPR Syariah, partnerships are always prioritized, transparent so that customers can accept the agreement or agreement that has been agreed upon with the note that both parties agree must be based on Islamic law. In BPR Syariah, customers are allowed to negotiate earlier for the purchase of goods either on credit or paid in cash.

Keywords: *Murabahah; Sharia Banking Law; Financing Agreement*

Abstrak

Abstrak berisi : Tujuan penelitian untuk menganalisis Konsep murabahah di satu sisi yang panduan teknisnya di tetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang mengacu pada syariah Islam dan pada sisi lain juga harus sesuai dengan hukum positif untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum maka hendaknya hukum syariah dan hukum positif diikuti dengan konsisten oleh

perbankan syariah dalam pemberian pembiayaan murabahah yang akadnya. Pertama Bahwa Bank syariah menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 angka 7, Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Ditegaskan bahwa Prinsip Syariah menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 angka 12 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Dari pembiayaan akad murabahah di BPR Syariah dalam hal penentuan keuntungan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah karena Dewan syariah Nasional memperbolehkan bahwa transaksi jual beli murabahah baik kontan ataupun mencicil dengan syarat dan rukunnya dapat terpenuhi. Dalam akad murabahah di BPR Syariah selalu mendahulukan kemitraan, transparan agar nasabah dapat menerima dengan perjanjian atau akad yang telah disepakati dengan catatan bahwa sama-sama ridho harus didasari dengan hukum Islam. Pada BPR Syariah, nasabah untuk diperbolehkan ada negosiasi lebih awal untuk pembelian barang baik dengan kredit atau dibayar tunai.

Kata Kunci : Murabahah; Undang-Undang Perbankan Syariah; Akad Pembiayaan

Article history:	STIS Darussalam Bermi
Received : 09/12/2024	https://ejournal.stisdarussalam.ac.id/index.php/jd
Approved : 14/12/2024	

Pendahuluan

Indonesia sebagai sebuah negara berpenduduk muslim terbesar didunia dan memiliki bank-bank yang mendasarkan pengelolaan nya pada prinsip syariah, pada awal-awal berdirinya negara indonesia, perbankan masih berkembang pada sistem konvensional atau sistem bunga bank (interest system). Institusi perbankan syariah ini mulai merata dan menampakkan jati dirinya ditengah-tengah banyaknya bank-bank konvensional yang ada. Perbankan syariah di Indonesia diproyeksikan akan meningkat pesat seiring dengan meningkatnya laju ekspansi kelembagaan dan akselerasi pertumbuhan aset perbankan syariah yang sangat tinggi dan ditambah lagi dengan volume penerbitan sukuk yang terus meningkat berdasarkan data yang diperoleh dari Islamic Finance Country Index (IFCI).

Perbedaan hubungan hukum antara bank dengan nasabah dalam perjanjian kredit pada perbankan konvensional dan hubungan hukum antara bank sebagai shohibul maal dengan nasabah sebagai mudharib dalam perjanjian pembiayaan pada perbankan syariah. Hubungan hukum antara bank dan nasabah pada perbankan konvensional adalah hubungan hukum hutang piutang (Debitur Kreditur) dimana sudah jelas hak kewajiban dan tanggung jawabnya. Sedangkan hubungan hukum antara shahibul maal (bank) dan mudharib (nasabah) dalam perjanjian pembiayaan pada perbankan syariah hubungan hukumnya adalah hubungan hukum kemitraan, dimana perlu digali lebih dalam lagi bagaimana hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak yaitu shahibul maal (bank) dan mudharib (nasabah).

Pembiayaan mudharabah merupakan perjanjian kepercayaan (Uqud Amanah) maka masing masing pihak dituntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung tinggi keadilan untuk kepentingan bersama. Hubungan hukum antara shahibul maal dengan mudharib pada pembiayaan mudharabah akan melahirkan hak, kewajiban, dan tanggung jawab pada masing-masing pihak baik itu pada shahibul maal maupun pada mudharib.

