



Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Murabahah: Studi Aqad Istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019

Fatmi Nuryanti^{1,2}, Abdul Qahar & Hamza Baharuddin¹

¹ Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

² Koresponden Penulis, E-mail: fatmi.nuryanti@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan Untuk Untuk menganalisis dan menjelaskan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian Murabahah. Untuk menganalisis dan menjelaskan perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian murabahah dengan akad istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019. Berdasarkan analisis terhadap data dan fakta penulis berkesimpulan bahwa Hak mitra (mustashni) menjadi kewajiban bagi (Shani) dalam perjanjian murabahah. Hak mitra adalah Hak Mendapatkan Informasi Yang Transparan, Hak Mendapatkan Perlakuan yang Adil, Hak Untuk Mendapatkan Pelayanan yang Handal, Hak Mendapatkan Perlindungan Kerahasiaan dan Keamanan Data, Hak Mengajukan Aduan. Sedangkan kewajiban mitra (mustashni) menjadi hak bagi (shani) dalam perjanjian murabahah yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan periodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administrative. Para Pihak dalam Perjanjian Murabahah dengan Akad Istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019 memiliki kedudukan yang sama dalam perlindungan hukum. Akan tetapi pihak shani tidak boleh memaksakan kehendak kepada pihak Mustashni

Kata Kunci: Perjanjian; Murabahah; Istishna

ABSTRACT

This study aims to analyze and explain the rights and obligations of the parties in the Murabahah agreement. To analyze and explain the legal protection of the parties in the murabahah agreement with the istishna contract. 001 / BMT-NH / PSY / 2019. Based on an analysis of the data and facts the author concluded that the rights of partners (mustashni) become an obligation for (Shani) in the murabaha agreement. Partner rights are the Right to Get Transparent Information, the Right to Get Fair Treatment, the Right to Get Reliable Services, the Right to Get Data Privacy and Security Protection, the Right to File a Complaint. Whereas the obligation of the partner (mustashni) becomes the right for (shani) in the murabahah agreement that is to pay installments in an orderly manner every month until the period ends and meet all administrative requirements. Parties to the Murabahah Agreement with the Istishna Agreement 'No. 001 / BMT-NH / PSY / 2019 have the same position in legal protection. But the shani may not force the will on the Mustashni side

Kata Kunci: Agreement; Murabaha; Istishna

PENDAHULUAN

Sistem ekonomi Islam atau ekonomi syariah adalah sistem ekonomi yang mandiri dan terlepas dari sistem ekonomi lainnya. Secara sederhana, sistem tersebut dikelompokkan menjadi perkembangan industri keuangan syariah dan perkembangan ekonomi syariah non keuangan. Industri keuangan syariah dapat dilihat dan diukur perkembangannya melalui data-data keuangan yang ada, sedangkan yang non keuangan perlu penelitian yang lebih dalam untuk mengetahuinya. Pelaksanaan sistem ekonomi Islam sudah dimulai sejak tahun 1992 dan semakin marak dengan bertambahnya jumlah lembaga keuangan Islam, baik bank maupun non bank.

Indonesia pelopor perbankan syariah adalah Bank Muamalat Indonesia. Berdiri tahun 1991, bank ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah serta dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Bank ini mengalami krisis moneter pada akhir tahun 1990 sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. Saat ini keberadaan bank syariah di Indonesia telah di atur dalam Undang-undang yaitu Undang-undang No. 6 Tahun 2009 tentang perubahan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Dalam pelaksanaannya, ekonomi syari'ah mulai mengembangkan pembiayaan yang berbasis syari'ah dan berpedoman dengan prinsip syari'ah. Prinsip syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana, pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah). Lembaga keuangan syari'ah yang menerapkan prinsip-prinsip tersebut dan bebas dari unsur riba salah satunya adalah lembaga Baitul Maal Wat Tamwil ([Saeed, 2003](#)).

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah. Murabahah adalah jual-beli barang padaharga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati (Muhammad Syafi'i Antonio, 2010:101). Karakteristik murabahah adalah bahwa penjual harus memberi tahupembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlahkeuntungan yang ditambahkan pada biaya (cost) tersebut ([Wirosa, 2005](#)).

