SULTAN ADAM : JURNAL HUKUM DAN SOSIAL

HUBUNGAN HUKUM ANTARA BANK SYARIAH DAN NASABAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG OBJEKNYA TANAH

LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN SHARIA BANKS AND CUSTOMERS IN MURABAHAH FINANCING CONTRACTS WHICH OBJECT IS LAND WITH HOME

Mentari Fajarina[1*]

[*1] Universitas Achmad Yani Banjarmasin

*email:
Mentari.fajarina.mkn@gmail.com

Abstrak

Tujuan Penelitian: Untuk menganalisis konsep murabahah di satu sisi, juknis yang ditetapkan oleh bank syariah syariah dan di sisi lain juga harus sesuai dengan hukum positif untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum, maka hukum syariah dan hukum positif harus diikuti dengan konsistensi perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan murabahah. akad tersebut dibuat oleh notaris bank syariah. Secara hukum, mudharabah adalah akad dimana sebagian harta atau saham tertentu disediakan oleh pemilik atau pengurusnya kepada pihak lain dalam rangka membentuk persekutuan (joint partnership), dimana kedua belah pihak berbagi keuntungan dan pihak lainnya saling berbagi keuntungan.

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif, yaitu merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menggunakan bahan hukum yaitu hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang didapat dari penelitian kepustakaan.

Hasil pembahasan menyatakan bahwa jual beli menurut konsep pembiayaan murabahah dalam akad murabahah perbankan syariah yang dibuat oleh notaris dengan obyek rumah dan tanahnya yang dengan status sertifikad hak milik konsepnya adalah dimana barang yang menjadi obyek murabahah dalam hal ini rumah dan tanahnya yang berstatus sertifikat hak milik harus sudah tersedia dan dimiliki penjual pada waktu akad jual beli berlangsung.

Kata Kunci:
Murabahah;
Hukum Perbankan Syariah;
Akad Pembiayaan

Keywords:
Murabahah;
Sharia Banking Law;
Financing Agreement.

Abstract

Research Objectives: To analyze the concept of murabahah on the one hand, the operational guidelines set by Islamic sharia banks and on the other hand must also comply with positive law to obtain protection and legal certainty, sharia law and positive law must be followed by the consistency of sharia banking in provide murabaha financing. The contract is made by a notary of an Islamic bank. Legally, mudharabah is a contract in which certain assets or shares are provided by the owner or management to another party in the context of forming a joint partnership, in which both parties share profits and the other parties share profits.

This study uses normative research, which is legal research conducted by researching and using legal materials, namely primary law, secondary legal materials and tertiary legal materials obtained from library research (Library Research).

The results of the discussion stated that buying and selling according to the concept of murabaha financing in sharia banking murabaha contracts made by a notary with the object of the house and the land with the status of a certificate of ownership, the concept is where the goods that become the object of murabaha, in this case the house and the land with the status of a certificate of ownership, must already be available and owned by the seller at the time the sale and purchase agreement took place.

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai sebuah negara berpenduduk muslim terbesar didunia dan memiliki bank-bank yang mendasarkan pengelolaan nya pada prinsip syariah, Islamic Finance Country Index (IFCI).

Salah jasa yang ditawarkan bank syariah yang marak di masyarakat Indonesia saat ini adalah pembiyaan murbahah.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 mengijinkan shahibul maal (Bank) untuk meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apa bila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal–hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Jadi jaminan hanya untuk menunjukkan keseriusan dan mencegah mudharib melakukan penyelewengan.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari murbahah, salam dan istishna. Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembeliaan 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. (Nurma Khunsa Khanifa. 2015: 254)

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 : penggadaan barang modal seperti mesin, peralatan, dan lain-lain).

Sebagaimana di paparkan di atas, Transaksi murabahah adalah transaksi jual-beli barang dengan menegaskan harga perolehan dan margin keuntungan kepada pembeli. hal yang membedakan transaksi murabahah dengan jual-beli pada umumnya adalah harga perolehan dan margin keuntungan harus diketahui oleh pembeli. Keuntungan diperoleh atas kesepakatan antara penjual dan pembeli.

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.