Pada prinsipnya pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun mengingat besarnya resiko dan demi melindungi kepentingan shahibul mal maka Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui fatwanya no. 07/ DSN-MUI/ IV/2000 mengijinkan shahibul maal (Bank) untuk meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya diberikan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Jadi jaminan hanya untuk menunjukkan keseriusan dan mencegah mudharib melakukan penyelewengan.

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor, mobil, dan rumah.

Murabahah merupakan akad berupa fasilitas penyaluran dana dengan sistem jual beli. Bank akan membelikan barang-barang halal apa saja yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah untuk diangsur sesuai dengan kemampuan nasabah. produk ini dapat digunakan untuk

memenuhi kebutuhan usaha (modal kerja dan investasi : pengadaan barang modal seperti mesin, peralatan, dan lain-lain).

Bank syariah sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syariah. Semua elemen kontrak sudah pasti mempunyai perbankan syariah dengan akad murabahah. Pembiayaan murabahah pada dasarnya adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Perbankan syariah dikenal pula sebagai sistem perbankan yang berbasis pada prinsip-prinsip syariah Islam pada perbankan syariah, tidak terbatas hanya pada pembiayaan atau pun penyimpanan dana bebas riba saja. produk bank syariah akan dibagi ke dalam 3 kelompok utama sebagai berikut :

1. Jual beli (Ba'i) dilaksanakan sejalan dengan perpindahan kepemilikan barang. Keuntungan bank termasuk juga harga barang yang dijual disebutkan di awal. Ba'i sendiri masih dapat dibagi lagi menjadi 3 kelompok, yaitu Murabahah, Salam, dan Istishna. Umumnya dalam ketiga akad tersebut, yang disebut sebagai penjual mengacu kepada pihak bank, sedangkan pembeli mengacu pada nasabah.
2. Sewa (Ijarah) Hampir sama dengan jual beli, hanya saja tetap memiliki perbedaan pada objek atau barang dalam transaksi yang mana tidak disertai pemindahan kepemilikan atas barang yang disewakan. Produk perbankan yang satu ini bisa dilakukan dengan *operating lease* (tidak terjadi perpindahan kepemilikan sama sekali) atau Ijarah Muntahiyah Bittamlik IMBT (telah disepakati akan ada perpindahan kepemilikan objek di akhir).

Bagi Hasil Sistem bagi hasil atau Syirkah akan dibagi lagi menjadi dua macam produk. Pertama, Musyarakah yang sering disebut syarikah, serikat, atau kongsi artinya perjanjian antara dua atau lebih pihak untuk sama-sama menyerahkan kontribusinya pada aktivitas ekonomi tertentu.

Jual beli dalam Islam berorientasi pada saling menguntungkan. Untuk itu riba dalam Islam dilarang (haram), karena di dalam riba ada pihak yang diuntungkan, di pihak lain dirugikan.

Pengertian Jual-Beli Secara etimologi, jual beli berarti al-mubadalah (saling tukar menukar/barter). Sedangkan secara terminologi, jual beli yaitu sebagai berikut:Sebagaimana yang dikutip oleh Qomarul Huda, menurut Taqiyuddin adalah saling tukar menukar harta (barang) oleh dua orang untuk dikelola (ditasyarafkan) dengan cara ijab dan qabul sesuai dengan syara”.

Jual beli menurut hukum Perdata adalah berasal dari terjemahan contract of sale. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).

Sementara itu bedanya dengan beda transaksi di bank konvensional. Di bank konvensional, nasabah pinjam uang, transaksinya pinjam-meminjam dengan keuntungan bunga, sedang di bank syariah nasabah beli barang, transaksinya jual-beli barang dengan keuntungan margin. Dalam Islam, transaksi pinjam-meminjam dengan tambahan bunga dilarang karena termasuk riba, sedang transaksi jual-beli dengan tambahan keuntungan diperbolehkan.

