

Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Di Lingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqashid Syariah Jaseer Auda

May Laylatul Istiqomah¹

¹Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
E-mail: mmayalailatul@gmail.com

Article	Abstract
How to cite: May Laylatul Istiqomah, 'Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Di Lingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqashid Syariah Jaseer Auda' (2021) Vol. 2 No. 3 Rechtenstudent Journal Fakultas Syariah UIN KHAS Jember. Histori artikel: Submit 13 Oktober 2021; Diterima 15 Desember 2021; Diterbitkan 28 Desember 2021. ISSN: 2723-0406 (media cetak) E-ISSN: 2775-5304 (media online)	Along with the development of Islamic banking at this time in dire need of regulations relating to the operational suitability of Islamic financial institutions with sharia principles. As explained in the Law of Islamic banks no. 21 of 2008 is meant by financing the provision of funds or claims in the form of profit sharing transactions in the form of murabahah. In essence, murabahah is a trust transaction, because it is the buyer who has given confidence to the seller to determine the price of the goods he has purchased. In this case, financing based on sharia principles contained in Article 1 point 12 of the Banking Act is the provision of money or equivalent claims based on an agreement or agreement between the bank and another party that requires the party being financed to return the money or claim after a certain period of time. certain compensation or profit sharing. One of the principles adopted in Indonesia is the principle of freedom of contract. From the explanation of Article 1338 of the Civil Code that this principle explains all agreements made legally and valid as law for those who make them. Thus, a murabahah financing agreement in Islamic banking is an agreement that is in accordance with the principles of a financing agreement in general and is based on the principles of a sharia agreement. Keywords: <i>Fatwa DSN MUI, Murabahah, Maqashid Syariah.</i> Abstrak Seiring berkembangnya perbankan syariah pada saat ini sangat memerlukan regulasi yang berkaitan dengan kesesuaian operasional lembaga keuangan syariah dengan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, Lembaga perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui kredit usaha seperti yang telah dicantumkan dalam Undang-undang No 10 tahun 1998 tentang perbankan dan Undang-undang No 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Seperti halnya yang dijelaskan dalam Undang-Undang bank syariah No. 21 tahun 2008 yang dimaksud dengan pembiayaan penyediaan dana atau tagihan berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk murabahah. Pada hakikatnya murabahah merupakan suatu transaksi kepercayaan, dikarenakan pembeli yang telah memberikan kepercayaan kepada penjual untuk menentukan harga dari barang yang telah dibelinya. Dalam hal ini pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang terdapat dalam pasal 1 butir 12 Undang-Undang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Adapun asas di Indonesia yang dianut salah satunya adalah asas kebebasan dalam berkontrak. Dari penjelasan pasal 1338 KUH Perdata

bahwa asas ini menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dalam keterangan pasal di atas adalah bahwa setiap perjanjian yang sifatnya mengikat kedua belah pihak dan dari pasal tersebut dapat di simpulkan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan demikian, perjanjian pembiayaan murabahah di perbankan syariah merupakan sebuah perjanjian yang sudah sesuai dengan asas-asas perjanjian pembiayaan secara umum dan berdasarkan asas-asas perjanjian syariah.

Kata Kunci: *Fatwa DSN MUI, Murabahah, Maqashid Syariah.*

Pendahuluan

Murabahah adalah salah satu skim fiqh yang ter populer yang digunakan di perbankan syariah dalam sistem jual beli. Seperti pada perbankan syariah dalam lingkup internasional, transaksi di bank syariah Indonesia yang paling populer dan diminati nasabah atau masyarakat adalah transaksi murabahah, karena transaksi tersebut dipandang sebagai salah satu transaksi yang mempunyai tingkat risiko teringan dibandingkan dengan transaksi yang lain.¹ Rasulullah dan para sahabatnya sering melakukan transaksi murabahah, dalam artian sederhana murabahah dimaksud penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Singkatnya murabahah merupakan akad jual beli barang dengan kesepakatan dua belah pihak antara penjual dan pembeli dengan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati bersama. Akad ini adalah salah satu dari bentuk *natural certainty contract* yang dikarenakan murabahah ditentukan dengan beberapa *required rate of profit* (keuntungan yang telah diperoleh).²