Perbedaan sistem operasional antara LKK (lembaga keuangan konvensional) dengan BMT (baitul maal wa tamwil) atau LKI (lembaga keuangan Islam) adalah bahwa LKK, hakekatnya adalah "jual beli uang". karena dalam ekonomi konvensional, apapun (komoditas, jasa dan uang) dianggap "barang" yang bisa dipejual belikan. Pada saat LKK menerima dana dari masyarakat dan memberikannya imbalan bunga, bunga dana inilah sebagai "harga beli". Oleh sebab variasi barang yang diperjualbelikan demikian banyak tampaknya "agak sulit" mengkait-kaitkan suku bunga fasilitas kredit pada LKK dengan pricing pembiayaan murabahah. Antara jenis LKI/LKS saja (BMT/KJKS, BPRS, BUS Non Devisa, BUS Devisa) dalam kebijakan penjualan dalam pengertian pengambilan keuntungannya berbeda-beda.

Seiring dengan perkembangan ekonomi syari'ah dan meningkatnya kebutuhan masyarakat sehingga banyak bermunculan lembaga BMT. Masyarakat mulai beralih

dalam melakukan pembiayaannya melalui lembaga BMT yang produknya berupa murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah, dan istishna. Namun, fakta dilapangan BMT tidak selalu berjalan mulus, terdapat beberapa kendala yaitu berupa kendala dari BMT itu sendiri maupun dari nasabah. Adapun masalah yang terjadi antara nasabah dan BMT yaitu, nasabah yang mengalami kredit macet, wanprestasi dan sebagainya.

Transaksi jual-beli pada umumnya dapat dijelaskan mengenai unsur jaminan (dhomman). Kedudukan dhomman dalam transaksi jual-beli secara teori bahwa dhomman hanya sebatas pada penjual bahwa penjual menjamin barang yang dijual tidak adanya cacat tersembunyi ([Soerjopraktikno, 2005](#)).

Salah satu perjanjian BMT yang memiliki permasalahan seperti hal tersebut di atas adalah Aqad Istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019. Adapun Permasalahan yang terjadi yaitu sistem penyelesaian pembiayaan bermasalah. Dalam lembaga Baitut Tamwil tersebut, apabila nasabah dalam jangka waktu yang di sepakati tidak dapat melakukan pembayaran atas kreditnya, maka pihak lembaga memberi peringatan kepada nasabah. Apabila setelah peringatan tersebut pun nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atas tunggaknya, maka pihak lembaga menarik jaminan yang di jaminkan nasabah kepada pihak lembaga untuk di lelang dan yang dalam pembuatan pembiayaan akad murabahah pihak Baitut Tamwil menyimpan jaminan tersebut. Hal ini bertentangan dengan syariat islam, dimana salah satu pihak tidak dapat memaksa, mengancam bahkan memberikan efek jera kepada pihak lain. Sebagaimana dikatakan dalam Al-qur'an surah An-Nisa ayat 29 yang artinya "Hai orang beriman. Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antara mu".

Perjanjian timbul atau terjadi karena adanya kata sepakat atau persetujuan kedua belah pihak. Kata sepakat terjadi karena adanya persesuaian kehendak diantara para pihak ([Permatasari, Adjie & Djanggih, 2018](#)). Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian dinamakan juga persetujuan dan/atau kontrak karena menyangkut kedua belah pihak yang setuju atau sepakat untuk melakukan sesuatu ([Muhdar, Reza & Azis, 2019](#)).

Akad murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Menurut para ahli Hukum Islam (fuqaha), pengertian murabahah adalah "al-bai bira'sil maal warbhunma'lum" artinya jual beli dengan barang pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Para fuqaha mensifti murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (dhaman buyu" al-amanah). Menurut Dewan Syari'ah Nasional, murabahah yaitu menjual sesuatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba ([Prabowo, 2009](#)).

Piutang murabahah adalah tagihan atas transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati pihak penjual (koperasi) dan pembeli (anggota, calon anggota, koperasi-koperasi lain dan atau anggotanya) dan atas transaksi jual beli tersebut, yang mewajibkan anggota untuk melunasi kewajibannya sesuai jangka waktu tertentu disertai dengan

pembayaran imbalan berupa merjin keuntungan yang disepakati dimuka sesuai akad. Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual beli terdapat nilai yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur ([Hakim & Anwar, 2017](#)).