Murabahah jadi transaksi favorit di lembaga keuangan syariah dibanding transaksi lainnya karena:

1. Keuntungan langsung diketahui. Keuntungan murabahah langsung diketahui diawal ketika transaksi murabahah disepakati, berbeda dengan transaksi mudharabah/musyarakah dimana bagi hasil tidak boleh ditentukan diawal karena harus menunggu hasil usaha nasabah.
2. Margin fix. Keuntungan murabahah sifatnya fix (certainty) atau tetap, jika sudah disepakati tidak dapat berubah. Berbeda dengan bagi hasil yang sifatnya tidak tetap (uncertainty), berubah-rubah menyesuaikan hasil usaha.
3. Resiko rendah. Transaksi murabahah secara kredit adalah transaksi utang-piutang yang wajib diselesaikan oleh nasabah. Artinya penyelesaian utang-piutang tidak berkaitan dengan kondisi usaha nasabah, apakah dalam untung atau rugi. Sehingga resikonya relatif rendah. Sedang bagi hasil relatif beresiko, karena jika terjadi kerugian usaha maka kerugian akan ditanggung bersama.

Muamalan adalah tata hubungan antar manusia dengan manusia serta lingkungannya, termasuk kegiatan yang berkaitan dengan ekonomi, yang didalamnya meliputi antara lain keuangan dan perbankan.

Sebagaimana telah diuraikan di atas menarik pula di cermati pendapat dari Antonio sebagaimana di kutip oleh Darsono dankawan-kawan,

Dalam Fatwa DSN- MUI N0.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dijelaskan bahwa apabila Bank menerima permohonan nasabah

atas pembelian barang kepada Bank , maka Bank harus membeli lebih dahulu barang yang dipesan oleh nasabah secara sah kepada penjual atau pihak ke tiga selaku penjual barang yang akan dibeli pihak ke II .

Murabahan sebagai cara jual beli yang sesuai dengan syariah yang saat ini marak dipraktekan oleh Bank Syariah di Indonesia. Berbagai barang yang diperjual belikan melalui pembiayaan murabahah oleh Perbankan syariah, baik barang bergerak , tidak bergerak , konsumsi maupun non konsumsi.

Semua transaksi bisnis menghendaki Kepastian hukum dari aspek hukum positif dan bagi kaum muslimin tentunya ditambah kehalalan dari aspek hukum syariah .Kepastian hukum dan kehalalan inilah yang menjadi titik sentral yang akan di kaji dan di bahas pada penulisan tesis penulis.

Konsep murabahah di satu sisi yang panduan teknisnya di tetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang mengacu pada syariah Islam dan pada sisi lain juga harus sesuai dengan hukum positif untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum maka hendaknya hukum syariah dan hukum positif diikuti dengan konsisten oleh perbankan syariah dalam pemberian pembiayaan murabahah yang akadnya dibuat oleh notaris bank syariah.

Sehubungan dari paparan di atas tersebut maka penulis tertarik mengangkat menjadi penelitian dalam bentuk tesis dengan judul: “PENERAPAN HUKUM ANTARA BANK SYARIAH DAN NASABAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH YANG OBJEKNYA TANAH DENGAN RUMAH

Pembahasan

A. Hukum Bank Syariah Dengan Nasabah pada Pembiayaan Murabahah Diawali dari Akad.

Secara etimologis, perjanjian dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'* atau akad.

Istilah yang berkaitan dengan perjanjian dalam al-qur'an setidaknya dikenal ada dua macam, yaitu kata akad (*al-aqadu*) dan kata 'ahd (*al-ahdu*). Al Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian. Sedangkan kata yang kedua dalam Al Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian. Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau verbintenis, sedangkan kata *Al'ahdu* sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*.

