

**PERLINDUNGAN YANG SEIMBANG PARA PIHAK  
DALAM PEMBUATAN AKAD MURABAHAH  
(Balanced Protection for Parties to Murabahah (Islamic Financing) Agreement)**

**Evi Djuniarti**  
Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum  
Badan Penelitian Dan Pengembangan Hukum dan Hak Asasi Manusia  
Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 4-5, Jakarta Selatan 12940  
Telepon: 021- 2525015; Faksimili: 021-2526438  
evi\_djuniarti@yahoo.com

**Tulisan Diterima: 11 April 2019; Direvisi: 16 Mei 2019; Disetujui Diterbitkan 13 Juni 2019**

**DOI: <http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2019.V19.247-257>**

### **ABSTRACT**

*The relationship of the parties established in a Murabahah financing agreements is a legal relationship that brings specific legal consequences. Islamic banks, in channeling funds to their customers, of course, will certainly not expect any losses from this legal relationship, and on the other hand, the customer may take advantages from the funds borrowed from the Islamic banks for their business purposes, such as expansion of product marketing, improvement of product quality, procuring equipments, working capital, and others. As a legal relationship that brings legal consequences, if either party, in particular the customer, turns to be unable to discharge its obligations, i.e. repaying the loan in a punctual manner and at the agreed upon amounts, it may give a rise to lawsuits by the Islamic bank. The Murabahah financing contract, that considers the financing as a form of buying and selling transaction, is a new thing in banking industry as it is not known to the conventional banking system. Bai 'al-murabahah is a good sale and purchase transaction at their original price plus additional agreed profits in baik al-murabahah, the seller must disclose the price of the product and set an amount as its profit.*

**Keywords: balanced protection; parties; murabahah laws.**

### **ABSTRAK**

Hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk akad pembiayaan Murabahah adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Bank syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut, sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang dipinjam dari bank syariah untuk kepentingan usaha (bisnis), seperti perluasan pemasaran produk, peningkatan kualitas produk, pengadaan peralatan, modal kerja, dan lainnya. Sebagai suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, maka jika salah satu pihak, khususnya nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, yakni mengembalikan pinjaman sesuai waktu dan besaran jumlah yang diperjanjikan, tentunya dapat berakibat adanya tuntutan hukum dari pihak bank syariah. Akad pembiayaan Murabahah, yang seharusnya merupakan bentuk jual beli, adalah suatu hal baru dalam perbankan oleh karena tidak dikenal dalam perbankan konvensional. *Bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dalam *baik al-murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahannya.

**Kata Kunci: perlindungan yang seimbang; para pihak; akta murabahah.**

## PENDAHULUAN

Keadilan berkontrak merupakan turunan gagasan utilitarianisme yang memandang hukum bertujuan untuk mewujudkan kemanfaatan bagi semua pihak, sehingga tujuan hukum adalah menjamin kebahagiaan sebesar-besarnya pada kemakmuran bersama. Dampak pandangan tersebut adalah penekanan keadilan berkontrak pada kepastian seseorang untuk mendapatkan manfaat secara adil. Adanya manfaat yang adil kepada para pihak dalam kontrak dipengaruhi karakter kontrak itu sendiri, yang merupakan ekspresi kebebasan manusia untuk memilih dan mengadakan hubungan hukum, sehingga adanya kontrak merupakan bagian dan kebebasan melakukan perjanjian (*freedom of contract*) dan kehendak bebas untuk memilih (*freedom of choice*). Dengan demikian keadilan berkontrak melahirkan konsensus atau kesepakatan yang bebas dan tanpa paksaan.<sup>1</sup>

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Menurut para ahli hukum Islam, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak *syariat* yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikat diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus.<sup>2</sup>

Syarat-syarat umum kontrak ada enam sebagai berikut.<sup>3</sup> *Pertama*, ijab harus tetap setelah dimunculkan. *Kedua*, kehendak harus terhindar dari cacat. Ada empat macam cacat, yaitu *ikrah* (pemaksaan), *ghalath* (kekeliruan, kesalahan), *tadlis* (penipuan), dan *ghabn* (ketidakseimbangan objek kontrak disertai tipuan). *Ketiga*, kabul harus sesuai dengan ijab.