Pada hakikatnya murabahah merupakan suatu transaksi kepercayaan, dikarenakan pembeli yang telah memberikan kepercayaan kepada penjual untuk menentukan harga dari barang yang telah membelinya. Oleh sebab itu ketika dari pihak bank menawarkan pembiayaan murabahah, maka dengan sebenarnya bank telah menawarkan kepercayaan yang sangat tinggi kepada nasabah, dan sebaliknya dari pihak nasabah juga telah memberikan kepercayaan penuh kepada pihak bank. Konsep saling mempercayai inilah yang membuat akad murabahah berbeda dengan pinjaman yang berbasis dengan bunga tetap. Murabahah merupakan akad jual beli barang pada harga asal dengan keuntungan atau margin yang telah disepakati bersama. Dalam akad jual beli ini, penjual diharuskan untuk memberitahu harga pokok pembelian barang dan menentukan keuntungan tertentu sebagai tambahan dan menjelaskannya kepada pihak pembeli. Murabahah menekankan dengan adanya pembelian yang bersifat komoditas berdasarkan dengan permintaan nasabah, bukan hanya karena pinjaman semata sebagaimana yang diterapkan dalam sistem kredit di perbankan konvensional.³

Adapun dasar hukum yang menjelaskan tentang murabahah terdapat dalam QS surat AL-Baqarah ayat 275:

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al B-Baqarah:275)

¹ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 305.

² Adiwarman Karim, *Bank Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 113.

³ Syamsun Nahar, *Pembiayaan Jual Beli Murabahah* diakses dari <http://economy.okezone.com/read/2012/03/14/316/593050/pembiayaan-jual-beli-murabahah>, pada tanggal 3 Mei 2021.

Dari ayat di atas dapat dijelaskan bahwa Al-Bai yang artinya jual beli dapat disamakan dengan murabahah, dan para ulama mengartikannya sebagai akad penjualan barang sebagai biaya atau harga pokok dari barang tersebut. Dan apabila transaksi yang dilakukan oleh penjualan dan pembelian tersebut tidak disepakati bersama, maka akadnya sudah termasuk riba. Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa akad murabahah yang dilakukan adalah pembelian suatu barang dengan memberikan penjelasan harga belinya kepada pembeli dengan kemudian pembeli tersebut membayarnya dengan yang lebih sebagai laba.

Seiring berkembangnya perbankan syariah pada saat ini sangat membutuhkan regulasi yang berkaitan dengan kesesuaian operasional pada lembaga keuangan syariah dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku. Institusi regulator yang mempunyai otoritas mengatur dan mengawasi lembaga keuangan syariah, yakni Bank Indonesia (BI) dan kementerian keuangan tidak dapat melaksanakan otoritas dibidang syariah. Kedua lembaga pemerintahan tersebut tidak memiliki otoritas untuk menentukan prinsip-prinsip syariah secara langsung. Dalam bentuk teks keagamaan peraturan yang berkesesuaian untuk setiap lembaga keuangan syariah. Selain itu, lembaga tersebut tidak dibekali dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang otoritas dalam mengurus permasalahan syariah.⁴

MUI sebagai salah satu wadah payung perlindungan hukum dari lembaga dan organisasi keislaman di tanah air, menganggap perlu dibentuknya dewan syariah yang bersifat nasional dan membawahi seluruh lembaga keuangan di dalamnya Bank-Bank Syariah. Lembaga ini kemudian dikenal dengan Dewan Syariah Nasional atau DSN.⁵ Dengan adanya lembaga keuangan syariah ini maka keberadaan DSN-MUI beserta produk hukumnya mendapatkan legitimasi dari BI yang merupakan lembaga negara pemegang otoritas dibidang perbankan. Seperti yang terdapat dalam surat keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/1999 pasal 31 di nyatakan bahwa “ untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan usahanya, bank syariah diwajibkan untuk memperhatikan fatwa DSN-MUI.”

Fungsi utama dari DSN adalah untuk mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan syariah Islam, serta memberikan fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh keuangan syariah seperti fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni tentang murabahah. Fatwa tersebut dibentuk dengan tujuan untuk menimbang dari beberapa banyaknya masyarakat yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan dengan prinsip akad jual beli secara syariah, selain itu bertujuan untuk membantu masyarakat untuk melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan. Oleh karena itu bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi masyarakat yang memerlukannya yaitu dengan menjual suatu barang yang menjelaskan kepada pembeli bahwa untuk pembayaran harga beli dari pembelian barang lebih sebagai laba.