1. Akibat Hukum Dalam Arti Hak Dan Kewajiban Antara Bank Syariah Dengan Nasabah

Akibat hukum ini timbul antara lain karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat syahnya kontrak yang pengikatan agunan yang tidak sempurna. Akibat hukum dalam pembiayaan sangat erat dengan akibat kredit (pembiayaan). Oleh karena itu, akibat hukum maupun akibat kredit (pembiayaan) harus, didentifikasi, diukur, dipantau, dan dikendalikan.

2. Akad dalam Jual Beli

Pengertian Akad

Akad adalah ikatan, perjanjian, dan pemufakatan. Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menerima ikatan). Salah satu konsep fiqh muamalah yang banyak dipraktekkan oleh perbankan syariah adalah akad jual belimurabahah. sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.

ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Ijab dan qabul itu diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan.

Akad ini banyak diminati oleh perbankan syariah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya resiko bagi bank syariah dibanding akad mudharabah dan musyarakah.

Prof. Hasbi Ash Shiddieqy menyebutkan akad sebagai perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhan antara kedua belah pihak .

Pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum Perikatan (KUH Perdata) menyebutkan, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2018 tentang perubahan atas PBI No.9/19/pbi/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (7) dikemukakan bahwa. "Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan

kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam Al-Qur'an, Hadits, ijma dan qiyas menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah.

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasaan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan rill, dalam hukum islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Al Hurriyah (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*).

Adanya kata-kata tidak ada paksaan ini, berarti islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh kebebasan untuk bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah.

2. Al Musawah (persamaan atau kesetaraan)

Berdasarkan ketentuan tersebut, islam menunjukkan bahwa semua orang mempunyai kedudukan yang sama di depan hukum (*equality before the law*), sedangkan yang membedakan kedudukan antara orang yang satu dengan yang lainnya di sisi Allah SWT adalah tingkat ketaqwanya.

3. Al 'Adalah (keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menurut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya. Akad harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

1) Al Ridha (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing masing pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan akad.

5. Ash shidiq (kebenaran atau kejujuran)

Agama islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya kebohongan dan penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. akad yang di dalamnya mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut.

6. Al kitabah (tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa. Al Qur'an surat al baqarah Ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak, bahkan dalam pembuatan akad hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (syahadah), rahn (gadai, untuk kasus tertentu) dan prinsip tanggung-jawab individu.

Ketentuan murabahah dalam praktik perbankan syariah di indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah sebagai berikut:

a. Ketentuan umum murabahah

- 1) Ba'i dan musytari harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Ba'i membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Ba'i membeli barang yang diperlukan musytari atas nama Ba'i sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Ba'i harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembeliandilakukan secara hutang.
- 6) Ba'i kemudian menjual barang tersebut kepada *musytari* (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Ba'i harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada *musytari* berikut biaya yang diperlukan.
- 7) *Musytari* membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, *Ba'i* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan *musytari*.
 - 9) Jika *Ba'i* hendak mewakilkan kepada *musytari* untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik *Ba'i*.
- b. Ketentuan *murabahah* kepada *musytari*
- 1) *Musytari* mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada *Ba'i*.
 - 2) Jika *Ba'i* menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - 3) *Ba'i* kemudian menawarkan aset tersebut kepada *musytari* dan *musytari* harus menerima/membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli.
 - 4) Dalam jual beli ini *Ba'i* dibolehkan meminta *musytari* untuk membayar uang muka saat mendatangani kesepakatan awal pemesan.
 - 5) Jika *musytari* kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *rill ba'i* harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh *Ba'i* maka *Ba'i* dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada *musytari*.
 - 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika *musytari* memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika *musytari* batal membeli, uang muka menjadi milik *Ba'i* maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh *Ba'i* akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, *musytari* wajib melunasi kekurangannya.
 - c) Jaminan dalam murabahah:
 - (1) *Dhomman* dalam murabahah dibolehkan, agar *musytari* serius dengan pesananya.
 - (2) *Ba'i* dapat meminta *musytari* untuk menyediakan *dhomman* yang dapat dipegang.
 - d) Hutang dalam murabaha:

- (1) Secara prinsip, penyelesaian hutang *musytari* dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan *musytari* dengan pihak ketiga atas barang tersebut, jika *musytari* menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada *Ba'i*.
 - (2) Jika *musytari* menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - (3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, *musytari* tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian atau diperhitungkan.
- e) Penundaan pembayaran dalam murabahah:
- (1) *Musytari* yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
 - (2) Jika *musytari* menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- f) Bangkrut dalam murabahah:

Apabila *musytari* telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, *Ba'i* harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Berdasarkan Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000, bahwa seorang nasabah yang mempunyai mempunyai kemampuan ekonomis terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik dalam akad jual beli maupun akad yang lain pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak. Di dalam fatwa tersebut terdapat sanksi yaitu sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.

Dalam ajaran islam untuk sahnya suatu akad harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun akad adalah unsur mutlak yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap akad. jika salah satu rukun tidak, secara syariah akad dipandang tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun, teapi bukan merupakan esensi akad.

Pada ulama berbeda pendapat dalam menentukan rukun akad. perbedaan ini mucul dari perbedaan mereka dalam menentukan esensi akad itu sendiri, bagi Jumhur Ulama, rukun akan terdiri atas (1) *Shigat*, yaitu pernyataan ijab dan qobul: (2) *'aqidan*, yaitu dua pelaku akad: dan (3) *ma'qud 'alaih*, yaitu objek akad. sementara itu, bagi kalangan mazhab hanafi, rukun akad hanya terdiri dari ijab dan qobul (*shighat*). Sedangkan hal lain yang oleh jumhur dipandang sebagai rukun, oleh mahzab ini hanya dipandang sebagai *lawazim al-'aqd* (hal-hal yang secara konsekuensional harus ada dalam setiap pembentukan akad) dan terkadang disebut juga dengan *muqawwimat al-'aqd* (pilar-pilar akad). dengan adanya ijab

dan qobul sudah barang tentu ada pihak-pihak yang menyatakannya, yaitu pelaku akad. pernyataan ijab dan qobul tidak akan menimbulkan arti apa-apa tanpa adanya objek, karena akibat hukum yang ingin mewujudkan pelaku melalui ijab dan qobul hanya akan terlihat pada obyeknya. Selain itu, ulama mazhab hanafi menempatkan suatu hal lagi pada *lawazim al-'aqd* yaitu *maudhu' al-'aqd* (sasaran, tujuan atau akibat hukum akad).

Rukun akad yang utama adalah ijab dan qobul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subyek dan obyek dari suatu perjanjian. Jumhur Ulama mengatakan bahwa ijab dan qobul merupakan salah satu unsur penting dalam suatu akad, disamping unsur-unsur lain yang juga termasuk rukun akad. unsur-unsur tersebut terdiri dari:

1) *Shighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul dapat diwujudkan dengan ucapan lisan maupun dengan tulisan. Sedangkan isyarat dapat dilakukan sebagai *shighat* hanya oleh mereka yang tidak mampu berbicara atau menulis. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar ijab dan qabul mempunyai akibat hukum:

- a) Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang-orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- b) ijab dan qabul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek perjanjian. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir. Satu majelis akad adalah kondisi bukan fisik di mana kedua belah pihak yang berakad terfokus perhatiannya untuk melakukan akad.

2) Pelaku akad

Menurut mazhab *syafi'i* dan *hambali* pelaku akad diisyaratkan harus orang mukallaf (*aqil baligh*), sedangkan mazhab hanafi dan Maliki hanya mensyaratkan *tamyiz* (minimal berusia tujuh tahun). Syarat lain yang harus dipenuhi oleh pelaku akad adalah memiliki kewenangan (hak) terhadap obyek akad, baik kewenangan asli maupun kewenangan sebagai wakil atau wali.

