

# Legal Aspects in Al Murabahah Financing Contract in Sharia Banking: Study at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Kedaton Branch, Bandar Lampung (*Legal Aspects of Al Murabahah Financing Contracts in Islamic Banking: Study at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Kedaton Bandar Lampung Branch*)

Dwi Rimadona

Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Lampung

[dwirimadona.shmkn@gmail.com](mailto:dwirimadona.shmkn@gmail.com)



## Riwayat Artikel

Diterima pada 23 September 2022

Revisi 1 pada 27 Oktober 2022

Revisi 2 pada 5 November 2022

Disetujui pada 15 Desember 2022

## Abstract

**Purpose:** This study aims to obtain a complete, clear, detailed, and systematic description of the legal aspects of a murabahah contract  
**Methodology:** The research used is normative-empirical legal research by examining all sources of legislation and direct descriptions in the field, with a conceptual approach.

**Results:** Murabahah contract is a sale and purchase contract of an item where the seller mentions the selling price and profit level, where the selling price is approved by the buyer. The characteristic is that the seller must tell the price of the product and determine a level of profit. The legal aspects in the murabahah contract include legal subjects, legal objects, legal events, and legal relationships.

**Keywords:** *Legal Aspects, Murabahah Contract, Sharia Financing Facilities*

**How To Cite:** Rimadona, D. (2023). Legal Aspects in Al Murabahah Financing Contract in Sharia Banking: Study at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Kedaton Branch, Bandar Lampung. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 2(2), 99-111.

## 1. Pendahuluan

Hukum perbankan (*banking law*) merupakan hukum yang mengatur segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses pelaksanaan kegiatan usahanya. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan), menyatakan Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Indonesia memiliki 2 (dua) jenis Perbankan, yaitu bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pada tahun 1998, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) melakukan penyempurnaan UU Perbankan yang secara tegas menjelaskan bahwa terdapat 2 (dua) sistem dalam perbankan di tanah air (*dual banking system*), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Bank syariah mulai tumbuh pesat di Indonesia dalam bentuk bank umum syariah dan BPR syariah, unit-unit usaha syariah, dan berbagai gerai syariah di kantor bank konvensional. Peluang ini disambut hangat masyarakat perbankan, yang ditandai dengan berdirinya beberapa Bank Islam lain, yakni Bank IFI Syariah (*Indonesia Finance and Investment Company* Syariah), Bank Syariah Mandiri, Bank Niaga Syariah, Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah), Bank Mega Syariah, Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah), Bank Bukopin Syariah, Bank Pembangunan Daerah Syariah Jawa Barat (BPD Syariah Jawa Barat) dan BPD Syariah Aceh, dan lain-lain.

Hukum positif yang mengatur Perbankan Syariah di Indonesia antara lain KUH Perdata, UU Perbankan, Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia

Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ([PBI No. 10/16/PBI/2008](#)), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah), dan Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil ([PP No. 72/1992](#)). Perbankan syariah memiliki tambahan peraturan khusus yang bersumber pada dasar hukum Islam yaitu Al-Qur'an, Al-Hadist Arba'in, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan Keputusan MUI Nomor 754/II/1999 tentang Pembentukan DSN.

Diberlakukannya UU Perbankan Syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi (<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>, diakses 15 September 2021). Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan tanggal 19 Jumadil Akhir 1442 Hijriah menjadi penanda sejarah bergabungnya 3 (tiga) anak perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bidang Perbankan menjadi satu entitas pada sebuah Perseroan Terbatas (PT) yaitu PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (selanjutnya disingkat BSI). Anak perusahaan BUMN tersebut diantaranya PT. Bank Syariah Mandiri, PT. Bank Negara Indonesia Syariah (BNISyariah), dan PT. BRI Syariah, Tbk. Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Bank Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, BSI didorong untuk dapat bersaing di tingkat global (<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, diakses 15 September 2021).