Agama Islam sebagai sebagai suatu falsafah hidup tidak hanya mengatur tata hubungan makhluk dengan al-khalik namun juga secara lengkap mendefinisikan dasar- dasar kegiatan yang berkaitan dengan aspek muamalah. 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 atasa menarik pula di cermati pendapat dari Antonio sebagaimana di kutip oleh Darsono dankawan-kawan, murabahah dijelaskan bahwa apabila Bank menerima permohonan nasabah atas pembelkan barang kepada Bank , maka Bank harus membeli telebih dahulu barang yang dipesan oleh nasabah secara sah kepada penjual atau pihak ke tiga selaku penjual barang yang akan di beli 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 noin kondumdi. Salah satunya yang oleh penulis tertarik untuk mengkajinya adalah jual beli rumah dan tanahnya yang berstatus hak milik dimana sejauh manakah jual beli rumah dengan tanah yang bertatus sertikat hak milik dengan cara murabahah yang di biayai oleh Bank Syariah secara normative apakah mengurangi kepastian hokum ditinjau dari sisi hokum positip dan dari aspek syariah akankah mengandung cacat hukum dalam arti ke halalannya di pertanyakan atau di dalamnya di duga mengandung unsur riba.

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

Semua transaksi bisnis menghendaki Kepastian hukum dari aspek hukum positip dan bagi kaum muslimin tentunya ditambah kehalalan dari aspek hokum syariah .Kepastian hokum dan kehalalan inilah yang menjadi titik sentral yang akan di kaji dan di bahas penulis. Untuk lebih jelasnya pembahasan tersebut dirumuskan dengan dua pokok masalah yaitu:

1. Bagaimanakah Jual Beli Menurut Konsep Pembiayaan Murabahah Dalam Akad Murabahah Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Obyek Rumah Dan Tanah Nya Dengan Status Sertifikat Hak Milik ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Dalam Arti Hak Dan Kewajiban Antara Bank Syariah Dengan Nasabah Pada Transaksi Pembiayaan Murabahah Dalam Jual Beli Tanah Dan Rumah Dengan Sertifikat Hak Milik ?

METODOLOGI

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis maka penulis menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis. Metode penelitian yuridis sosiologis yakni suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat sehingga di harapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.

Dalam penelitian ini, menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan metode Studi Kepustakaan (Library Reaserch), yakni melakukan penulisan dengan jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Menurut Hadin Muhjad yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji persoalan hukum dari sudut pandang ilmu hukum secara mendalam terhadap norma hukum yang dibentuk. Dalam hal ini penulis menggunakan jenis penulisan hukum normatif, yaitu merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menggunakan bahan hukum yaitu hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang didapat dari penelitian kepustakaan (Library Reaserch). (Hadin Mujad. 2007: 25) Penelitian hukum ini dilakukan dengan menganalisa suatu permasalahan melalui peraturaan perundang-undangan literatur-literatur, dan bahan-bahan referensi lainnya. Sedangkan untuk tipe penelitian penulis memilih tipe "*Doctrinal Research*" yaitu secara sistematisi mengkoreksi dan memperjelas suatu aturan hukum yang berlaku pada bidang hukum tertentu dengan cara melakukan analisis terhadap teks yang bersifat autoritatif yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Jual Beli Menurut Konsep Pembiayaan Murabahah Dalam Akad Murabahah Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Obyek Rumah Dan Tanah Nya Dengan Status Sertifikat Hak Milik

Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Salah satu skim fiqih yang paling popular digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW, dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Besarnya keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Pengertian pembiayaan *murabahah* singkatnya adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). (Adiwarman A. Karim. 2007: 113)

Akad *Al-Murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai, bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. *Murabahah* merupakan produk perbankan Islam dalam pembiayaan pembelian barang local maupun Internasional. Pembiayaan *Murabahah* mirip dengan kredit modal kerja dari bank konvensional karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun. Bank mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan. Bank membiayai pembellian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu *mark up* sebelum menjual barang itu kepada nasabah atas dasar *cost-plus profit*. (Andrian Sutedi. 2008: 95)

Pembiayaan *murabahah* tersebut menyebutkan :

a. Bank dan nasabah hams melakukan akad murabahah yang bebas riba;
b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam;
c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank dan pembelian harus sah;
e. Bank hams menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian;
f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai dengan jujur ditambah keuntungan yang disepakati;
g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati;
h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, maka bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah;
i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli dimana penjual memberitahu kepada pembeli tentang harga asal barang.

Jual Beli Yang Bersumber Dari Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata dan Hukum Islam (Syariah)

Perjanjian kontrak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Pengertian jual beli menurut KUH Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah di janjikan. (Ahmadi Miru. 2007: 25)

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa inggris yaitu contract law, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan istilah *overeenscomrecht*. Menurut sudikno mertokusumo,perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu di dasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksi. (Sudikno Mertokusumo. 1999: 10) Kontrak merupakan golongan dari "perbuatan hukum", perbuatan hukum yang di maksud adalah suatu perbuatan yang menghasilkan akibat hukum dikarenakan adanya niat dari perbuatan satu orang atau lebih. Sehingga dapat dikatakan bahwa beberapa perbuatan hukum yang bersifat multilateral adalah kontrak.