3) Sesuatu yang menjadi obyek akad

Obyek akad harus memiliki empat (4) syarat, yaitu:

- a) Ia harus sudah ada secara konkret ketika akad dilangsungkan, atau diperkirakan akan ada pada masa akan datang dalam akad-akad tertentu seperti dalam akad *salam, istishna, ijarah, dan mudharabah*.
- b) Ia harus merupakan sesuatu yang menurut hukum islam sah dijadikan obyek akad, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan.
- c) Ia harus dapat diserahkan ketika terjadi akad, namun tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Jika pelaku akad tidak mampu menyerahkan obyek akad, seperti burung di udara, meskipun burung itu miliknya, akad dipandang batal.
- d) Ia harus jelas (dapat ditentukan, diketahui) oleh kedua pihak, ketidak jelasan obyek akad selain dilarang oleh Nabi, mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari.

4) *Maudhu al'aqd* (tujuan akad)

Maudhu al'aqd adalah tujuan utama untuk apa akad itu dilakukan. Menurut ulama fiqh, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak syara', sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan syara' maka berakibat pada ketidakabsahan dari akad yang dibuat dan karena itu tidak menimbulkan akibat hukum.

Sedangkan mengenai syarat sahnya suatu akad secara umum dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila si perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan

hukum (hukum syariah), maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat merujuk pada ketentuan hukum yang terdapat dalam hadist Rasulullah SAW yang artinya sebagai berikut, “segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab allah adalah bathil, sekalipun seribu syarat”.

b) Harus sama ridha dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridho/rela akan isi perjanjian tersebut, jadi harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak, berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

c) Harus jelas dan gamblang

Sesuatu yang diperjanjikan oleh para pihak harus jelas tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahan pahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

Pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian, pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

B. Hak dan kewajiban bank syariah dan nasabah pada pembiayaan murabahah

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual-beli dalam islam sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridha oleh Allah SWT, dalam jual-beli juga sangat diharapkan adanya unsur-unsur suka sama suka, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW.

Akad murabahah merupakan salah bentuk produk pembiayaan yang berbasiskan jual beli (bai'). Saat ini akad murabahah merupakan produk yang

paling populer digunakan oleh perbankan syariah dalam menjalankan aktivitas pembiayaanya.

. Menurut Muhammad Taqi Usmani dalam bukunya *Introduction to Islamic Finance*, pada dasarnya murabahah merupakan salah satu jenis jual beli dan bukanlah model pembiayaan sebagaimana yang dipraktikkan dalam perbankan syariah saat ini.

Perbankan syariah atau yang lebih dikenal dengan istilah Bank Islam (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan pada syariat Islam dengan tidak menggunakan sistem bunga. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas Bank Islam, yakni Bank Tanpa Bunga (*interest-Free Bank*), Bank Tanpa Riba (Lariba Bank) dan Bank Syari'ah (*Syari'a Bank*).

Rukun jual-beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan *keridhaan* dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbutan

Terhadap akad yang belum ada objeknya secara syariah hal ini tidak diperbolehkan. Dalam kegiatan jual beli pada dasarnya bank harus bertanggung jawab menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah.

Masalah terlambatnya pembayaran oleh nasabah ini dapat berakibat barang yang dijadikan jaminan dapat dijual sebagai cara menutup angsuran tertunggak baik oleh nasabah sendiri maupun dilimpahkan kepada bank dan nasabah ter-blacklist dalam *BI Checking / SID* (Sistem Informasi Debitur) sehingga mengganggu nama baik nasabah dalam proses kredit.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena *murabahah* adalah jual-beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

Transaksi *murabahah* sesuai dengan sifat bisnis (*tijaroh*) memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan *murabahah* memberikan banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual

dengan harga jual kepada nasabah. sistem pembiayaan *murabahah* juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Murabahah tanpa pesanan maksudnya adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank (*ba'i*) menyediakan barang dagangnya. Penyediaan barang pada *murabahah* model ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan perjanjian satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesanan (nasabah/*musytari*) meminta bank (*ba'i*) untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak *musytari*.