⁴ Priyo Handoko, *Peran DSN-MUI dalam Perbankan Syariah*, Diakses Dari <http://www.priyohandoko.com/Blog/20013/01/14/Peran-Dewan-Syariah-Nasional> diakses pada tanggal 10 Mei 2021

⁵ Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik*. (Jakarta: Gema Insani 2001), 235.

Oleh sebab itu, fatwa DSN perlu menetapkan beberapa hal tentang akad murabahah untuk dijadikan pedoman bagi bank syariah. Adapun beberapa ketentuan umum dari akad murabahah dalam bank syariah yang berada dalam fatwa DSN MUI No 04/DSN/MUI/IV/2000 di antaranya sebagai berikut:

1. Pihak Bank dan nasabah wajib melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh ketentuan syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati antara kedua belah pihak sebagai kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama Bank sendiri, dengan ketentuan bahwa transaksi pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal kepada pihak nasabah yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang maka secara prinsip barang menjadi milik bank.⁶

Beberapa kasus pada Bank syariah yang telah terjadi dengan praktik yang berbeda fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI mengenai akad murabahah. Dalam fatwa DSN No:04/DSN/MUI/IV/2000, yakni tentang murabahah menyatakan bahwa "pihak Bank akan membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dengan atas nama Bank itu sendiri, dengan ketentuan bahwa akad transaksi tersebut harus bebas dari riba." Sedangkan dalam praktiknya sendiri mengatakan bahwa pihak Bank selaku penjual memberikan kebebasan terhadap pihak nasabah untuk mencari sendiri barang atau kendaraan yang diinginkan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan dengan permasalahan yang ada yakni tentang penerapan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah dilingkungan bank syariah perspektif Maqashid Jasser Auda maka permasalahan yang muncul adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Aspek hukum yang terjadi pada pembiayaan murabahah dalam undang-undang perbankan syariah
2. Bagaimana analisis terhadap mekanisme perjanjian pembiayaan murabahah pada perbankan syariah?
3. Bagaimana tinjauan Maqashid *asy-syariah* Jaseer Auda terhadap perjanjian pembiayaan murabahah di perbankan syariah ?

⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta :Sinar Grafika,2008), 247.

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah analisis yaitu menganalisis data-data dari berbagai sumber yang terkait sehingga menjadi kesatuan yang padu untuk disimpulkan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah di lingkungan perbankan syariah.

Hasil dan Pembahasan

Aspek Hukum Pada Pembiayaan Murabahah dalam Undang-Undang Perbankan Syariah

Dalam hukum perjanjian di Indonesia salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan dalam berkontrak. Seperti yang terdapat pada pasal 1338 KHU Perdata yang berisi tentang bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud oleh pasal tersebut adalah bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa orang dapat leluasa membuat perjanjian apapun itu dengan ketentuan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.⁷

Di dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah perjanjian baku merupakan Perjanjian pembiayaan antara pihak bank dengan pihak nasabah untuk memberikan sejumlah dana kepada pihak debitur. Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang berdasarkan dengan prinsip syariah yang sangat berisiko, karena setelah dana tersebut diterima oleh debitur maka pihak dari Bank tidak mengetahui secara pasti bagaimana dengan penggunaan dana tersebut. Oleh sebab itu dalam proses penyaluran dana pun perlu melakukan penilaian yang sesama dalam setiap pertimbangan permohonan dalam pembiayaan syariah dan nasabah.

Akad baku merupakan akad yang berada di dalam pembiayaan murabahah, pada konsepnya akad baku ini bisa dilaksanakan dengan ketentuan yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan memenuhi rukun syarat akad murabahah serta tidak melanggar unsur syariah seperti gharar, maysir, riba zalim, dan objek haram.⁸

Pada konsep perbankan syariah yang dikemukakan oleh Abdul Manan dengan konsep perbankan syariah yang bersumber pada konsep Islam yakni tentang uang tidak digunakannya sistem riba atau bunga inilah yang menjadi karakteristik pada bank syariah. Disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan dengan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak yang lain dengan mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan cara bagi hasil. Di dalam proses jual beli apabila nasabah tidak memiliki uang tunai untuk bertransaksi langsung dengan penjual barang maka nasabah dapat melakukan akad jual beli dengan sistem pembayaran tangguh (angsur) dengan melalui perantara antara bank syariah sebagai penyedia pembiayaan murabahah. Kedudukan bank Islam dalam hubungan dengan pasar khususnya adalah sebagai mitra investor dan pedagang.⁹

⁷ Lihat pada 220 AL-URBAN: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam Vol. 1, No. 2, Desember 2017

⁸ Anita Rahmawaty, "Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia", (Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol I, No 2 (2007), 187.