*Keempat*, kabul bersambung dengan ijab. *Kelima*, kontrak harus berupa sesuatu yang bermanfaat, baik secara syarak maupun akal. *Keenam*, kontrak harus memenuhi syarat-syarat khusus bagi keterikatan (keabsahan)-nya.

Dengan demikian, menurut mayoritas ulama, sebagaimana dijelaskan oleh Elisabeth Jackson-Moore, bahwa setiap kontrak harus memenuhi beberapa elemen berikut:<sup>4</sup>

- 1) Yang melakukan transaksi haruslah orang dewasa dan sehat jiwanya;
- 2) Barang yang menjadi objek akad haruslah halal dan berguna;
- 3) Kontrak tidak boleh digantungkan pada kondisi mengenai peristiwa yang akan datang dan kedua belah pihak harus sepakat terhadap perjanjian yang dibuat; dan
- 4) Dalam kontrak jual beli, harga harus disepakati dan jelas (pasti).

Uraian khusus tentang syarat-syarat ijab dan kabul dalam tradisi fikih konvensional secara terperinci mencakup tujuh syarat ijab dan kabul untuk kesempurnaan kontrak.<sup>5</sup> *Pertama*, mengetahui substansi akad (*al-'ilmu bi-madhmani al-aqd*). Maksudnya, masing-masing pihak yang berakad mendengar ucapan pihak yang lainnya ketika akad itu dilakukan secara lisan, atau salah satu pihak membaca isi surat yang dikirimkan satu pihak yang lainnya apabila akad dilakukan melalui transaksi tulisan, atau pihak paham terhadap isyarat dari orang yang tuli. *Kedua*, kesesuaian kabul terhadap ijab (*muwafaqat al-qabul al-ijab*). *Ketiga*, tidak terpisah antara ijab dan kabul (*adamu al-fashli bayna al-ijab wa-al-qabal*). Batasannya adalah antara ijab dan kabul tidak terpisah oleh perkataan lainnya di luar akad atau tidak ada jeda yang lama. Ini karena agar tidak terjadi pengalihan dari akad (*al-inshiraf'an al-aqd*). *Keempat*,

kontrak masuk akal dan rasional bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

<sup>1</sup> Scoott J and Burham, *Drafting Contract* (Montana: The Nlichie Company, 1992). John Rawls membagi keadilan berkontrak dalam penafsiran yang bisa disepakati atau dipilih dan menentukan argumentasi rasionalitas pelaksanaan kontrak, di mana para pihak berada pada posisi asali atau *status quo* ketika menyepakati sesuatu secara fair dan bebas. Kesepakatan yang diberikan secara bebas dan *fair*, menurut John Rawls, melahirkan keadilan berkontrak (*fair contract*) dan keadilan sebagai *fairness*, di mana substansi

<sup>2</sup> Evi Djuniarti, "Adopsi Hukum Asing Kedalam Hukum Nasional," *De Jure* 18, no. 4 (2018): 497–512.

<sup>3</sup> Syabir, *Al-Madkhal Ila Fiqh Al-Mu'ibnalat Al-Moliyyah*, n.d.

<sup>4</sup> Elisabeth Jackson Moore, *The International Handbook of Islamic Banking and Finance* (Cranbrook: Global Professional Publishing, 2009).

<sup>5</sup> Al Dabu, *Al-Igtishad*, n.d.

tidak ada per-sendagurauan (*adamu al-hazli fi kalam al-aqid*). Alasannya, karena senda gurau (*al-had*) menunjukkan ketidak benaran dalam membuat akad. *Kelima*, baik ijab maupun kabul dapat dilangsungkan tanpa bergantung pada syarat yang menafikan tuntutan akad atau disandarkan pada masa yang akan datang. *Keenam*, bersatunya majelis akad (*ittihad al-majlis*). *Ketujuh*, sighat ijab dan kabul dengan lafal *madhi* (lafal yang menunjukkan arti waktu yang telah lampau).

Pelaku kontrak disyaratkan harus orang mukallaf (*'aqil baligh*, berakal sehat, dan dewasa atau cakap hukum). Mengenai batasan umum untuk keabsahan kontrak diserahkan kepada *'urf* atau peraturan perundang-undangan yang tentunya dapat menjamin kemaslahatan para pihak. Dari syarat pertama tersebut, ulama mengecualikan empat macam kontrak: *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *musaqah*. Artinya, keempat macam kontrak ini tetap dinyatakan sah walaupun objek kontrak, ketika terjadi kontrak, belum ada. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan (*al-taysir*).