Bai' al murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, sehingga pembeli harus tahu harga pokok dan memberi keuntungan sebagai tambahannya. Landasan syariah terhadap murabahah adalah firman Allah SWT: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS Al Baqarah (2): 275).

Kesimpulan

1. Dalam praktik pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah pada nasabah pembiayaan murabahah pembelian rumah dan tanahnya yang bersertifikat hak milik, untuk pembelian rumah dan tanah yang berstatus hak milik tersebut oleh bank syariah di wakilkan kepada nasabah yang disebut dengan wakalah untuk memberikan kuasa kepada pihak nasabah untuk mewakili pihak bank membeli barang dalam hal ini rumah dan tanah yang berstatus hak milik yang dikehendaki nasabah dari penyedia barang atau dalam hal ini penjual rumah dan tanah yang berstatus sertifikat tersebut. Padahal menurut konsep murabah mestinya Bank sendiri yang membelinya kepada pihak penyedia barang atau penjual rumah dan tanahnya yang berstatus sertifikat hak milik tersebut bukan nasabah. Menurut hemat penulis tidak semestinya demikian karena konsep jual beli murabahah berkaitan dengan keyakinan yang bersandar pada hukum syariah untuk menghindarkan riba. Boleh saja bank membuat akta wakalah namun harus ada diatur terlebih dahulu situasi dan kondisi tertentu yang tidak memungkinkan bank syariah sendiri yang melakukan pembelian langsung kepada penjual barang yang dikehendaki oleh pemohon pembiayaan murabahah.

2. Menurut analisa saya, Bank syariah menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 angka 7, Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Dalam pengertian umum, Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam atau bank yang tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan Al Qu'an dan Al-Hadist sebagai sumber hukum Islam. Ditegaskan bahwa Prinsip Syariah menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 angka 12 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Dari pembiayaan akad murabahah di BPR Syariah dalam hal penentuan keuntungan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah karena Dewan syariah Nasional memperbolehkan bahwa transaksi jual beli murabahah baik kontan ataupun mencil dengan syarat dan rukunnya dapat terpenuhi. Dalam akad murabahah di BPR Syariah selalu mendahulukan kemitraan, transparan agar nasabah dapat menerima dengan perjanjian atau akad yang telah disepakati dengan catatan bahwa sama-sama ridho harus didasari dengan hukum Islam sebagaimana telah memaparkan pada bab-bab sebelumnya. Pada BPR Syariah, nasabah untuk diperbolehkan ada negosiasi lebih awal untuk pembelian barang baik dengan kredit atau dibayar tunai.

Akta notaris yang berisi tentang akad murabahah seharusnya tidak boleh menyimpang dan harus sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan hukum syariah sejauh mengatur tentang murabahah. Tidak terpenuhinya dari dua unsur ini akan dapat merudikan nasabah pembiayaan murabahah bank syariah.

Kajian penulis terhadap akta pembiayaan murabahah salah satu bank syariah ini nyata mengadung kelemahan baik dari aspek kepersataan maupun dari kaedah syariah yang dapat merugikan nasabah.

Penulisan Daftar Pustaka

Buku/ Literatur

- Abdul Ghofar Anshori. 2009. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta. Bulaksumur
- Abu Bakar Jabir Al-Jaziri. 2001. Ensiklopedi Muslim: Minhajul Muslim. Darul Falah. Jakarta
- Adiwarman A. Karim. 2007. Bank Islam : *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Ahmad Azhar Basyir. *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. UII Press. Yogyakarta.
- Ali, Zainuddin . 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)Antonio, Syafi'I. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta:Gema Insani Press.
- Arifin, Zainul. 2003. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Alfabeta.
- Dadan Muttaqien dan Fakhruiddin Cikman. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah. Ctk. Pertama. Total Media. Yogyakarta. 2009.
- Darsono dkk, Perbankan Syariah Indonesia. Raja Wali Pers,PT.Raja Grafindo Persada,Jakarta.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Fathurahman Djamil (et.al). *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Komilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2001.
- Gemala Dewi. 2007. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Hasanudin. 2006. *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah* dalam Kapita Selekta Perbankan Syariah. Jakarta. Pusdiklat Mahkamah Agung RI
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004)
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Imam Sjahputra. Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Elektronik. Bandung: Alumni. 2010.