⁹ M. Abdul Manan, *Islamic Economic Theory and Practice* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), 250.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang terdapat dalam pasal 1 butir 12 Undang-Undang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁰

Dalam proses jual beli ini apabila nasabah tidak memiliki uang tunai (modal) untuk melakukan transaksi langsung dengan penjual barang, maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembayaran Tangguh (diangsur) dan Undang-undang No 23 tahun 1999. Undang-Undang No 3 tahun 2004 tentang bank Indonesia, bahwa melalui perantara melalui perantara bank Syariah sebagai penyedia pembiayaan al murabahah.

Lembaga perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui kredit usaha seperti yang telah dicantumkan dalam undang-undang No 10 tahun 1998 tentang perbankan dan undang-undang no 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Seperti halnya yang dijelaskan dalam Undang-Undang bank syariah No. 21 tahun 2008 yang dimaksud dengan pembiayaan penyediaan dana atau tagihan berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk murabahah. Pembiayaan syariah yang dituangkan dalam sebuah perjanjian atau akad yang mempunyai peranan dalam pembiayaan yang menjadi dasar dalam aktivitas pembiayaan tersebut.

Pembelian dengan cara pemesanan atau tanpa pesanan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh akad murabahah. Pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah itu sendiri. Salah satunya seperti kepastian pembeli dimana bank syariah tidak akan membelikan barang kecuali sudah ada pembelinya, Kemudian kepastian keuntungan atas barang yang dijualnya, dan pembiayaan murabahah lebih mudah diaplikasikan pada saat ini.

Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Dalam fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Di Lingkungan Perbankan Syariah

Lembaga keuangan syariah pada pembiayaan syariah merupakan salah satu akad jual beli yang menggunakan akad murabahah. Akad murabahah merupakan akad jual beli barang pada harga asalnya dengan ditambah keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama. Akan tetapi pada praktiknya yang terjadi di BPRS dengan memberikan uang kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diinginkannya. Dengan ketentuan umum poin kesembilan jika pihak bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga. Akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Melihat praktik di atas menyebabkan ketidaksempurnaan akad jual beli murabahah karena tidak adanya barang yang diserahterimakan dan tidak adanya akad wakalah, sehingga yang terjadi adalah peminjaman uang yang menimbulkan adanya unsur gharar dan tidak sempurnanya akad jual beli. Oleh sebab itu jika pihak BPRS ingin mewakilkan pembelian barang dari pihak ketiga kepada anggota nasabah maka kedua belah pihak tersebut dalam hal ini BPRS memberikan otoritas kepada anggota untuk menjadi agennya untuk membeli barang dari pihak ketiga atas nama BPRS tersebut.¹¹

¹⁰ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

¹¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Murabahah No:04/DSN-MUI/IV/2000

Dalam legalitasnya akad murabahah ini telah didasarkan dengan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni tentang murabahah, selain itu fatwa No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah, fatwa No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, fatwa No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah, fatwa No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah, fatwa No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah, fatwa No: 49/DSN-MUI/II/2005 menerangkan tentang konferensi akad murabahah.

Analisis Terhadap Mekanisme Perjanjian Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah

Mekanisme perjanjian pembiayaan murabahah di perbankan syariah ini dianalisis menggunakan syarat-syarat sah perjanjian:¹²