BSI memiliki *core product* pembiayaan dalam hal kepemilikan aset (rumah dan ruko) yang 1 (satu) diantaranya dikembangkan dalam produk fasilitas BSI Griya Maburr dengan akad jual beli yang berbentuk murabahah. Fasilitas pembiayaan BSI Griya Maburr merupakan produk turunan dari BSI Griya. Melalui fasilitas ini, nasabah akan mendapat layanan pembiayaan kepemilikan rumah berhadih porsi haji (<https://rumahimpian.id/landing/infoMaburr.html>, diakses 15 September 2021). Dalam hal perjanjian fasilitas pembiayaan ini menggunakan Akad Murabahah. Penelitian ini membahas tentang aspek hukum dalam akad murabahah pada fasilitas pembiayaan BSI Griya Maburr di Perbankan Syariah. Aspek hukum dalam akad murabahah memiliki unsur-unsur yang terdiri dari subjek hukum, objek hukum, peristiwa hukum, dan hubungan hukum. Al-Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui oleh pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Semenjak lahirnya perbankan syariah, produk murabahah tidak pernah lepas dari kritik, masih banyak yang meragukannya dari sisi syariah karena tidak terlalu jauh berbeda dari pembiayaan kredit pada perbankan konvensional. Hal itulah yang melatar belakangi penulis mengkaji produk perbankan syariah khususnya produk fasilitas pembiayaan BSI Griya Maburr pada dan menganggap aspek hukum akad murabahah perlu diteliti. Sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap aturan, terutama dalam studi teoritis pada ilmu hukum, khususnya dalam lingkup kenotariatan mengenai aspek hukum dalam akad murabahah pada perbankan syariah. Kebaruan penelitian ini akan memberikan gambaran secara lengkap, jelas, rinci, dan sistematis tentang aspek hukum dalam akad murabahah. Penelitian hukum adalah kajian yang mengkaji norma-norma terkait tumpang tindih, kekosongan, dan pengaburan model-model yang ada. Penelitian ini merupakan jenis analisis hukum dengan pendekatan konseptual. Disiplin hukum lazimnya diartikan sebagai suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan sebagai kenyataan (perilaku atau sikap tindak). Disiplin hukum sangat berkaitan dengan sistematika hukum sistematika dari perangkat kaedah-kaedah hukum yang terhimpun di dalam suatu kodifikasi atau peraturan perundang-undangan tertentu. Perbandingan hukum yang terutama di fokuskan pada perbedaan-perbedaan yang terdapat di dalam aneka macam sistem atau aspek hukum. Aspek hukum dalam akad murabahah memiliki unsur-unsur yang terdiri dari subjek hukum, objek hukum, peristiwa hukum, dan hubungan hukum.

Berdasarkan judul dan rumusan masalah dalam penulisan ini, maka penulis akan melakukan analisis terhadap pokok-pokok bahasan dalam penulisan ini, pengertian yang berhubungan dengan judul dan beberapa konsep dasar yang digunakan dalam rangka memperjelas masalah dan pembahasan, sebagai berikut:

- a. Aspek hukum perjanjian dalam suatu perjanjian fasilitas pembiayaan merupakan suatu ketentuan mengenai legalitas dan keabsahan dari dokumen-dokumen yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memperoleh suatu fasilitas pembiayaan yang harus melewati tahap-tahap pemeriksaan terlebih dahulu sebelum perjanjian fasilitas pembiayaan disetujui sehingga resiko terjadinya penipuan sangat kecil.
- b. Akad merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban prestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut. Akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan atas barang dan harga jual tersebut disetujui oleh pembeli.
- c. Subjek hukum ialah suatu pihak yang mempunyai hak/kewajiban/kekuasaan tertentu atas sesuatu, terdiri dari badan hukum dan perorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing yang mempunyai hak dan kewajiban. Dalam hukum tidak semua orang diperbolehkan bertindak sendiri dalam melaksanakan hak-haknya. Mereka digolongkan sebagai orang yang “tidak cakap” atau “kurang cakap” untuk bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, sehingga mereka harus diwakili oleh orang lain.
- d. Objek hukum ialah segala sesuatu yang menjadi sasaran pengaturan hukum dimana segala hak dan kewajiban serta kekuasaan subjek hukum berkaitan di dalamnya. Dalam bahasa hukum, objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.