- Kasmir. 2003. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Kasmir. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Khairuman Pasaribu. S.K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badrul Zaman (et.al). *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Adityra Bakti. Jakarta
- Muhammad Djumhana. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti,
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Ctk. Pertama. Gema Insani Press. Jakarta. 2001.
- Noor Hafidah. 2017. *Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasinya*. Yogyakarta. Uii Press.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Qamarul Huda, Fiqh Muamalah, cet.I Yogyakarta: Teras 2011
- Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknis Penyusunan Kontrak, Jakarta Sinar Grafika 2008

Perundang-Undang

- Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945. (lembaran negara republik indonesia tahun 2011 nomor 70).
- Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3473).
- Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. (lampiran dari Undang-Undang Nomor tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang 7 tahun 1992 tentang perbankan).
- Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Tambahan lembaran negara republik indonesia nomor 4867).

Peraturan

- Peraturan Makamah Agung No 14 tahun 2016. Berita negara republik indonesia tahun 2016 nomor 2059.
- Fatwa dewan syari'ah nasional. menteri hukum dan hak asasi manusia. Republik indonesia.

Jurnal

Apipudin, Konsep Jual Beli Dalam Islam, Jurnal Islaminomic.vol.5.no.2 Agustus 2016|85

Gustani,M engenal Transaksi Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah hal .1.

Internet

Abdul Hadi. *Masalah Fungsi Uang dan Sistem Perbankan Islam.* [IttpJ/penulis.bloggaul.com/p4r4k_likuhead/93847/masalah-fungsi-uang-dan-sistem-perbankan-islam](http://penulis.bloggaul.com/p4r4k_likuhead/93847/masalah-fungsi-uang-dan-sistem-perbankan-islam). Di Akses tanggal 16/04/2010.

Abdul Rasyid. <https://business-law.binus.ac.id/2016/04/30/aplikasi-akad-murabahah-dalam-perbankan-syariah/>. Diakses Pada Tanggal 19 Februari 2020

Enggal Alif Nugroho. *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah pada Praktik.* unneslib.unnes.ac.id ». Diakses pada tanggal 21 Februari 2020.

Karlina Yanti. <https://www.rumahzakat.org/akad-akad-pembiayaan-dalam-sistem-pembiayaan-syariah-2/>

Muhammad Afif Darwis. Ulasan lengkap. repositori.uin-alauddin.ac.id ». *oleh MA Darwis* - Artikel terkait. Diakses pada tanggal 1 Februari 2020

Nadia Putri. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt598a6c8192ed4/dasar-hukum-prinsip-bagi-hasil-dalam-perbankan-syariah/>. Diakses pada tanggal 26 Februari 2020

Peri Umar Farouk. *Sejarah Perkembangan Hukum Perbankan Islam di Indonesia.* <http://omperi.wikidot.com/sejarah-hukum-perbankan-syariah-di-indonesia>. Akses tanggal 16/04/2010.

Putra.Mtp://www.bi.go.id/web/id/Perbankan/Perbankan+Syariab/Perbankan+Syariah+Kodifikasi. Akses tanggal 16/04/2010.

Ramjahif Pahisagorya Fiver. Ulasan lengkap. www.mui.or.id/mui_in/product_2/fatwa.php?id=11,. *Akad murabahah.* Diakses pada tanggal 1 Februari 2020.

Soerjono Soekanto. <https://idtesis.com/pengertian-jenis-jenis-penelitian-hukum/>. Diakses pada tanggal 24 Mei 2020.