Dapat disimpulkan bahwa semua perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua pihak, maka itu adalah perjanjian yang sah dan berlaku sebagai undang-undang, termasuk perjanjian atau akad standar yang dibuat oleh perbankan. Perjanjian baku adalah aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang sudah di persiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku sepihak oleh pelaku usaha. Menurut Syamsul Anwar, perjanjian baku adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua pihak dimana salah satu pihak membuat standar klausul-klausulnya kepada pihak lain yang tidak mempunyai kebebasan untuk melakukan tawar-menawar dan tidak mempunyai kebebasan untuk melakukan tawar-menawar dan tidak mempunyai pilihan kecuali menerimanya. Oleh karena itu, maka untuk menguatkan bahwa perjanjian itu sah dan mengikat sebagai undang-undang, maka unsur-unsur dalam melakukan perjanjian atau akad berlaku pula asas-asas. (J. Satrio. 1999: 2007)

Kepastian hukum oleh karena hukum, memberi dua tugas hukum yang lain, yaitu menjamin keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum, tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang. Adapun teori pendukung dalam penelitian ini adalah teori sistem hukum (*legal* system) sebagai pisau analisis sebagai grand teori dalam penelitian ini.

Dari definisi di atas perjanjian atau akad tersebut timbul akibat adanya ijab dan kabul antara kedua belah pihak, apabila tidak ada ijab dan kabul tersebut maka perjanjian tersebut tidak akan timbul.

Tujuan akad itu sendiri melahirkan suatu akibat hukum, dengan kedua belah pihak menjalani perjanjian tersebut sesuai dengan yang telah dibuat.

Hukum perjanjian atau akad dalam hukum islam dan hukum positif, harus memiliki asas sebagai berikut:

1. Asas itikad baik (*husnun niyyah*)..
2. Asas pacta sunt servanda.
3. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract, al-huri yah*).

Selain itu, terdapat beberapa syarat dalam perjanjian yang wajib dipenuhi. Adapun syaratnya, sebagai berikut:

1. Perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan syariat islam.
2. Perjanjian yang dibuat harus jelas dan tidak mengandung unsur *gharar*.
3. Kedua belah pihak harus sama-sama ridha dalam membuat perjanjian.
4. Tidak adanya unsur penipuan dalam perjanjian.

Jual Beli Rumah Dan Tanahnya Dengan Sistem Murabahah

Jual beli dengan sistem *murabahah*, merupakan konsep dimana barang yang menjadi obyek *murabahah* tersedia dan dimiliki penjual pada waktu akad jual beli berlangsung. Dalam hal nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, maka sudah dilengkapi dengan keinginan atas barang yang diamksud, dapat berupa rumah (baik yang dalam proses pembangunan maupun rumah siap huni) juga terhadap barang sebagai modal usaha.

Pihak bank yang telah menyetujui permohonan pembiayaan dari nasabah kemudian mengeluarkan surat persetujuan prinsip pemberi fasilitas pembiayaan atas barang yang diajukan oleh nasabah. kemudian bank membuat akta *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada pihak nasabah untuk mewakili pihak bank membeli barang dari penyedia barang.

Berdasarkan mekanisme sebagaimana tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa praktik tersebut adalah transaksi jual beli biasa, adapun kelebihannya terletak pada pengetahuan pembeli tentang harga pembelian awal dari barang yang dibelinya dan nominal uang yang akan diperoleh pihak bank selaku penyedia dana yang posisinya kemudian berubah menjadi penjual sehingga sistem *murabahah* menuntut kejujuran penjual (bank) dalam menejelaskan harga awal yang sebenarnya dengan penambahan sesuai harga yang disepakati.

Pentingnya jaminan dalam kredit ataupun pembiayaan bank adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjamannya.

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah Swt. Dalam daftar istilah himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

2. Akibat Hukum Dalam Arti Hak Dan Kewajiban Antara Bank Syariah Dengan Nasabah Pada Transaksi Pembiayaan Murabahah Dalam Jual Beli Tanah Dan Rumah Dengan Sertifikat Hak Milik

Hubungan Hukum Bank Syariah Dengan Nasabah pada Pembiayaan Murabahah Diawali dari 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*.