Selain rukun, agar suatu kontrak dinyatakan sah, masih diperlukan sejumlah syarat. Beberapa syarat yang berhubungan dengan *sighat*, *aqid*, dan *ma'qud alayh*, secara garis besar, telah dikemukakan pada bagian terdahulu. Syarat penting lainnya adalah bahwa kontrak yang dilakukan bukan merupakan kontrak yang dilarang oleh hukum dan bahwa kontrak tersebut harus menimbulkan manfaat (kegunaan, *mufid*). Adapun *mawdhu' al-'aqd* merupakan salah satu bagian penting yang mesti ada pada setiap kontrak. Yang dimaksud *mawdhu' al-'aqd* adalah tujuan utama untuk apa kontrak itu dilakukan (*al-maqshad al-ashli al-ladzi syuri'a al-'aqd min ajlih*). Menurut hukum Islam, yang menentukan akibat hukum kontrak adalah al-Musyarrif (yang menetapkan syariat, yaitu Allah). Dengan kata lain, akibat hukum suatu kontrak hanya diketahui melalui syarak dan harus sejalan dengan kehendak syarak. Atas dasar inilah, semua bentuk kontrak yang tujuannya bertentangan dengan syarak (hukum Islam) adalah tidak sah dan karena itu tidak menimbulkan akibat hukum; misalnya menjual

barang yang diharamkan, seperti *khamr* (minuman keras). Jika transaksi itu terjadi, maka dalam pandangan hukum Islam akibat hukumnya tidak tercapai. Tegasnya, menurut hukum Islam, jual beli atas barang yang diharamkan tersebut tidak menyebabkan perpindahan (peralihan) kepemilikan barang kepada pembeli dan kepemilikan harga kepada penjual.

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 ada, secara syariaah akad dipandang tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun, tetapi bukan merupakan esensi akad.<sup>6</sup>

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan rukun akad. Perbedaan ini muncul dari perbedaan mereka dalam menentukan esensi akad itu sendiri. Bagi Jurnhur Ulama, rukun akad terdiri atas: (1) *shighat*, yaitu pernyataan ijab dan qobul; (2) *'aqidan*, yaitu dua pelaku akad; dan (3) *ma'qud 'alayh*, yaitu objek akad. Sementara itu, bagi kalangan mazhab Hanafi, rukun akad hanya terdiri dari ijab dan qabul (*shighat*). Sedangkan hal lain yang oleh Jumhur dipandang sebagai rukun, oleh mazhab ini hanya dipandang sebagai *lawazim al-'aqd* (hal-hal yang secara konsekuensial harus ada dalam setiap pembentukan akad) dan terkadang disebut juga dengan *muqawwimat al-'aqd* (pilar-pilar akad). Dengan adanya ijab dan qabul sudah barang tentu ada pihak-pihak yang menyatakannya, yaitu pelaku akad. Pernyataan ijab dan qabul tidak akan menimbulkan arti apa-apa tanpa adanya obyek, karena akibat hukum yang ingin diwujudkan pelaku melalui ijab dan qabul hanya akan terlihat pada obyeknya. Selain itu, ulama Mazhab Hanafi menambahkan satu hal lagi pada *lawazim al-'aqd*, yaitu *mawdhu' al-'aqd* (sasaran, tujuan atau akibat hukum akad).<sup>7</sup>

Rukun akad yang utama adalah ijab dan qabul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subyek dan obyek dari suatu perjanjian.<sup>8</sup> Jumhur utama mengatakan bahwa ijab dan qabul merupakan salah satu unsur

<sup>6</sup> Hasanudin, "Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) Dalam Ekonomi Syariah," in *Kapita Selekt Perbankan Syariah* (Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006), 150.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2007).

penting dalam suatu akad, disamping unsur-unsur lain yang juga termasuk rukun akad. Unsur-unsur tersebut terdiri dari:

#### a. 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<sup>9</sup>:

1. 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 yang cakap melakukan tindakan hukum;
2. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek perjanjian;
3. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majlis apabila dua belah pihak sama-sama hadir. Satu majlis akad adalah kondisi -bukan fisik- di mana kedua belah pihak yang berakad terfokus perhatiannya untuk melakukan akad.