Peristiwa hukum merupakan peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang bertindak sehingga dapat menimbulkan akibat hukum serta hal-hal yang dapat menggerakkan peraturan tertentu sehingga peraturan yang tercantum di dalamnya dapat berlaku konkrit. Apabila akibat sesuatu perbuatan tidak dikehendaki oleh orang yang melakukannya, maka perbuatannya tersebut bukan merupakan peristiwa hukum. Peristiwa Hukum terdiri dari Peristiwa subjek hukum (manusia dan badan hukum) dan Peristiwa lain yang bukan perbuatan subjek hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang terjadi dalam masyarakat, baik antara subjek dengan subjek ataupun antara subjek dengan objek, yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum yakni hak dan kewajiban. Hubungan hukum yang ingin diuraikan dalam penulisan ini adalah hubungan yang terjadi dalam ranah hukum sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Demikian halnya bahwa dalam hubungan sehari-hari suatu perjanjian antara satu pihak (seseorang atau lebih) dengan pihak lainnya (seseorang atau lebih) yang hanya bergerak dalam lapangan moral dan mungkin hanya akan sampai pada sanksi sosial jika dianggap merugikan kepentingan umum. Dalam hubungan hukum telah diikat suatu perjanjian yang karena ingkar atau pelanggaran terhadap perjanjian tersebut akan mengakibatkan suatu konsekuensi hukum atau akibat hukum.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris. Pada dasarnya penelitian hukum normatif dan empiris dapat dilakukan secara terpisah maupun secara bergabung. Tolok ukur mengenai penelitian hukum normatif adalah dari sifat dan ruang lingkup disiplin hukum, dimana disiplin diartikan sebagai suatu sistem ajaran tentang kenyataan, yang biasanya mencakup disiplin analitis dan disiplin preskriptif, dan disiplin hukum lazimnya termasuk ke dalam disiplin preskriptif jika hukum dipandang hanya mencakup segi normatifnya saja. Penelitian hukum normatif memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif dimana hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja, yang tentunya bersifat preskriptif. Dimana tema-tema penelitiannya mencakup :

1. Penelitian terhadap asas-asas hukum,
2. Penelitian terhadap sistematika hukum,
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi *vertical* dan horizontal,
4. Perbandingan hukum, dan
5. Sejarah hukum. ([Sonata, 2015](#))

Pengaruh ilmu sosial terhadap disiplin hukum adalah kalimat kunci yang sesuai sebagai pembuka pembicaraan mengenai jenis penelitian yang satu ini, yaitu penelitian hukum empiris (*empirical legal research*). Kata empiris bukan berarti harus menggunakan alat pengumpul data dan teori-teori yang biasa dipergunakan di dalam metode penelitian ilmu-ilmu sosial, namun di dalam konteks ini lebih di maksudkan kepada pengertian bahwa kebenarannya dapat dibuktikan pada alam kenyataan atau dapat dirasakan oleh panca indera. Penerimaan terhadap suatu yang bersifat ilmiah biasanya dipredikatkan dengan ungkapan masuk akal, sedangkan penerimaan terhadap suatu yang bersifat metafisika dan spiritual biasanya disebut sebagai kepercayaan. Oleh sebab itu, penelitian hukum empiris dimaksudkan untuk mengajak para penelitiannya tidak hanya memikirkan masalah-masalah hukum yang bersifat normatif (*law as written in book*). Bersifat teknis di dalam mengoperasionisasikan peraturan hukum seperti mesin yang memproduksi dan menghasilkan hasil tertentu dari sebuah proses mekanis, dan tentunya hanya dan harus bersifat preskriptif saja. Jenis penelitian yang dimaksud adalah penelitian hukum empiris atau *socio-legal* (*Socio legal research*) yang merupakan model pendekatan lain dalam meneliti hukum sebagai objek penelitiannya, dalam hal ini hukum tidak hanya dipandang sebagai disiplin yang preskriptif dan terapan belaka, melainkan juga *empirical* atau kenyataan hukum.<sup>5</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa metodologi normatif-empiris merupakan ilmu hukum (*jurisprudence*) dan segala sub kajiannya sebagai suatu disiplin ilmu, bagian dari ilmu humaniora maupun ilmu sosial baik teoritis maupun praktis yang bersifat preskriptif dan terapan, maupun dari sudut pandang perilaku manusia yang berkaitan dengan eksistensi hukum.

Penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh dari *lapangan*. Jadi, penelitian ini menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan yang berkaitan dengan Aspek Hukum Dalam Akad Murabahah Pada Fasilitas Pembiayaan BSI Griya Mabrur di BSI. Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu memaparkan dan bertujuan memperoleh gambaran secara jelas, rinci, dan sistematis tentang Aspek Hukum Dalam Akad Murabahah pada Fasilitas Pembiayaan BSI Griya Mabrur di BSI. Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dengan menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Pada akhirnya pembahasan sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang akurat untuk menjawab permasalahan tentang Aspek Hukum Dalam Akad Murabahah pada fasilitas pembiayaan BSI Griya Mabrur di perbankan syariah, khususnya BSI.

Data primer merupakan perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum. Data dalam penelitian ini diperoleh langsung dari objek penelitian, yaitu BSI Cabang Kedaton, Bandar Lampung. Sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat terdiri dari berbagai peraturan perundang-undangan berhubungan dengan lingkup judul penelitian yang meliputi:
  - a) KUH Perdata.
  - b) UU Perbankan.
  - c) UU Perbankan Syariah.
  - d) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah ([PBI No. 10/17/PBI/2008](#))
  - e) PBI No. 10/16/PBI/2008.
  - f) Al Qur'an.
  - g) Al Hadist.
  - h) Metode Ijtihad.
  - i) Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.
  - j) Standar Operasional Pembiayaan (SOP) pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu berupa penjelasan mengenai bahan hukum primer, pandangan dan

pendapat para ahli, penelusuran dokumen-dokumen, buku-buku ilmu pengetahuan hukum, maupun literature lainnya yang berkaitan dengan penelitian dalam penulisan tesis ini khususnya literature tentang fasilitas pembiayaan dalam bank yang bersifat syariah.

3. Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, yaitu bahan-bahan yang member petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:
  - a) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
  - b) Bahan-bahan diluar bidang hukum, misalnya buku-buku.

### 3. Hasil dan Pembahasan

Hukum berfungsi sebagai pedoman pengatur perilaku dan perbuatan orang dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Secara umum tujuan hukum adalah :

1. Menciptakan keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
2. Mewujudkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat
3. Menegakkan hukum secara konsisten dan tanpa dikriminasi
4. Menghargai dan menghormati hak-hak asasi manusia. ([Muhammad, 2014](#))

Manusia ingin hidup tenteram dan damai. Manusia memerlukan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingannya. Maka kemudian terciptalah perlindungan kepentingan berwujud kaidah sosial, termasuk di dalamnya kaidah hukum ([Mertokusumo, 2012](#)). Kaidah hukum di samping melindungi kepentingan manusia terhadap bahaya yang mengancamnya, juga mengatur hubungan di antara manusia. Dalam mengatur hubungan manusia, hukum juga meningkatkan atau mengembangkan hubungan antarmanusia tersebut. Hal ini dikarenakan kaidah hukum itu fungsinya melindungi kepentingan manusia, baik secara individual maupun secara kelompok, maka manusia berkepentingan sekali bila hukum itu dihayati, dipatuhi, dilaksanakan, serta ditegakkan. Maka pada dasarnya ada kesadaran pada diri setiap manusia, bahwa manusia memerlukan perlindungan kepentingan, yaitu hukum. Hukum itu perlu dipatuhi dan dilaksanakan serta ditegakkan agar kepentingannya maupun kepentingan orang lain terlindungi dari ancaman bahaya sekelilingnya ([Mertokusumo, 2012](#)). Hukum sering digambarkan sebagai ilmu yang multiparadigma ([Al-Fatih dan Siboy, 2022](#)).

Pasal 1 (poin 3) UU Perbankan menyebutkan bahwa Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Di Indonesia terdapat beberapa jenis Bank Umum, diantaranya Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), ataupun Badan Usaha Milik Swasta (BUMS). Ketiga jenis Bank tersebut memiliki peran yang sama, yakni memberikan kontribusi bagi perekonomian di Tanah Air dengan cara menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya. Pasal 1 (poin 1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang BUMN (UU BUMN) menyebutkan bahwa BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Lalu Pasal 1 (poin 40) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda) menyebutkan bahwa BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah.