1. Kesepakatan, dari aspek kesepakatan mereka mengikatkan diri antara bank syariah dengan nasabah, mekanisme perjanjian pembiayaan murabahah ini sudah sesuai dengan kesepakatan, dan dapat ditemukan dengan beberapa bukti:
 - a. Adanya kata “ dari dua belah pihak menyepakati” dan setuju untuk menerima kontrak perjanjian pembiayaan murabahah”, pada pembukaan perjanjian sebelum masuk ke dalam pasal-pasal.
 - b. Adanya kata “ ketentuan pokok akad seperti: harga beli, margin keuntungan, harga jual, biaya administrasi, kegunaan atau jenis pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo terhadap pembiayaan, membayar Agunan per bulan, jatuh tempo pembayaran angsuran per bulan, jenis-jenis jaminan, bukti kepemilikan jaminan, nama pemilik aset” yang merupakan dari pembiayaan murabahah.
 - c. Adanya kata “syarat realisasi pembiayaan maka pihak bank akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah, yang merupakan isi syarat dari pembiayaan.
 - d. Adanya kata “jatuh tempo pada perjanjian pembiayaan murabahah di bank syariah
 - e. Adanya kata “potongan harga pada perjanjian pembiayaan murabahah pada bank syariah
 - f. Adanya kata “pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sampai dengan seluruh hutang murabahah penerima pembiayaan lunas sesuai dengan jadwal angsuran” .
 - g. Adanya kata “denda tunggakan dengan melakukan kewajiban angsuran yang tidak dilunasi merupakan tunggakan angsuran”.
 - h. Adanya kata “uang muka untuk pembelian barang pada akad yang telah disepakati bersama”.
 - i. Adanya kata “melakukan pembayaran pelunasan dengan cara dipercepat agar penerima pembiayaan bisa melakukan pembayaran dari seluruh kewajiban yang belum di lunasi.”
 - j. Ketentuan jaminan, digunakan untuk menjamin pembayaran kembali atas hutang murabahah dengan penerima biaya wajib menyerahkan barang yang dibiayai sebagai jaminannya serta menyerahkan bukti-bukti akad kepemilikan

¹² Form Kontrak Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah

jaminan yang asli dan juga sah guna untuk diikat agar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

- k. Pemeliharaan barang, wajib memelihara barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan
- l. Pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap barang jaminan
- m. Adanya tanggung jawab para pihak-pihak
- n. Adanya penagihan seketikan seluruh hutang murabahah dan penyerahan atau pengosongan barang
- o. Penguasaan dan penjualan eksekusi barang jaminan
- p. Adanya pengalihan piutang murabahah kepada pihak lain
- q. Berakhirnya hak-hak dan kewajiban terhadap perjanjian pembiayaan *murabahah*
- r. Adanya kata demikian surat perjanjian pembiayaan murabahah dibuat di atas kesepakatan kedua belah pihak secara sadar dan tanpa tekanan
- s. Adanya paraf dalam setiap lembar isi surat perjanjian pembiayaan sebagai bukti bahwa nasabah menyepakati isi perjanjian tersebut
- t. Adanya tanda tangan para pihak dalam perjanjian pembiayaan murabahah

Hal tersebut di atas telah membuktikan bahwa syarat pertama dalam perjanjian pembiayaan murabahah antara bank syariah dengan nasabah telah sesuai dengan syarat perjanjian yang diatur dalam Undang-Undang kontrak perjanjian pembiayaan murabahah dalam bank syariah.¹³

1. Kecakapan, para pihak yang melakukan perjanjian pembiayaan murabahah baik pihak pertama maupun pihak kedua telah cakap hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan temuan peneliti bahwa para pihak telah cakap hukum berdasarkan data diri yang terlampir dalam surat perjanjian pembiayaan murabahah berdasarkan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP).
2. Suatu sebab halal, setiap pekerjaan yang dilakukan harus untuk sebab yang halal. Halal di sini yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, keasusilaan dan peraturan perundang-undangan, dan hal ini dapat dibuktikan dengan adanya perjanjian pembiayaan murabahah dalam bank syariah, yaitu:
 - a. Sebagai lembaga keuangan bank berlandaskan syariah
 - b. Melakukan pembiayaan kepada nasabah berlandaskan syariah
 - c. Memperkenalkan produk perbankan berlandaskan syariah

Dengan demikian mekanisme perjanjian pembiayaan murabahah antara bank syariah dengan nasabah sudah sesuai dengan ketentuan syarat-syarat perjanjian yang berlaku.

Analisis Isi Perjanjian Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah

Perjanjian pembiayaan murabahah merupakan sebagai wadah dalam penyediaan uang atau tagihan berdasarkan dengan persetujuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak yakni penyelenggara dan penerima pembiayaan guna untuk pembelian barang yang diwajibkan penerima pembiayaan untuk mengembalikan uang atau tagihan itu tadi setelah dengan jangka waktu tertentu dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati. Perjanjian murabahah merupakan perjanjian yang sifatnya memaksa dikarenakan para pihak

¹³ Tri Setiady, "Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif, dan Hukum Syariah" (Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 8. No. 3, 2018), 521.

yang tidak bisa menentukan sendiri keinginannya dalam perjanjian tersebut. isi dari perjanjian pembiayaan murabahah berdasarkan asas-asas perjanjian secara umum dan asas-asas perjanjian syariah, asas perjanjian personalia, perjanjian pembiayaan murabahah yang dibuat oleh pihak bank hanya berlaku dan mengikat untuk kedua belah pihak saja.