#### b. Pelaku akad

Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali pelaku akad disyaratkan 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.

#### c. Sesuatu yang menjadi obyek akad

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

1. 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*.
2. Ia harus merupakan sesuatu yang menurut

hukum Islam sah dijadikan obyek akad, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan.

3. 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.
4. Ia harus jelas (dapat ditentukan, diketahui) oleh kedua pihak. Ketidajelasan obyek akad selain dilarang oleh Nabi, mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari.

#### d. *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<sup>10</sup>:

- 1) 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 isi 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*

<sup>9</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2004).

<sup>10</sup> Khairuman Pasaribu and S K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Jakarta* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

seribu syarat".

- 2) 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.

- 3) Harus jelas dan gamblang Sesuatu yang diperjanjikan oleh para pihak harus jelas tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian 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.

Dalam teknis perbankan syariah khususnya dalam aplikasi akad pembiayaan murabahah, maka harus terpenuhi rukun dan syarat akad murabahah, yaitu sebagai berikut<sup>11</sup>:

Rukun akad pembiayaan *murabahah*:

- 1) Pihak yang berakad
- 2) Obyek yang diakadkan
  - a) Barang yang diperjualbelikan
  - b) Harga
- 3) Sighot
  - a) Serah (ijab)
  - b) Terima (qabut)

Syarat akad pembiayaan murabahah:

- 1) Pihak yang berakad
  - a) Cakap hukum;
  - b) Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa/ terpaksa/dibawah tekanan.
- 2) Obyek yang diperjualbelikan

- a) Tidak termasuk diharamkan;
  - b) Bermanfaat;
  - c) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan;
  - d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad;
  - e) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 3) Akad/Sighot
    - a) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad;
    - b) Antara ijab dan qabut (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati;
    - c) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang;
    - d) Tidak membatasi waktu, misal: saya jual kepada Anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik mengangkat masalah bagaimana kedudukan yang seimbang dalam pembuatan akad Murabahah?

## METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu yuridis, normatif dan historis, serta menemukan hukum *in-concreto*. Dengan metode yuridis dimaksud untuk mengungkapkan berbagai perangkat hukum yang dapat digunakan dalam membahas pembuatan akad yang seimbang dalam akad murabahah. Cara tersebut dilakukan dengan harapan diperoleh hasil (kerangka) untuk perkembangan hukum yang akan datang (*futureologi*). Metode penemuan *in-concerto* digunakan karena berupaya mengetahui peraturan manakah yang berlaku / diterapkan.

## PEMBAHASAN DAN ANALISIS

### Kedudukan Yang Seimbang Dalam Pembuatan Akad Murabahah

Secara yuridis kedudukan nasabah bank syariah jika dilihat dari sistem perbankan pada

Syariah (Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2006), 20–21.

<sup>11</sup> Wahyu Wiryono, "Teknik & Strategi Pembuatan Kontrak Murabahah," in *Pelatihan Nasional Pembuatan Kontrak Dalam Praktik Perbankan*

pokoknya mengacu pada ketentuan-ketentuan ekonomi dan perniagaan syariah Islam sebagai pihak yang dilindungi dan diberikan pelayanan oleh bank syariah. Akan tetapi disisi lain kedudukan nasabah bank syariah jika dilihat dari sisi hubungan kontraktual dengan bank, kedudukan nasabah debitur sangat lemah, karena sebagian besar pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 hanya terkonsentrasi pada aspek kepentingan bank. Dalam perjanjian kredit misalnya, tidak jarang nasabah (debitur) ditempatkan pada posisi yang sangat dilematis. Pembiayaan *murabahah* yang biasanya dengan menggunakan *standard contract*, senantiasa membebani debitur dalam berbagai macam kewajiban hingga tanggung jawab atas resiko yang ditimbulkan setelah melakukan akad lebih besar dibebankan kepada nasabah, akhirnya memunculkan tanggung jawab kurang dari pihak bank. Padahal beban margin yang tinggi sudah cukup membebani nasabah (debitur) dan sebagian produk-produk bank syariah masih mengadopsi istilah dari bank konvensional. Perbankan syariah pada umumnya tumbuh, berkembang dan hadir di seluruh dunia, dikarenakan prinsip ke-Islaman-nya yang tidak mengenal riba, gharar, dan maysir, hal tersebut sesuai dengan masyarakat Muslim Indonesia yang menghendaki bebas dari riba, gharar, dan maysir.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menunjukkan pengakuan Bank Indonesia akan keberadaan bank syariah di Indonesia telah mendorong kegiatan usaha syariah di seluruh kabupaten dan ibu kota provinsi di seluruh Indonesia, termasuk memberikan kesempatan kepada bank umum (konvensional) untuk membuka kantor cabang yang khusus melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Sama seperti pada bank konvensional, bank syariah juga melakukan kegiatan menyalurkan dana dalam bentuk kredit. Hanya saja pada bank syariah tidak dikenal istilah kredit namun mempergunakan istilah pembiayaan. Hal ini meskipun serupa tetapi tidaklah sama. Istilah kredit yang dipakai pada bank konvensional berbasis pada bunga (*interest based*). Sedangkan