Perjanjian jual beli murabahah merupakan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum harus dipenuhi syarat dan rukun jual beli murabahah. Adapun Rukun Murabahah sebagai berikut, Pelaku akad, yaitu bai' (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytary (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang. Objek akad, yaitu mabi (barang dagangan) dan tsaman (harga). Shighat, (ijab dan qabul). Yaitu, ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima ([Djuniarti, 2019](#)).

METODE PENELITIAN

Dalam rangka memperoleh data yang relevan dengan kebutuhan penulisan tesis ini, penulis akan melakukan penelitian di Kantor Notaris Fatmi Nuryanti. Pemilihan lokasi penelitian ini atas dasar pertimbangan bahwa perjanjian ini dana para pihak berlokasi di Makassar. Tipe penelitian pada penulisan tesis ini adalah tipe penelitian Hukum yakni penelitian hukum empiris. Penelitian pada penulisan karya ilmiah ini dilakukan melalui pengamatan yang dilakukan dengan cara wawancara sebagai bahan hukum primer serta melakukan penelusuran cermat terhadap berbagai bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan Fatwa MUI serta artikel internet yang memiliki hubungan dengan penelitian sebagai bahan sekunder. Dalam hubungan ini akan diamati secara cermat tentang perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian murabahah studi aqad istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019.

PEMBAHASAN

A. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Murabahah.

Dalam aqad murabahah, antara para pihak harus memiliki prinsip saling menguntungkan, prinsip saling menguntungkan ini berlandaskan pada adanya kerelaan kedua belah pihak terhadap jual beli yang mereka lakukan berdasar pada aqad yang dilakukan. Prinsip-prinsip syariah harus diterapkan dalam pembuatan aqad pembiayaan murabahah yang mencerminkan asas keseimbangan kedudukan para pihak agar kepentingan keduanya dapat terlindungi ([Yuspin, 2007](#)).

Pemilihan terhadap perjanjian secara murabahah adalah 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 ([Absori, Azhari, Basri & Muin, 2016](#)).

Dzulkarnain Muhammad Sunusi berpendapat bahwa murabahah adalah suatu bentuk transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak, yang mana memiliki syarat utama dalam aqad yaitu barang atau asset yang diperjual belikan tersebut harus dibeli terlebih dahulu sehingga menjadi hak milik, karena prinsip syariah tidak diperkenankan melakukan transaksi uang dengan uang. Adapun mengenai harga yang disepakati saat aqad atau transaksi harus sesuai dengan pembayaran, sehingga pihak yang memberikan pinjaman tidak diperkenankan untuk menerima pembayaran lebih.

Asri (Ketua Komisi Muamalat Dewan Syariah Wahdah Islamiyah, wawancara tentang jual beli dengan perjanjian murabahah), perjanjian murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang memiliki pembahasan tersendiri dalam fikih, baik fikih klasik maupun fikih modern. Dalam fikih klasik, jual beli murabahah adalah jual beli yang mana pihak penjual memberitahukan harga dasar (modal) dari barang yang di jual kepada pembeli dan mempersyaratkan keuntungan tertentu. Dalam fikih modern, jual beli murabahah menyesuaikan dengan bentuk muamalah yang semakin berkembang dengan cara jika seseorang membutuhkan suatu barang dan tidak memiliki uang cash untuk membayar barang tersebut maka datang ke pihak/lembaga keuangan untuk dibelikan barang tersebut kemudian melakukan pencicilan ke lembaga keuangan tersebut dengan margin ditentukan diawal. Akan tetapi ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh lembaga keuangan dalam perjanjian tersebut yaitu adalah sebagai berikut:

1. Down payment yang merupakan bagian dari harga barang tidak boleh diberikan oleh pembeli langsung kepada pemilik barang, akan tetapi alurnya adalah Down Payment dan sisa harganya diberikan semua kepada pembiayaan.
2. Pihak pembiayaan memberikan uang kepada pembeli untuk membeli barang yang diinginkan.
3. Barang yang dibeli oleh pihak pembiayaan itu harus dibawa ke tempatnya, setelah akadnya selesai barang tersebut baru diserahkan ke pembeli.