Bank pada umumnya tidak melayani pemberian kredit yang bersifat konsumtif dan ukuran kecil. Di samping itu, bank selalu menerapkan prinsip jaminan dalam pemberian kredit. Hal ini sulit dipenuhi oleh konsumen karena dirasakan berat. Jaminan yang ada dalam pembiayaan konsumen pada prinsipnya sama dengan jaminan dalam kredit bank, khususnya kredit konsumen, yaitu jaminan utama, jaminan pokok, dan jaminan tambahan ([Sunaryo, 2014](#)).

UU Perbankan yang secara tegas menjelaskan bahwa terdapat 2 (dua) sistem dalam perbankan di tanah air (*dual banking system*), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Segala aktivitas dan proses pelaksanaan kegiatan usaha Perbankan Syariah, tidak dapat lepas dari aspek hukum, khususnya hukum islam. Aspek hukum islam memiliki dasar hukum berupa al-qur'an dan hadist. Al-qur'an dan hadist merupakan landasan dasar/sumber hukum atas segala kegiatan maupun akad-akad yang digunakan di pasar modal. Beberapa ayat di dalam al-qur'an sebagai dasar operasional bank



syariah, antara lain:

1. QS. Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

*Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.*

2. QS. Ali Imran : 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya :

*Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu memakan riba dengan berlipatganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung.*

3. QS. An Nisaa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.*

Satu diantara hadist sebagai dasar operasional Perbankan Syariah yaitu HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka".

Dalam Al-qur'an dan Hadist yang dijadikan landasan dasar tersebut para ulama melakukan penafsiran yang kemudian disebut ilmu fiqih yang terdapat pembahasan tentang muamalah. Adanya kaidah fiqih muamalah yang menyatakan bahwa pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya (Kholifah, 2021). Kaidah ini lah yang kemudian dipakai untuk prinsip dasar dari pelaksanaan fasilitas pembiayaan di Perbankan Syariah, khususnya PT. Bank Syariah Indoensia, Tbk (BSI). Berdasarkan Pasal 1 (poin 2) PBI No. 10/16/PBI/2008 bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebagaimana dimaksud dalam UU Perbankan Syariah. BSI merupakan bank hasil *merger* antara anak perusahaan BUMN yaitu PT. Bank Syariah Mandiri (BSM), PT. Bank Negara Indonesia Syariah (BNI Syariah), dan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah). Otoritas Jasa

Keuangan (OJK) secara resmi mengeluarkan izin *merger* tiga usaha bank syariah tersebut pada tanggal 27 Januari 2021 melalui Surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Selanjutnya, pada tanggal 1 Februari 2021,

Presiden Joko Widodo meresmikan kehadiran BSI. Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN. BSI merupakan ikhtiar atas lahirnya bank syariah kebanggaan umat yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan BSI menjadi cermin wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, *universal*, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil 'Aalamiin*) ([https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html), diakses 2 September 2021). Berdasarkan Pasal 1 (poin 5) PBI No. 10/17/PBI/2008 bahwa Produk Bank yang selanjutnya disebut Produk, adalah produk yang dikeluarkan Bank baik di sisi penghimpunan dana maupun penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank yang sesuai dengan Prinsip Syariah, tidak termasuk produk lembaga keuangan bukan Bank yang dipasarkan oleh Bank sebagai agen pemasaran. BSI memiliki beragam produk fasilitas pembiayaan *consumer* yang bertujuan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Adapun produk fasilitas pembiayaan BSI terbagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu pembiayaan individu, pembiayaan komersial, dan pembiayaan institusi. Pembiayaan individu BSI antara lain BSI Griya, BSI Griya Spesial Milad, BSI Mitraguna Berkah, BSI Multiguna Hasanah, BSI Oto, BSI Pensiun Berkah, Mitraguna *Online*, BSI Mitra Beragun Emas (*Non Qardh*), BSI Distributor *Financing*, BSI KPR Sejahtera, BSI *Cash Collateral*, BSI Umroh, BSI KUR Kecil, BSI KUR Mikro, BSI KUR Super Mikro, dan Bilateral *Financing*. Selanjutnya BSI Griya memiliki beberapa produk turunan, diantaranya BSI Griya Maburr, Griya Hijrah, dan Griya Simuda. Akad-akad yang digunakan dalam fasilitas pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil (*mudharabah*, *musyarakah*, dan *musyarakah mutanaqisah*), pola jual beli (*murabahah*, *salam*, dan *istishna*), ataupun pola sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*). Kebutuhan pembiayaan aneka produk fasilitas dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:

1. Bagi hasil : *musyarakah mutanaqisah*
2. Jual beli : *murabahah*
3. Sewa : *ijarah muntahiyah bittamlik* ([Dokumen Presentasi Produk BSI, 2021](#))

BSI memiliki fasilitas pembiayaan konsumen dalam hal kepemilikan asset (rumah dan ruko) yang bernama BSI Griya. BSI Griya bertujuan untuk membantu masyarakat Indonesia mewujudkan rumah impian dengan langkah mudah dan berdasarkan sistem syariah. Layanan pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas pembiayaan BSI Griya untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut :

1. Pembelian rumah baru/rumah *second*/ruko/rukan/apartemen,
2. Pembelian kavling siap bangun,
3. Pembangunan/renovasi rumah,
4. Ambil alih pembiayaan dari bank lain (*Take Over*),
5. *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah  
(<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya-mabrur>, diakses 2 September 2021)

BSI Griya terbagi menjadi 4 (empat) fasilitas pembiayaan, yaitu :

1. BSI Griya Simuda
2. BSI Griya Reguler
3. BSI Griya Maburr
4. BSI Griya *Take Over*

Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BSI menyediakan hadiah berupa porsi haji melalui fasilitas pembiayaan BSI Griya Maburr, setelah adanya pembayaran angsuran yang lancar selama 2 (dua) tahun dari nasabah. Adapun manfaat layanan BSI Griya Maburr, sebagai berikut :

1. Angsuran ringan dan tetap,
2. Kemudahan pembayaran dengan fasilitas *auto* debit tabungan BSI,
3. Proses pembiayaan mudah dan cepat secara *online*,
4. Bebas biaya provisi, pinalti, dan *appraisal*,
5. Bebas biaya *appraisal* sampai dengan Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).  
(<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya-mabrur>, diakses 2 September 2021)

Nasabah dapat memilih rumah idaman secara online melalui katalog rumah *online* atau link <https://www.lamudi.co.id/banksyariahindonesia/>, serta dapat mengajukan pembiayaan *online* melalui link <https://rumahimpian.id/landing/>. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah, yaitu :

1. Persyaratan Umum
  - a) Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Negara Indonesia,
  - b) Jenis Profesi: Pegawai Tetap, Professional, dan Wiraswasta,
  - c) Usia Minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah.
2. Persyaratan Khusus
  - a) Plafond pembiayaan minimal Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah),
  - b) Tenor pembiayaan minimal 15 (lima belas) tahun,
  - c) Tujuan pembiayaan rumah/ruko/rukan/apartemen baru atau bekas,
  - d) Tujuan pembiayaan *take over*,
  - e) Hadiah porsi haji senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk nasabah dengan pembayaran angsuran lancar selama 24 (dua puluh empat) bulan. (Arianata, 2021)

Facilitas pembiayaan ini menggunakan Akad Murabahah pada perjanjian antara BSI dan nasabah. Al-Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, harga jual tersebut disetujui oleh pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagaitambahannya ([Dokumen Presentasi Produk BSI, 2021](#)). Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah, bahwa Akad bai' al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Mengenal akad Murabahah dari sisi historis dalam catatan Imam Muhammad Amin bin Umar yang lebih populer dengan sebutan Ibnu Abidin dan catatan Ibnu Hazem bahwa murabahah adalah sistem jual-beli yang diduplikat dari negara Persia (salah satu Negara adidaya disaat itu) oleh masyarakat Arab Islam dalam aktivitas bisnis mereka pada abad pertama hijriah. Murabahah lebih dikenal dengan 4 (empat) هذراي, maksudnya ialah pihak pertama menjual barang kepada pihak kedua dengan keuntungan 1 dirham dari setiap 10 dirham. Seiring perkembangannya, murabahah akhirnya menjadi sistem jual- beli yang dilegitimasi oleh para ulama klasik, bahkan keabsahannya merujuk kepada konstitusi ulama (ijma'), Imam Al-Kasani<sup>5</sup> (dari ulama Hanafi) menjelaskan bahwa sepanjang sejarah semenjak diperaktekan sistem murabahah dari generasi ke generasi tidak ada segelintir komunitas muslim dan ulama yang mengingkari akan keabsahannya sistem jual-beli murabahah, Hal itu dapat dijadikan rujukan sebagai bentuk ijma'<sup>6</sup>, disamping itu ada banyak alasan sistem jual-beli murabahah ini diterima oleh banyak kalangan. ([Marwal, 2010](#))