istilah pembiayaan (*financing*) berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*cost plus margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*)<sup>12</sup> Pasal 19 huruf d Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menentukan bahwa kegiatan usaha bank umum syariah meliputi menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Berdasarkan ketentuan undang-undang bank, kegiatan usaha di dalam perbankan syariah harus berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.<sup>13</sup> Hal ini dapat dilihat dalam penjelasan undang-undang perbankan syariah, yang dimaksud kegiatan usaha di dalam perbankan syariah harus berdasarkan prinsip syariah, yaitu kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

1. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mensyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi 'ah*);
2. *Maysir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
4. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah;
5. *Dzalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.<sup>14</sup>

Unsur *dzalim* pada Pasal 2 angka 5 undang-undang perbankan syariah terkait dengan asas saling menguntungkan seperti dalam ketentuan pada Pasal 21, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan asas saling menguntungkan

<sup>12</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009).

<sup>13</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, 2008. Pasal 2

<sup>14</sup> Ibid.

merupakan setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.<sup>15</sup> Terhindarnya dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak merupakan esensi dari terhindarnya praktik *dzalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. Dengan arti lain baik dari pihak bank maupun pihak nasabah dalam akad pembiayaan *murabahah* harus sama-sama diuntungkan dalam akad tersebut agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan sehingga memenuhi asas saling menguntungkan yang sesuai dengan prinsip syariah berdasarkan undang-undang perbankan syariah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu kedua belah pihak harus mempunyai kedudukan yang sama dalam pembuatan akad syariah (akad pembiayaan *murabahah*), yang didasarkan pada prinsip perlindungan hukum di Indonesia, yaitu prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.

Perjanjian pembiayaan syariah dalam kegiatan pembiayaan wajib memenuhi ketentuan penyusunan perjanjian sebagaimana diatur dalam Undang-undang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yaitu mengenai perlindungan konsumen sektor jasa keuangan. Perjanjian pembiayaan syariah yang dilakukan wajib memenuhi ketentuan, yaitu:

1. Dilaksanakan tanpa unsur paksaan diantara para pihak yang berakad atau bertransaksi;
2. Objek yang terdapat dalam perjanjian pembiayaan syariah sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

Prinsip pembiayaan pada bank syariah itu ada dua yaitu bagi hasil (*mudharabah*) dan jual beli (*murabahah*). Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu *mudharabah*, *musyarakah*, *muzara'ah*, dan *musaqah*. Prinsip

yang paling banyak dipakai adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Adapun bentuk akad dan prinsip jual beli, yaitu *murabahah*, *ba'i al-salam*, dan *ba'i al-istishna'*<sup>17</sup>. Penulis memusatkan penelitian terhadap akad *murabahah* yang sedang banyak dilakukan saat ini. *Murabahah* adalah akad jual beli barang antara pihak bank dan nasabah pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.<sup>18</sup> *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya dengan menyebutkan harga yang merupakan jumlah dan harga perolehan dengan menambahkan nominal tertentu sebagai keuntungan.<sup>19</sup> Ibnu Qudamah mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli dengan menghitung modal ditambah keuntungan tertentu yang diketahui.<sup>20</sup>

Pembiayaan *murabahah* berdasarkan Pasal 1 ayat 25 huruf c undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang. Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah, pembiayaan *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dengan kata lain, *murabahah* bisa disebut juga dengan akad jual beli antara bank syariah selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

Cara *murabahah* yang banyak dipraktikkan perbankan Islam terdiri dari dua bagian, yakni:

1. Pertama adalah janji pihak nasabah untuk membeli, yang dikenal dengan istilah permintaan untuk membeli (*al-amir al-siraa*).
2. Kedua adalah janji pihak bank untuk menjual.<sup>21</sup>

<sup>15</sup> Peraturan Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Mahkamah Agung, 2008). Pasal 21 huruf e

<sup>16</sup> Andi Soemantri, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), 353–354.