Ketika membahas masalah hak, maka yang perlu dipahami adalah apa sebenarnya yang dimaksud dengan hak. Selanjutnya, yang perlu juga dipahami adalah konsekuensi dari penerimaan hak itu sendiri berimplikasi pada melekatnya suatu kewajiban. Sehingga ketika berbicara masalah hak mitra, maka selayaknya kita juga harus berbicara mengenai kewajiban mitra.

Secara prinsip, ketentuan mengenai hak dan kewajiban mitra bank syariah tidak berbeda dengan debitur di bank konvensional. Semuanya diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan selaku lembaga yang bertugas melakukan pengawasan terhadap kegiatan sektor jasa keuangan. Hanya saja, yang perlu ditekankan dalam pembiayaan di bank syariah adalah adanya prinsip ekonomi Islam yang mendasari segala aktivitas dalam dunia perbankan.

1. Hak Mitra

(Dewi, 2010). Pada tahun 2013, OJK telah mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 tentang Perlindungan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan.

Ketentuan yang dikeluarkan oleh OJK ini mengatur setidaknya 5 prinsip atau hak yang harus didapat oleh tiap konsumen LJK, yaitu:

a. Hak Mendapatkan Informasi Yang Transparan

(Afandi, 2009). Salah satu prinsip ekonomi Islam adalah prinsip kenabian yang tercermin dalam 4 sifat nabi, yaitu siddiq (jujur), tabligh (menyampaikan), amanah (dapat dipercaya), dan fathonah (cerdas/bijaksana).

Dalam hal mitra perlu mendapatkan informasi yang transparan, ini menunjukkan bahwa sifat siddiq (jujur) dan sifat tabligh (menyampaikan) dalam prinsip kenabian perlu diterapkan oleh petugas bank. Mitra memiliki hak untuk mendapatkan informasi tentang produk keuangan tersebut dengan sejelas-jelasnya. Aturan OJK mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan, untuk memberikan informasi tentang produk atau layanan dengan akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan.

Dalam pembiayaan murabahah, mitra pembiayaan berhak mendapatkan salinan akad murabahah yang mencatumkan ketentuan hak dan kewajiban yang harus disepakati antara kedua belah pihak. Pihak Bank harus menjelaskan secara transparan, jujur, dan jelas perihal apa saja hak-hak yang didapat oleh mitra pembiayaan.

(Hermansyah, 2002). Biasanya dalam akad pembiayaan di bank syariah termaktub ketentuan mengenai:

1) Jenis akad.

Dalam pembiayaan murabahah jelas memakai akad murabahah, dimana margin ditetapkan sebagai dasar ziyadah (tambahan).

2) Jangka waktu

Hal ini perlu dijelaskan oleh petugas bank untuk mengingatkan mitra bahwa masa pembiayaan berakhir sesuai kesepakatan waktu yang telah ditetapkan. Ini juga yang mendasari jatuh tempo pembayaran angsuran tiap bulannya. Karena, biasanya bank menerapkan jatuh tempo bulanan berdasarkan tanggal akad pembiayaan. Jika terjadi keterlambatan pembayaran, maka nama mitra tercatat sebagai nasabah yang buruk di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK. Informasi ini perlu dipahami oleh mitra, karena karakter mitra yang negatif akibat keterlambatan setiap bulannya akan mempengaruhi keputusan bank apabila mitra hendak mengajukan permohonan pembiayaan di waktu lain.

b. Hak Mendapatkan Perlakuan yang Adil

Keadilan merupakan nilai paling asasi dalam ajaran Islam, yaitu menegakkan keadilan dan memberantaskan kedzaliman yang merupakan tujuan utama dari risalah para Rasulnya (Q.S. al-Hadid: 25). Ibnu Taimiyah memandang bahwa keadilan sebagai hasil pokok tauhid atau keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Segala sesuatu yang baik adalah komponen dari keadilan dan segala sesuatu yang buruk adalah komponen dari kedzaliman dan penindasan. Karena itu berbuat adil bagi semua umat manusia adalah suatu keharusan bagi siapa pun (Khanifa, 2015).