Selain itu, manfaat dari murabahah bagi bank yaitu, sebagai salah satu bentuk dari penyaluran dana dan untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin. Sedangkan, bagi nasabah yaitu merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembayaran dari bank dan dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

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 sangan erat dengan akibat kredit (pembiayaan). Dampak yang ditimbulkan dari akibat hukum bagi bank syariah adalah pembiayaan yang bermasalah. Salah satunya dikarenakan

kelemahan perikatan yaitu pengikatan agunan yang tidak sempurna, akibatnya bank syariah akan kesulitan untuk mengeksekusi agunan tersebut apabila terjadi resiko kredit (pembiayaan). Oleh karena itu, akibat hukum maupun akibat kredit (pembiayaan) harus, didentifikasi, diukur, dipantau, dan dikendalikan.

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)
2. Al Musawah (persamaan atau kesetaraan)

Ketentuan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di indonesia dijelaskan 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 di tanggung 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 hutang nya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian atau diperhitungkan.
   e) Penundaan pembayaraan 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.

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 esesnsi 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.
c) 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.
b) Harus sama ridha dan ada pilihan
c) Harus jelas dan gamblang

Bank syariah di indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah,* menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musytari* yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah*, yaitu:

1) Umum, tidak hanya diperuntukan untuk kaum muslim saja.
2) Harus cakap hukum, sesuai dengan KUH Perdata:
3) Memenuhi 5C yaitu:
    a) *Character* (watak)
    b) *Collateral* (jaminan)
    c) *Capital* (modal)
    d) *Condition of economy* (prospek usaha)
    e) *Capability* (kemampuan)
4) Memenuhi ketentuan bank indonesia dan pemerintah, sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5) Jaminan (*dhomman*), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang:

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 : penggadaan barang modal seperti mesin, peralatan, dan lain-lain).

Kesepakatan (akad) dalam pembiayaan *murabahah* ketika telah terjadi, maka besarnya harga sudah tidak dapat berubah lagi, namun untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh *musytari* yaitu untuk membayar ataupun terlambat mengangsur pembiayaan *murabahah* maka dalam perjanjian tersebut telah disetujui sebuah klausul tentang pembayaran denda yang harus dibayar oleh *musytari* ketika *musytari* terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran. Denda yang diterima oleh *ba'i* bukan merupakan salah satu unsur pendapatan bank syariah (*ba'i*), karena denda yang diperoleh tersebut digunakan sebagai dana sosial yang salah satunya disalurkan melalui *Qard al-hasan*, ini adalah salah satu sisi positif perbankan syariah disamping sebagai lembaga komersil, perbankan syariah juga berfungsi sebagai lembaga sosial demi kemaslahatan umat.

Pihak *musytari* dalam pembiayaan ini dimungkinkan membeli sendiri barang yang diinginkan, hal ini terjadi karena pihak *musytari* memaksa pihak *ba'i* dengan berbagai alasan, misalnya mencari barang dengan

harga yang lebih murah, agar mendapatkan diskon, padahal bank syariah sudah menjamin bahwa pihak bank selaku *ba'i* bisa mendapatkan barang dengan harga yang paling murah dan jika ada diskon pun menjadi hak *musytari* tetapi bagaimanpun juga sebagai bentuk pelayanan yang memuaskan dan tidak mengecewakan *musytari*, misalnya untuk menghindari pembelian barang oleh *ba'i* yang tidak sesuai dengan kriteria apapun spesifikasi yang dikehendaki oleh pihak *musytari*, maka bank selaku *ba'i* membolehkan *musytari* untuk membeli sendiri barang yang diinginkan dari *supplier* dengan cara *ba'i* memberikan kuasa kepada *musytari* dengan *wakalah*.

Berdasarkan hal tersebut, seberapa jauh bank syariah berlaku *ba'i* dapat mengawasi dan memastikan bahwa dana yang diberikan tersebut benar-benar digunakan untuk pengadaan barang yang sesuai dengan yang diperjanjikan, apalagi terhadap kebutuhan barang yang jenis nya banyak terutama jenis *murabahah* untuk kebutuhan modal kerja dan keperluan konsumtif. Pada umumnya bank syariah selaku *ba'i* mempunyai kendala teknis terhadap pengadaan barang karena bank syariah tidak mempunyai persediaan barang dan spesifikasinya barang yang dijual sementara *musytari* membutuhkan barang yang beragam jenisnya.