<sup>17</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Buku Andalan, 2001), 90.

<sup>18</sup> Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*.

<sup>19</sup> Asyraf Thaha Abu Dahab, *Al-Mu Jamal-Islamy; Al-Jawanibad-Diniyyahwaas-Iyasiyyah Wa Al-Ijtima'iyyah Wa Al-Iqtishadiyyah* (Cairo: Darasy-Syurfiq, 2002), 549.

<sup>20</sup> Fuad Sarthawy, *At-Tamwilal-Islami Wa Daural-Qitha'al-Khash*, 1st ed. (Jordan: Daral Masira, n.d.), 235.

<sup>21</sup> Cecep Shalahuddin, *Produk Investasi Bank Islam Teori Dan Praktek, Murabahah (Jual Beli*

Adanya kesepakatan ulama, bahwa bank tidak boleh menjual barang dengan cara *murabahah* kepada pihak klien kecuali apabila pihak bank telah memiliki barang tersebut dalam hal dana-dana dalam kekuasaannya, dan setelah itu pihak bank boleh menjualnya pada pihak nasabah dengan cara *murabahah*. Hal itu diperlukan untuk menghindari dari jual beli yang tidak dibenarkan oleh syariah, dan agar tidak menjadi transaksi utang (kredit) yang berbunga karena adanya unsur waktu. Lembaga perbankan Islam serta beberapa ulama kontemporer menyatakan akan kewajiban memenuhi janji (*iljam al-wa'ad/al-wa'ad al-muljam*) yang telah diikrarkan oleh kedua belah pihak. Hal tersebut dilakukan, untuk mengatur kerjasama perdagangan dan menjaga stabilitas perekonomian serta untuk menjaga kepentingan kedua belah pihak agar tidak mengalami kerugian. Adapun dasar legalitasnya tercantum dengan jelas di dalam al-Quran dan Sunnah serta *kaidah maslahat* (untuk memudahkan umat), seperti yang tercantum "Ambillah hukum yang memudahkan umat".<sup>22</sup>

Pembiayaan *murabahah* memungkinkan adanya *dhomman* (jaminan), karena sifat dari pembiayaan *murabahah* merupakan jual-beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh *musytari*. Bank syariah (*ba'i*) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan *dhomman* pada nasabah.<sup>23</sup> Paling tidak ada tiga struktur *murabahah* yang bisa diterapkan dalam perbankan syariah, (1). bentuk perdagangan langsung dengan pengelola bank, (2) bank membeli dari pihak ketiga, atau (3) *murabahah* melalui nasabah sebagai wakil untuk membeli barang. Namun bentuk ketiga yang paling umum diterapkan di perbankan syariah di Indonesia. Karena, regulasi perbankan di Indonesia tidak membenarkan bank untuk melakukan penjualan langsung.<sup>24</sup>

Ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3 1/POJK.05/2014 disebutkan bahwa perusahaan pembiayaan syariah adalah perusahaan pembiayaan yang seluruh kegiatan usahanya melakukan pembiayaan syariah. Pembiayaan syariah adalah penyaluran pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yaitu ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.<sup>25</sup>

Dalam aplikasi akad *murabahah* pada perbankan syariah terdapat beberapa deviasi (penyimpangan), diantaranya praktik pembiayaan *murabahah* yang sering terjadi di bank syariah tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, karena pada umumnya bank (*ha'i*) tidak mempunyai persediaan barang. Peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiayaan dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko dengannya. Kerja bank sebagai *ba'i* hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen.