Asas konsensualisme merupakan sebuah asas yang berdasarkan kesepakatan, selain asas perjanjian konsensualisme secara umum, asas konsensualisme juga terdapat di dalam asas perjanjian syariah. Perjanjian pembiayaan murabahah antara bank syariah dengan nasabah telah mencapai sebuah kesepakatan dengan berbagai bukti seperti tanda tangan kedua belah pihak, kemudian terdapat kata “ kedua belah pihak telah sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan”. Sehingga segala sesuatu yang ada dalam isi perjanjian pembiayaan murabahah tersebut berlaku dengan kesepakatan para pihak.

Asas kebebasan berkontrak, asas ini juga terdapat dalam asas perjanjian syariah yang disebut dengan asas kebebasan berakad. Perjanjian pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak atau berakad dengan adanya kata “ demikian surat perjanjian ini dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak secara sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun”.

Asas perjanjian berlaku sebagai undang-undang, perjanjian pembiayaan antara bank syariah dan nasabah telah memenuhi dan sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian. Asas perjanjian ini juga terdapat pada asas perjanjian syariah yaitu asas janji itu mengikat bahwa terdapat sebuah perintah untuk memenuhi janji yang telah dibuat berdasarkan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah.¹⁴

Asas perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik antara bank syariah dengan nasabah harus melakukan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau kemauan para pihak dan asas itikad baik dalam perjanjian pembiayaan murabahah bersifat objektif yang didasarkan pada norma dan kepatuhan dan bersifat subjektif sebuah kejujuran dalam melakukan pekerjaan. Asas ini juga terdapat pada asas perjanjian syariah yaitu asas amanah dibuktikan dengan terdapat sebuah perjanjian pembiayaan murabahah “mematuhi, menaati ketentuan yang tercantum dalam irtifaq, kode etik, ketentuan internal pihak pertama atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Asas keseimbangan yang merupakan asas dalam perjanjian syariah. Asas ini terdapat dalam perjanjian pembiayaan murabahah dengan bukti dalam isi perjanjian “ bahwa pihak pertama (bank) memenuhi hak pihak kedua sesuai dengan perjanjian ini” dan “pihak kedua (nasabah) memperoleh margin sesuai dengan perjanjian”.

Asas kemaslahatan yang merupakan sebuah asas perjanjian syariah. Asas ini sudah sesuai dengan perjanjian pembiayaan murabahah dengan bukti dalam isi perjanjian “ menjunjung tinggi kepercayaan nasabah dengan tidak menceritakan atau menyampaikan dengan cara apapun kepada pihak ketiga baik data keuangan atau informasi lain yang berhubungan dengan nasabah, sesuai dengan Undang-Undang perbankan syariah No. 21 tahun 2008 atau perubahannya”.

Asas keadilan ini juga yang merupakan asas perjanjian syariah dan asas ini sudah sesuai dengan perjanjian pembiayaan murabahah dengan bukti dalam akad sudah terdapat

¹⁴ Rahmani Timorita Yulianti “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah” (Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol II, No 1 (2008), 94.

kesesuaian pembayaran yang harus dilakukan oleh nasabah serta ketransparanan sebuah laba yang akan diterima oleh pihak bank.

Dengan demikian, perjanjian pembiayaan murabahah bank syariah merupakan sebuah perjanjian yang sudah sesuai dengan asas-asas perjanjian pembiayaan secara umum dan berdasarkan asas-asas perjanjian syariah.