Mitra pembiayaan memiliki hak untuk mendapatkan akses yang setara pada produk keuangan, sesuai klasifikasi yang ditentukan oleh penyedia produk. Terkadang

mitra merasa diperlakukan tidak adil oleh petugas dikarenakan adanya perlakuan khusus terhadap orang-orang tertentu, seperti nasabah prioritas dan pejabat pemerintahan. Namun sebenarnya hal itu dilarang dalam Islam. Adil yang dimaksud adalah mitra berhak untuk dilayani tanpa sikap diskriminatif karena perbedaan agama, ras, suku, dan lainnya oleh bank apapun dan dimanapun.

c. Hak Untuk Mendapatkan Pelayanan yang Handal.

(Setiady, 2014). Hal ini tercermin dalam prinsip Kenabian yang telah dijelaskan pada poin (a) bahwa terdapat sifat fathonah (cerdas/bijaksana) dalam transaksi perbankan syariah. Mitra berhak untuk mendapatkan pelayanan yang akurat, dimana sistem, prosedur, infrastruktur, dan sumber daya manusia yang diberikan oleh LJK harus mumpuni dan profesional. Oleh karena itu, semestinya SDM bank syariah harus benar-benar orang yang cakap teori-teori dalam fiqh muamalah, sehingga bisa memaksimalkan pelayanan kepada mitra.

d. Hak Mendapatkan Perlindungan Kerahasiaan dan Keamanan Data

Hal ini juga didasari oleh prinsip kenabian dalam ekonomi Islam. Sifat amanah (dapat dipercaya) menjadi landasan pegawai bank untuk menjaga kerahasiaannya menjadi mitra pembiayaan di bank syariah tersebut. OJK melarang perusahaan keuangan membagi data atau informasi tentang konsumennya pada pihak ketiga. Data tersebut hanya digunakan sesuai dengan kepentingan dan tujuan yang disetujui oleh Konsumen, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan-undangan yang berlaku

e. Hak Mengajukan Aduan

Peran petugas bank menjadi sangat vital ketika terjadi permasalahan yang muncul di kemudian hari. Petugas bank yang fathonah (cerdas) akan sangat responsif terhadap aduan-aduan mitra pembiayaan. Yang dimaksud dengan “penanganan pengaduan” dalam hal ini adalah pelayanan dan/atau penyelesaian pengaduan.

2. Kewajiban Mitra

(Zulfikri, 2019). Kewajiban mitra yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan periodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administratif. Dalam pembiayaan murabahah, mitra biasanya diwajibkan menyerahkan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Jika yang dibiayai adalah rumah, maka mitra wajib menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) hunian tersebut sebagai bukti keseriusan dari mitra dalam memenuhi kewajibannya. Jika yang dibiayai adalah mobil, maka mitra wajib menyerahkan BPKB kendaraan tersebut. Selain pihak bank, mitra pun seharusnya memahami nilai-nilai syariah melandasi praktik pembiayaan di bank tersebut. Sebab yang membedakan pembiayaan di bank konvensional dan syariah adalah muara akhirnya.

Sistem perbankan konvensional lebih menekankan kepada orientasi laba semata, sedangkan sistem perbankan syariah menekankan kepada dua aspek, yaitu orientasi dunia dan orientasi akhirat. Sehingga, akan sangat mudah terlaksana bank syariah yang benar-benar syariah jika semua komponen subjek yang terkait dengan pembiayaan murabahah.

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.

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. Paling tidak ada tiga struktur murabahah yang bisa diterapkan dalam perbankan syariah yaitu:

- a. Bentuk perdagangan langsung dengan pengelola bank.
- b. Bank membeli dari pihak ketiga.
- c. 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.

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 cover kerugian yang mungkin 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 didunia perbankan untuk menghindari pembatalan akad oleh pemesannya akan menimbulkan kerugian pada pihak bank/ lembaga keuangan.

B. Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Murabahah dengan Akad Istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019.

Pada prinsipnya Islam memberikan kebebasan bagi setiap pemilik untuk mempergunakan haknya sesuai dengan kehendaknya (iradah) sepanjang tidak bertentangan dengan syari'at Islam. Atas dasar prinsip ini pemilik hak dilarang mempergunakan haknya untuk bermaksiat, seperti menghamburkan untuk berjudi dan mabuk-mabukkan. Dalam pandangan Islam perbuatan tersebut hukumnya haram dan pelakunya dipandang berdosa.