Kontrak *murabahah* pada umumnya ditandatangani sebelum *ba'i* mendapatkan barang yang dipesan oleh *musytari'*. Dalam kontrak tersebut *musytari* yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengiriman barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. *Musytari* sendiri yang menanggung semua tanggung jawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. Demikian juga dengan adanya pembayaran uang muka, jaminan, dan denda yang kesemuanya menjadi beban *musytari'*. Terdapat kesenjangan antara pedoman/acuan dengan praktik dalam hal kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah*. Kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* bukanlah untuk meng-

Dengan Menentukan Keuntungan Di Muka) (Cairo: PAKEISICMI Orsat, 2004), 80–81.

<sup>22</sup> Aminah Lubis, "Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Islam," *Jurnal Kajian Ilmu-limu Keislaman* 2, no. 2 (2016): 193.

<sup>23</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, 3rd ed. (Yogyakarta: UII Press, 2003), 110.

<sup>24</sup> Sofyan Sulaiman, "Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (2016): 14.

<sup>25</sup> Soemantri, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*,.

cover kerugian yang menungkin terjadi atas nilai modal yang dikeluarkan oleh *ba'i* serta jaminan bukanlah syarat wajib dari suatu pembiayaan *murabahah*, namun dalam kenyataannya jaminan merupakan suatu keharusan dimana apabila suatu pembiayaan *murabahah* diadakan dengan tanpa adanya jaminan maka pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak *ba'i*, dan besarnya jaminan harus *meng-cover* nilai atas modal yang dikeluarkan oleh *ba'i* serta resiko kerugian-kerugian yang mungkin terjadi.

Akad *murabahah* pada dasarnya tidak mengikat para pihak (*ghair lazim*) dan tetap ada *khiyar* menurut seluruh mazhab fiqih. Ketentuan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional akad *murabahah* terikat secara hukum, bahwa bank menawarkan *asset* itu kepada nasabah yang harus menerimanya karena janji yang mengikat secara hukum. Kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Kenyataan ini merupakan tuntutan dalam praktek di dunia perbankan untuk menghindari pembatalan akad oleh pemesannya akan menimbulkan kerugian pada pihak bank.

Pada kenyataannya praktek *inurabahah* pada bank syariah mencoba untuk tidak memberikan penekanan terhadap transaksi pembelian barang, karenanya pihak bank syariah menggunakan akad *wakalah* dengan memberikan kuasa ke pada nasabah untuk membeli barang yang dikehendakinya. Dalam kenyataannya akad *murabahah* sering kali mendahului pemberian *wakalah* dan pemberian dana barang.

*Mark-up* yang diberlakukan pada akad *murabahah* pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sistem bunga. Penelitian pasar yang memakan biaya, kertas kerja yang dihasilkan dari memproses permintaan pembiayaan *murabahah*, kontak dengan para penyalur, penanganan dokumen, pemantauan yang terus-menerus terhadap perkembangan penjualan barang-barang *murabahah* setelah diberikan kepada nasabah, kesemuanya ini memerlukan keterlibatan yang lebih dari personil bank, jika dibandingkan dengan pembiayaan berbasis bunga. Kenaikan biaya akan tercermin dalam harga total barang-barang

*murabahah*. Dalam pengertian lain dapat dikemukakan sistem *mark-up* bisa lebih mahal dari sistem bunga.

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh *ba'i* dan *musytari'* adalah perjanjian jual beli, jika seseorang datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya membeli mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia akan melakukan jual beli dengan bank syariah tersebut. Begitulah cara dari bank syariah untuk memperoleh keuntungan yaitu laba dari penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang diisyaratkan dalam perjanjian. Atas dasar penyimpangan-penyimpangan tersebut, maka aplikasi *murabahah* pada sistem perbankan syariah dapat dinyatakan belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.<sup>26</sup>

Pemilihan *murabahah* sebagai produk bank syariah sah dan boleh, tentunya dengan memperhatikan hal-hal yang terkait dengan aturan, syarat, dan mekanisme *murabahah* yang sesuai dengan prinsip hukum Islam, dimana ada batasan-batasan yang tidak boleh dilanggar oleh para pelakunya, termasuk larangan untuk melakukan transaksi yang mengandung unsur *riba*, *bathil*, *maysir*, dan *gharar*.<sup>27</sup>

## KESIMPULAN

Ketentuan akad *murabahah* antar kreditur dan debitur harus saling menguntungkan, bagi pihak pertama yang meminta pembiayaan (debitur) dan keuntungan kedua memberi pembiayaan (kreditur). Prinsip saling menguntungkan ini harus berlandaskan pada adanya kerelaan kedua belah pihak terhadap jual beli yang mereka lakukan berdasar kepada akad. Konsep perlindungan hukum dalam akad *syari'ah* adalah menerapkan prinsip-prinsip hukum perjanjian syariah, perjanjian pembiayaan bank syariah, adanya persamaan kedudukan para pihak atau terdapat rasa keadilan pada pihak dalam menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara bank dan nasabah, sehingga para pihak merasa terlindungi oleh hukum dalam mengimplementasikan akad syariah tersebut.