Tinjauan Maqashid Asy-Syariah Jaseer Auda Terhadap Perjanjian Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah

Dari penjelasan di atas, perjanjian pembiayaan murabahah di perbankan syariah dengan pihak nasabah dianalisis menggunakan Maqashid asy-syariah Jaseer Auda. Bank syariah melakukan perjanjian pembiayaan murabahah tersebut dalam hal ini adalah untuk melindungi yang dapat dikategorikan sebagai *darurriyah* sehingga terdapatnya sebuah perjanjian pembiayaan murabahah tersebut adalah untuk menolak suatu kemafsadatan yang akan terjadi. Hal ini sejalan dengan kaidah fiqiyah yaitu:

*“ menolak kemafsadatan didahulukan daripada meraih kemaslahatan ”*¹⁵

Kaidah tersebut memberikan indikasi apabila realita ditemukan adanya pilihan untuk menolak bahaya atau meraih kebaikan, maka yang harus diutamakan adalah menolak bahaya dan menuju pada kemaslahatan yang ingin dicapai.

1. Cakupan masalah Maqashid Jaseer Auda

Sebuah konsep yang ditawarkan oleh Jaseer Auda merupakan sebuah konsep maqashid kontemporer, berkaitan dengan ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah dengan diterbitkannya sebuah perjanjian pembiayaan. Maka, konsep sebuah perlindungan yang menuju ke dalam pengembangan serta sebuah hak-hak asasi yang ditawarkan oleh Jaseer, berikut sebuah konsep terhadap perlindungan terhadap perjanjian pembiayaan murabahah.

- a. Hifz al-mal (perlindungan harta) : penjagaan harta dalam perjanjian pembiayaan yang diterbitkan oleh bank syariah merupakan sebuah perlindungan harta bagi nasabah dari riba. Pada dasarnya maqashid kontemporer yang ditawarkan oleh Jaseer Auda adalah sebuah bantuan sosial, pengembangan ekonomi, distribusi uang, masyarakat sejahtera dan pengurangan perbedaan antara kelas sosial ekonomi. Dengan sebuah sistem yang ditawarkan oleh Jaseer Auda tersebut berkaitan dengan perjanjian pembiayaan murabahah terhadap sebuah penawaran tersebut bahwa pada dasarnya bank syariah melakukan penjagaan harta agar terhindar dari sebuah pinjaman berbasis riba atau bunga yang memberikan kesulitan masyarakat untuk memenuhi haknya membayar bunga yang telah diberikan dan disepakati dalam sebuah kontrak pembiayaan.
- b. Hifz an-nasl (perlindungan keturunan) perlindungan keturunan merupakan sebuah perlindungan yang berorientasi pada keluarga, yaitu sebuah kepedulian terhadap keluarga, berkaitan dengan sebuah perjanjian pembiayaan murabahah pada bank syariah yang digunakan sebagai sarana pinjaman yang berlandaskan syariah. Perlindungan keluarga ini mencakup sebuah perlindungan para nasabah dan keluarganya, karena perlindungan yang dimana harta yang dimiliki oleh

¹⁵ A. Dzazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), 164.

nasabah dilindungi oleh bank maka nasabah dan keluarganya memiliki hak untuk perlindungan penjagaan harta yang dilakukan bank berdasarkan sebuah asas kepercayaan yang diberikan para nasabah kepada bank.

- c. Hifz al-aql (perlindungan akal) dengan demikian perlindungan akal yang dihasilkan dari sebuah perjanjian pembiayaan murabahah bank syariah tersebut adalah sebuah perlindungan harta yang di dalam harta tersebut terdapat sebuah penjagaan terhadap perlindungan harta yang masuk ke dalam kategori produk tabungan pendidikan dengan ini nasabah melakukan penyimpanan dana berdasarkan dengan sebuah produk tabungan pendidikan. Harta yang disimpan pada bank dipercaya oleh nasabah untuk tetap menjaga harta tersebut guna untuk biaya pendidikan, maka penjagaan terhadap perlindungan perjanjian pembiayaan bank syariah harus ditetapkan.
- d. Hifz-nafs (perlindungan jiwa raga) sebagai sebuah perlindungan hak asasi manusia. Berkaitan dengan ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah yang diterbitkan oleh bank syariah untuk melindungi penjagaan jiwa yang aman dari praktik pinjaman berbasis bunga yang terus berjalan apabila melakukan pembayaran tidak tepat waktu, dengan demikian bank bertanggung jawab untuk melakukan penjagaan jiwa para nasabah yang digunakan untuk keberlangsungan hidupnya.
- e. Hifz-din (penjagaan agama) penjagaan agama yang berkaitan dengan ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah bank syariah yang merupakan sebuah penjagaan sebagai suatu undang-undang yang berlaku bagi tindak yang mengantarkan pada ketidaksesuaian syariat Islam, karena pada dasarnya sebuah aturan agama merupakan sebuah ketentuan untuk mencapai sebuah kemaslahatan hukum bagi warga negara terkait sebuah penjagaan harta yang diberikan oleh bank syariah tersebut.