(Hidayah, 2018). Jual beli istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak mushtasni' (pembeli) dan shani' (penjual). Pada dasarnya, pembiayaan ishtisna' merupakan transaksi jual beli cicilan seperti halnya transaksi murabahah muajjal, namun bedanya dengan jual beli murabahah dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli istishna' barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan.

Konsep perlindungan hukum dalam aqad syariah yaitu adanya persamaan kedudukan para pihak atau terdapatnya rasa keadilan para pihak dalam menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pihak pertama selaku pihak yang membiayai dan pihak kedua selaku pihak peminjam, sehingga para pihak merasa terlindungi oleh hukum dalam mengimplementasikan aqad berdasarkan konsep syariah tersebut.

Dzulkarnain Muhammad Sunusi berpendapat, bahwa perlindungan hukum antara pihak pendana (yang meminjamkan) ataupun pihak yang dipinjamkan masing-masing harus mendapat perlindungan dan rasa keadilan terkait akad murabahah yang telah dilakukan, dimana akad murabahah harus tetap mengacu pada prinsip dasar ekonomi islam yang dibangun atas dasar :

1. Keadilan
2. Dasar kemudahan dan rahmat untuk semua pihak
3. Harus ada keuntungan timbal balik antara para pihak

Dalam pengertian lain ishtisna' diartikan sebagai bentuk kontrak untuk mendapatkan barang atas nama pihak ketiga dengan ketentuan harga harus dibayar lebih dahulu kepada perusahaan manufaktur, kemudian barangnya diproduksi dan diserahkan belakngan. Kontrak ini digunakan untuk membuat produk-produk tertentu, seseorang atau suatu perusahaan meminta pihak/lembaga keuangan untuk memproduksi barang-barang yang dimaksud, yang disediakan oleh pembuat dengan harga yang sudah disepakati. Perbedaananya dengan bai salam kontrak seperti ini digunakan untuk pembiayaan alat berat seperti pesawat terbang, peralatan pabrik, konstruksi dan barang-barang lain yang membutuhkan proses manufaktur.

Ulama Fikih telah sepakat menyatakan, bahwa sumber atau sebab hak adalah syara'. Namun, adakalanya syara' menetapkan hak-hak itu secara langsung tanpa sebab dan adakalanya melalui suatu sebab. Adapun syara' yang menetapkan hak-hak secara langsung tanpa sebab, seperti perintah melaksanakan berbagai ibadah, dalam hal ini ibadah seperti sholat itu merupakan hak Allah, sedangkan manusia berkewajiban untuk beribadah kepada Allah. Adapun syara' yang menetapkan hak melalui sebab, salah satu contohnya yakni dalam sebuah perkawinan yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara suami dan isteri.

Dalam kontrak atau akad tersebut, barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan kepada pembeli salah atau cacat, maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Karena akad istishna' menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli.

Dari pengertian bahwa jual beli istishna' adalah barang yang ingin dibeli biasanya belum ada (masih harus diproduksi) yang mana pembayarannya dapat dilakukan diawal, dipertengahan (cicilan/kredit), ataupun diakhir.

Adapun bentuk perjanjian atau aqad yang dimaksud :

AQAD ISTISHNA' No. 001/BMT-NH/PSY/2019

Pada hari ini, Kamis, tanggal 03 Mei 2019 dilakukan antara:

Nama	: H. ABDULLAH ARIFIN
No. KTP	: 3174080211600004
Tempat Tanggal lahir	: Makassar, 02-11-1960
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	:Jalan Pengayoman Blok B.1 No. 3 Makassar
- Dalam perjanjian ini bertindak sebagai SHANI'	
Nama	: H. ABD RAHMAN
Tempat Tanggal Lahir	: Makassar, 26 Juni 1970
Pekerjaan	: Wiraswasta/Interior Designer/Kontraktor Bangunan
No. KTP	: 7371092606800006
Alamat KTP	: Jalan Mawar No. 30, Kelurahan Tello Baru, Makassar.

- Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Nusantara Media Sarana AKTE IUJUK (Izin Usaha Jasa Konstruksi) nomor 150/1294/IUJK/DPM-PTSP/04/2017 No AKTA 27 TAHUN 1994.
- Dalam perjanjian ini disebut sebagai MUSTASHNI'

PARA PIHAK menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut, bahwa:

MUSTASHNI' memesan bangunan kepada SHANI' dengan ketentuan Rencana Anggaran Pembangunan sesuai dengan SPK No: 0001/SP3/RKM-MKS.14.252.03.HO/III/2018 yang dikeluarkan oleh PT. RANCANG KOMUNIKA MANDIRI (RKM) pada tanggal 14 Maret 2018 selanjutnya disebut OBJEK

ISTISHNA' dengan harga objek ISTISHNA adalah sebesar Rp.856.250.000,- (delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

PARA PIHAK untuk itu sepakat dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam pasal- pasal berikut ini:

Pasal 1

HARGA

Harga objek ISTISHNA' adalah Rp.856.250.000,- (delapan ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai Rencana Anggaran Pembangunan yang akan dijalankan oleh Pihak Kedua yaitu MUSTASHNI'.

Pasal 2

CARA PEMBAYARAN

Pembayaran harga objek ISTISHNA' tersebut dilakukan MUSTASHNI' dengan mentransferkan uang,

Pada : BMT NURUL HIDAYAH

Nomor Rekening : BCA 79791234599

Dengan rincian pembayaran :

- a. Jumlah Pembayaran 5 (lima) kali pembayaran.
- b. Jatuh tempo pembayaran setiap tanggal 03.
- c. Pembayaran bulan 1-4 adalah sebesar Rp. 18.750.000
- d. Pembayaran bulan ke-5 (pelunasan) sebesar Rp.781.250.000,-

Pasal 3

BIAYA

Biaya yang timbul atas dalam pelaksanaan pembangunan OBJEK ISTISHNA seperti Biaya keterlambatan, Biaya Lingkungan, Biaya pengawasan pembangunan oleh Mustashni', Biaya perbuatan hukum untuk dan dari Mustashni' akibat kelalaian atau persengketaan yang timbul akibat pelaksanaan pembangunan adalah seluruhnya menjadi tanggung jawab MUSTASHNI'

Biaya pembuatan APHT atas akad ini menjadi tanggungan MUSTASHNI' sebagai jaminan pembayaran akibat keterlambatan jadwal pembayaran.

Pasal 4

JAMINAN PEKERJAAN

OBJEK ISTISHNA' dinyatakan baik dan benar oleh Penilai MUSTASHNI'

Pasal 5

HAK DAN KEWAJIBAN

1. SHANI' menyerahkan objek ISTISHNA' paling lambat pada Hari Jumat tanggal 27 Mei 2019 (sesuai lampiran jadwal RAB)
2. MUSTASHNI' menyerahkan dana sesuai pasal 2.

Pasal 6

TEKNIS SERAH TERIMA OBJEK ISTISHNA'

MUSTASHNI' menerima objek ISTISHNA' ditandai dengan penandatanganan berkas penerimaan objek dalam hal ini dilakukan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Pasal 7

PERNYATAAN JAMINAN

Untuk menjamin perjanjian ini maka MUSTASHNI' menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1234/Tello Baru, seluas 1000 M2 yang terdapat Bangunan Rumah Permanen diatasnya, terletak di Jalan Mawar No. 30, Kelurahan Tello Baru, Makassar.

Pasal 8

TANGGUNG JAWAB/PERLINDUNGAN HUKUM

Antara SHANI' dan MUSTASHNI' sepakat untuk saling bertanggung jawab dan beritikad baik dalam menjalankan akaq atau perjanjian ini.

PARA PIHAK sepakat akan menjalankan perjanjian ini dengan perlindungan hukum mengacu pada ketentuan atau kaidah-kaidah hukum Islam dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku saat ini.

Pasal 9

BERLAKUNYA AQAD

Berlakunya aqad ISTISHNA' ini setelah ditanda tangannya aqad ini secara bersama-sama dengan sempurna.

Pasal 10

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila terjadi perselisihan mengenai akad ini para pihak sepakat akan diselesaikan dengan jalan musyawarah dan apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan mengambil tempat tinggal (domisili hukum) yang umum dan tetap pada Kantor Pengadilan Agama Kota Makassar.