Praktik yang sering terjadi pihak bank syariah tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, karena pada umumnya bank (*ba'i*) tidak mempunyai persediaan barang, bank juga bukan sebagai agen investasi karena tidak menawarkan barang yang menjadi obyek jual-beli.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, 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 risiko atasnya. Kerja bank (*ba'i*) hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen. Kontrak *murabahah* umumnya ditanda-tangani sebelum *ba'i* mendapatkan barang yang dipesan oleh *musytari*, dalam kontrak tersebut *musytari* lah yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengiriman barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. *Musytari* sendirilah yang menanggung semua tanggungjawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. *Ba'i* tidak berkeinginan memikul tanggungjawab yang terkait dengan barang, karena itu segala resiko yang terkait dengannya yang secara teoritas harus ditanggung *ba'i*, secara efektif telah terhindarkan. *Musytari* menyelesaikan kerugian tersebut bukan dengan *ba'i* akan tetapi dengan pihak *supplier*.

KESIMPULAN

Dari hasil kajian penulis dapat disimpulkan bahwa jual beli menurut konsep pembiayaan murabahah dalam akad murabahah perbankan syariah yang dibuat oleh notaris dengan obyek rumah dan tanahnya yang dengan status sertifikad hak milik konsepnya adalah dimana barang yang menjadi obyek murabahah dalam hal ini rumah dan tanahnya yang berstatus sertifikat hak milik harus sudah tersedia dan dimiliki penjual pada waktu akad jual beli berlangsung. Dalam hal nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, maka sudah dilengkapi dengan keinginan atas barang yang diamksud, berupa rumah dan tanahnya tersebut. Bank yang telah menyetujui permohonan pembiayaan dari nasabah kemudian mengeluarkan surat persetujuan prinsip pemberi fasilitas pembiayaan atas barang yang diajukan oleh nasabah. kemudian bank melalui Notaris membuat akta pembiayaan murabahah yang berisi tentang hak dan kewajiban antara bank syariah dan nasabah pembiayan murabahah serta klausula penyelesaian hukumya apabila terjadi pelanggaran isi akad murabahah.

Namun dalam praktek pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah pada nasabah pembiayaan murabahah pembelian rumah dan tanahnya yang bersertipikat 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 di kehendaki nasabah dari penyedia barang atau dalam hal ini penjual rumah dan tanah yang berstaus 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 membikin akta wakalah namun harus ada di atur terlebih dalahu situasi dan kondisi tertentu yang tidak memungkikan bank syariah sendiri yang melakukan pembelian langsung kepada penjual barang yang dikehendaki oleh pemohon pembiayaan murabahah.

Pada Bank Umum Syariah, nasabah untuk diperbolehkan ada negosiasi lebih awal untuk pembelian barang baik dengan kredit atau dibayar tunai. Akta notaris yang berisi tentang akad murabahah seharusya tidak boleh menyimpang dan harus sesuai dengan ketentan hukum perdata dan hukum syariah sejauh mengatur tentang murabaah. Tidak terpenuhinya dari dua unsur ini akan dapat merudikan nasabah pembiayaan murabahah bank syariah.

SARAN

1. Hendaknya kedepan perbankan syariah dalam menjalankan pembiayaan murabahah kepada nasabah, barang yang dijual-belikan tersebut secara syariah sudah dimiliki oleh bank. Artinya bank benar- benar secara rill membeli terlebih dahulu dengan suatu akad tersendiri kepada penyedia barang.
2. Hendaknya kedepan para notaris bank yang membuat akad murabahah benar-benar memperhatikan aspek hukum keperdataan dan juga dari aspek hukum syariah,. Sehingga pembiayaan murabahah tidah merugikan nasabah dalam arti memberikan keduduakan yang kuat pada nasabah terutama tentang perpindahan hak milik dari bank kepada nassabah pembiayaan murabahah. Pada aspek lain akad murabahah yang di buat notaris menjamin nasabahnya terbebas dari riba.

REFERENSI

Buku/Artikel

A. Karim, Adiwarman. (2007). Bank Islam : *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada

J. Satrio. (1999). *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya, Bandung:* Alumni.

Khanifa, Nurma Khunsa (2015), *Jaminan Akad Murabahan di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata,* Az Zarqa, Vol. 7 No. 2

Miru, Ahmadi. (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak,* Jakarta: RajaGrafindo Persada

Mertokusumo, Sudikno. (1999) *Mengenal hukum*. Yogyakarta. Liberty

Sutedi, Andrian. (2008) *Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syafi'I, Antonio. (2001). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

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

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.

Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Nomor : YGS.005.2003. MRA