Kemudian pada taraf hajiyat (sekunder) pada tahap ini yakni hal-hal yang menjadi kebutuhan manusia untuk sekedar menghindarkan kesempatan dan kesulitan. Pada taraf ini berkaitan dengan perjanjian pembiayaan murabahah terkait perlindungan perbankan dalam menjaga akad berdasarkan ketentuan perjanjian pembiayaan murabahah yang ada. Ketentuan perlindungan bank bukan hanya menyangkut sebuah ketentuan keuangan nasabah saja seperti yang terdapat dalam Undang-Undang, melainkan ketentuan syariat yang harus dijaga.

Tahsiniyyat, yakni kemaslahatan yang bertujuan mengakomodasikan kebiasaan dan perilaku baik serta budi pekerti luhur, berkaitan dengan perjanjian pembiayaan murabahah terhadap sebuah perlindungan penjagaan harta yang berkembang sesuai dengan syariat.

Ketentuan mengenai *daruriyyat*, *hajiiyyat*, bahwa ketentuan bank syariah dalam memberikan sebuah perlindungan preventif perbankan dalam menjaga perlindungan bagi arus keuangan yang ada di masyarakat dan merupakan sebuah ketentuan yang masuk dalam kemaslahatan tahsiniyyat, karena pada dasarnya kewajiban untuk menjaga akad di dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada bank syariah terdapat sebuah sanksi pelanggaran bagi mereka yang terikat dengan perjanjian tersebut.

Kesimpulan

Perjanjian pembiayaan murabahah merupakan sebagai wadah penyediaan uang atau tagihan dengan persetujuan yang telah disepakati antara kedua belah pihak yakni pihak penyelenggara dan penerima pembiayaan guna untuk pembelian barang yang diharuskan

penerima pembiayaan untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

Adapun asas di Indonesia yang dianut salah satunya adalah asas kebebasan dalam berkontrak. Dari penjelasan pasal 1338 KUH Perdata bahwa asas ini menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dalam keterangan pasal di atas adalah bahwa setiap perjanjian yang sifatnya mengikat kedua belah pihak dan dari pasal tersebut dapat di simpulkan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kemaslahatan yang merupakan sebuah asas perjanjian syariah. Asas ini sudah sesuai dengan perjanjian pembiayaan murabahah dengan bukti dalam isi perjanjian “ menjunjung tinggi kepercayaan nasabah dengan tidak menceritakan atau menyampaikan dengan cara apapun terhadap pihak ketiga baik data keuangan atau informasi lain yang berhubungan dengan nasabah, sesuai dengan Undang-Undang perbankan syariah No. 21 tahun 2008 atau perubahannya”.

Dengan demikian, perjanjian pembiayaan murabahah di perbankan syariah merupakan sebuah perjanjian yang sudah sesuai dengan asas-asas perjanjian pembiayaan secara umum dan berdasarkan asas-asas perjanjian syariah.

Daftar Pustaka

Buku

- Adiwarman, Karim. 2011. *Bank Islam*. Jakarta: Rajawali Pers
- Agus, Darmawan. *Bank Syariah : System Perbankan Alternatif Penopang Pemberdayaan Ekonomi Umat*
- Dzazuli, A. 2010. *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*. Jakarta: Kencana
- Manan, M. Abdul. 1995. *Islamic Economic Theory and Practice*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf
- Syafii, Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Syukri, Iska. 2012. *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press
- Zainuddin, Ali. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika

Jurnal

- Rahmawaty, Anita. 2007. “Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari’ah di Indonesia”, (Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol I, No 2
- Setiady, Tri. 2018. “Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif, dan Hukum Syariah” (Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 8. No. 3)
- Yulianti, Rahmani Timorita. 2008. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah” (Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Vol II, No 1

Laman

- <http://economy.okezone.com/read/2012/03/14/316/593050/pembiayaan-jual-beli-murabahah>
- <http://www.priyohandoko.com/Blog/20013/01/14/Peran-Dewan-Syariah-Nasional>

Perundang-Undangan

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang murabahah No:04/DSN-MUI/IV/2000

Form Kontrak Perjanjian Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor. 182