Demikianlah Perjanjian atau aqad ini dibuat dan ditandatangani pada hari, tanggal, bulan, tahun seperti yang disebutkan dalam awal perjanjian ini, dibuat dalam rangkap 2 yang berkekuatan hukum yang sama untuk menjadi masing-masing pihak.

Analisis Perjanjian.

Berdasarkan perjanjian tersebut, perlindungan hukum para pihak adalah sama antara shani dan mustashni. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain tidak dapat memaksakan diri untuk berkehendak sebagaimana hukum nasional yang mengaturnya. Dikarenakan dasar perjanjian ini adalah hukum islam yang dimana tidak boleh ada unsur memaksa didalamnya meskipun dalam perjanjian ini MUSTASHNI' menyerahkan jaminan berupa

Sertifikat Hak Milik Nomor 1234/Tello Baru, seluas 1000 M2 yang terdapat Bangunan Rumah Permanen diatasnya, terletak di Jalan Mawar No. 30, Kelurahan Tello Baru, Makassar akan tetapi sertifikat ini tidak bias untuk ditindaklanjuti selanjutnya.

KESIMPULAN

Berdasar pada pembahasan yang telah di lakukan pada bab sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa:

1. Hak mitra adalah Hak Mendapatkan Informasi Yang Transparan, Hak Mendapatkan Perlakuan yang Adil, Hak Untuk Mendapatkan Pelayanan yang Handal, Hak Mendapatkan Perlindungan Kerahasiaan dan Keamanan Data, Hak Mengajukan Aduan. Sedangkan kewajiban mitra (mustashni) menjadi hak bagi (shani) dalam perjanjian murabahah yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan periodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administrative
2. Para Pihak dalam Perjanjian Murabahah dengan Akad Istishna' No. 001/BMT-NH/PSY/2019 memiliki kedudukan yang sama dalam perlindungan hukum. Akan tetapi pihak shani tidak boleh memaksakan kehendak kepada pihak Mustashni.

SARAN

Adapun saran yang penulis rekomendasikan berkaitan dengan kesimpulan di atas adalah sebagai berikut:

1. Terkhusus kepada mustashni untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati secara bersama.
2. Shani dan mustashni dalam membuat perjanjian akan lebih baik jika dibuat di depan Notaris sehingga jelas perlindungan hukumnya dibandingkan perjanjian yang dibuat secara lisan atau hanya didaftarkan di Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Absori, Azhari, A. F., Basri, M. M & Muin, F. (2016). *Transformation of Maqashid Al Syariah (An Overview of The Development of Islamic Law in Indonesia)*. Jurnal Al Ihkam Jurnal Hukum & Pranata Sosial. Vol 11:1.
- Afandi, Y. (2009), *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Logung Pustaka, Yogyakarta.
- Dewi, G. (2010), *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Djuniarti, E. (2019), *Perlindungan yang Seimbang Para Pihak dalam Pembuatan Akad Murabahah*, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol. 19. No. 2.
- Hakim, L. Anwar, A. (2017), *Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia*. Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam. Vol. 1, No. 2, 212-223.

- Hidayah, M. R. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 9. No. 1.
- Hermansyah, (2002), *Teori dan Praktek lembaga Mikro keuangan Syariah*, UII Press. Yogyakarta.
- Khanifa, N. K. (2015). *Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata*. Jurnal Az Zarqa', Vol. 7, No. 2.
- Saeed, A. (2003), *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Muhdar, M. Z. Reza, F. S & Azis, D. E. P (2019), *Pengawasan Penyalahgunaan Informasi (Market Conduct) Bagi Perbankan Oleh Otoritas Jasa Keuangan Regional 6 Di Makassar*. Jurnal Indonesian Journal Criminal of Law. Vol. 1, No. 1. 1-8.
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1), 1-9.
- Prabowo, B. A. (2009), *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)*, Jurnal Hukum, O.1 Vol. 16. 106-126.
- Setiady, T. (2014). *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah*. Jurnal Fiat Justicia. Vol.8 No.3.
- Soerjopratiknjo, H. (2008), *Aneka Perjanjian Jual-beli*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Wiroso, (2005), *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta.
- Yuspin, W. (2007). *Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah*. Jurnal Ilmu Hukum Vol. 10, No.1 (2007). 55-67.
- Zulfikri. (2019). *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*. Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah Volume 2 Nomor 1