<sup>26</sup> Syu'aibun, "Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syariah," *Perbankan Syariah*, *Human Falah* 1, no. 2 (2014): 37-39.

<sup>27</sup> Lely Sofwa Imama, "Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah," *Jurnal Al-Iqtishad* 1, no. 2 (2014): 222.

**SARAN**

Prinsip-prinsip syariah harus diterapkan dalam pembuatan akad pembiayaan pembiayaan *murabahah* yang mencerminkan asas keseimbangan kedudukan para pihak agar kepentingan para pihak dapat dilindungi, dengan cara dewan pengawas syariah seyogyanya membuat standar kontrak yang memiliki keseimbangan dan dapat memberikan rasa keadilan kepada para pihak. Oleh karena itu, Pemerintah bersama-sama dengan lembaga legislatif (Dewan Perwakilan Rakyat, DPR) perlu membuat hukum perjanjian syariah sebagai pedoman bagi lembaga keuangan syariah dalam membuat perjanjian dan bagi pengadilan dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah yang mengatur secara jelas tentang perlindungan hukum bagi nasabah perbankan syariah.

**DAFTAR KEPUSTAKAAN**

- Agung, Peraturan Mahkamah. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Mahkamah Agung, 2008.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press, 2007.
- . *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Buku Andalan, 2001.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Dabu, Al. *Al-Iqtishad*, n.d.
- Dahab, Asyraf Thaha Abu. *Al-Mu Jamal-Islamy; Al-Jawanibad-Diniyyahwaas-Iyasiyyah Wa Al Ijtima'iyah Wa Al-Iqtishadiyyah*. Cairo: Darasy-Syurfiq, 2002.
- Djuniarti, Evi. "Adopsi Hukum Asing Kedalam Hukum Nasional." *De Jure* 18, no. 4 (2018): 497–512.
- Elisabeth Jackson Moore. *The International Handbook of Islamic Banking and Finance*. Cranbrook: Global Professional Publishing, 2009.
- Hasanudin. "Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) Dalam Ekonomi Syariah." In *Kapita Selekt Perbankan Syariah*, 150. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006.
- Imama, Lely Sofwa. "Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah." *Jurnal Al-Iqtishad* 1, no. 2 (2014): 222.
- Indonesia, Republik. *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, 2008.
- J, Scoott, and Burham. *Drafting Contract*. Montana: The Nlichie Company, 1992.
- Lubis, Aminah. "Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Islam." *Jurnal Kajian Ilmu-limu Keislaman* 2, no. 2 (2016): 193.
- Muhammad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. 3rd ed. Yogyakarta: UII Press, 2003.
- Pasaribu, Khairuman, and S K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Jakarta*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sarthawy, Fuad. *At-Tamwilal-Islami Wa Daural-Qitha'al-Khash*. 1st ed. Jordan: Daral Masira, n.d.
- Shalahuddin, Cecep. *Produk Investasi Bank Islam Teori Dan Praktek, Murabahah (Jual Beli Dengan Menentukan Keuntungan Di Muka)*. Cairo: PAKEISICMI Orsat, 2004.
- Soemantri, Andi. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2016.

Sulaiman, Sofyan. “Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia.” *Jurnal Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (2016): 14.

Syabir. *Al-Madkhal Ila Fiqh Al-Mu’ibnalat Al-Moliyyah*, n.d.

Syu’aibun. “Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syari’ah.” *Perbankan Syari’ah*, *Human Falah* 1, no. 2 (2014): 37–39.

Wiryo, Wahyu. “Teknik & Strategi Pembuatan Kontrak Murabahah.” In *Pelatihan Nasional Pembuatan Kontrak Dalam Praktik Perbankan Syariah*, 20–21. Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2006.