Sesungguhnya secara nyata tidak ada jual beli antara bank dengan developer sebagai pemilik rumah, makna rumah yang dikuasakan kepada nasabah untuk mencari rumah yang diinginkannya bukanlah milik bank. Apabila bank menganggap rumah tersebut adalah milik bank tentu bank memiliki akta jual beli yang menyatakan bank sebagai pemiliknya, atau akta kuasa jual, atau akta hibah dan sebagainya, ternyata tidak ada dokumen yang dapat dilihat bahwa bank adalah pemilik rumah yang hendak dimiliki nasabah. Dengan demikian jual beli rumah antara bank dengan nasabah bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Murabahah yang mengharuskan bank memiliki barang terlebih dahulu barulah boleh menjual kepada nasabah. ([Zulfikri, 2019](#))

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Setiap akad dalam perbankan syariaah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad, seperti hal-hal berikut :

1. Rukun
  - a) Penjual
  - b) Pembeli
  - c) Barang
  - d) Harga



- e) Akad/ijab-qabul
2. Syarat-syarat
    - a) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
    - b) Harga barang dan jasa harus jelas.
    - c) Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.
    - d) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal. ([Rimadona, 2014](#))

Peran utama para ulama dalam Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah mengawasi jalannya operasional bank sehari-hari agar selalu sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah. Transaksi-transaksi yang berlaku dalam bank syariah sangat khusus jika dibanding bank konvensional. Diperlukan garis panduan yang mengaturnya. Garis panduan ini disusun dan ditentukan oleh DSN. DPS harus membuat pernyataan secara berkala (setiap tahun) bahwa bank yang diawasinya telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah. Tugas lain DPS adalah meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari bank yang diawasinya (Arianata, 2021). DPS pada BSI, terdiri dari :

1. Dr. KH. Hasanudin, M.Ag (Ketua DPS),
2. DR. H. Mohamad Hidayat (Anggota DPS),
3. Dr. H. Oni Sahroni, MA (Anggota DPS),
4. Prof. DR. KH. Didin Hafidhuddin, M.Sc (Anggota DPS). (<https://www.bankbsi.co.id/company-information/direksi-dewan?corporateType=Dewan%20Pengawas%20Syariah>., diakses 2 September 2021)

DPS dan DSN berfungsi untuk mengawasi produk-produk pembiayaan yang bersifat syariah dan meneliti seluruh kegiatan operasional dalam perbankan syariah. DSN membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Garis panduan ini menjadi dasar pengawasan bagi DPS pada lembaga-lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya, khususnya BSI.

Aspek hukum dalam akad murabahah, sebagai berikut :

#### 1. Subjek Hukum

Pihak-pihak dalam perikatan merupakan subjek hukum dengan sendirinya sebagai subjek perikatan, di mana dalam perikatan ada pihak yang berhak atas prestasi di bagian lain ada pihak yang berkewajiban. Pihak yang berhak atas prestasi dalam hukum perikatan diistilahkan kreditur. Sedang pihak yang berkewajiban atas prestasi diistilahkan debitur. Lebih lanjut kreditur diistilahkan sebagai pihak yang aktif di mana dapat melakukan tindakan tertentu terhadap debitur sebagai pihak yang pasif ([Busro, 2011](#)). Berdasarkan beberapa asas dan perangkat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut hukum Islam, maka hal-hal yang perlu diperhatikan di dalam membuat perjanjian adalah subjek akad, yaitu para pihak yang membuat perjanjian:

- a. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada di bawah pengampuan atau perwalian. Seseorang yang belum dewasa atau berada di bawah pengampuan/perwalian, di dalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya (*curator*).
- b. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas.
- c. Tempat dan saat perjanjian dibuat untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad. ([Sutedi, 2009](#))

Pelaku akad harus orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain. Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali pelaku akad disyaratkan harus orang *mukallaf* (*aqil baligh*), sedangkan mazhab Hanafi dan Maliki hanya mensyaratkan *tamyiz* (minimal berusia tujuh tahun). Syarat lain yang harus dipenuhi oleh pelaku akad adalah memiliki kewenangan (hak) terhadap objek akad, baik

kewenangan asli maupun kewenangan sebagai wakil atau wali. Dalam penulisan ini yang menjadi pihak kreditur adalah BSI. Adapun yang menjadi pihak debitur adalah nasabah, terdiri dari :

- a. Nasabah individu, seperti; masyarakat umum dan pegawai BSI.
- b. Nasabah berbadan hukum, seperti; PT, Koperasi, Yayasan, dan lain-lain.
- c. Nasabah tidak berbadan hukum, seperti; CV, Firma, Ormas, dan lain-lain.

Dalam akad yang terjadi antara kedua pihak tersebut, terdapat pihak yang berwenang memproses dan mengesahkan perjanjian pembiayaan yaitu Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak BSI, sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum positif, dan apabila terjadi wanprestasi atau tidak terpenuhinya kewajiban yang dilakukan oleh salah satu pihak maka permasalahan tersebut dapat diselesaikan secara hukum.

## 2. Objek Hukum

Mengenai objek perikatan disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPdata bahwa Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam hukum perikatan yang dimaksud sesuatu itu merupakan objek yang dinamakan prestasi, yang mana prestasi tersebut wujudnya terdiri dari:

- a. Memberi sesuatu  
Pasal 1234 KUHPdata tidak memberikan pengertian atau batasan perikatan untuk memberi sesuatu. Namun memperhatikan ketentuan Pasal 1235 KUHPdata yang berbunyi bahwa dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya, sampai pada saat penyerahan kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan. Jadi yang dimaksud perikatan untuk memberi sesuatu menurut pasal tersebut diatas adalah perikatan yang mewajibkan debitur untuk menyerahkan sesuatu kebendaan.
- b. Berbuat sesuatu  
Pengertian berbuat sesuatu lebih menitik beratkan pada suatu perbuatan nyata (jasa) yang diberikan oleh salah satu pihak dalam perikatan sebagai suatu prestasi.
- c. Tidak berbuat sesuatu  
Pengertian tidak berbuat sesuatu adalah perbuatan yang secara pasif untuk membiarkan sesuatu atau mempertahankan sesuatu keadaan yang ada sebagai suatu prestasi. Pengaturannya ada dalam satu bagian dengan perikatan untuk berbuat sesuatu mulai dari Pasal 1239 sampai dengan Pasal 1242 KUHPdata. ([Busro, 2011](#)).

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

- a. 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. Harus merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah dijadikan objek akad, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan.
  - c. Harus dapat diserahkan ketika terjadi akad, namun tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Jika pelaku akad tidak mampu menyerahkan objek akad, akad dipandang batal.
  - d. Harus jelas (dapat ditentukan, diketahui) oleh kedua pihak. Ketidakjelasan objek akadselain dilarang oleh Nabi, mudah menimbulkan sengketa dikemudian hari. ([Prabowo, 2012](#))
- ## 3. Peristiwa Hukum

Pada keadaan dan kejadian, maka setiap tindak dalam hukum merupakan peristiwahukum. Sikap tindak dalam hukum terdiri dari 3 (tiga) kelompok, yaitu :

- a. Sikap tindak (menurut) hukum.
- b. Penyelewengan hukum.
- c. Sikap tindak lainnya.

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Akad dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

#### 4. Hubungan Hukum

Hubungan hukum merupakan hubungan-hubungan yang mempunyai akibat hukum. Bisanya diadakan pembedaan antara hubungan yang sederajat dan tidak sederajat dengan hubungan timbal-balik dan hubungan timpang. Suatu hubungan timbal-balik disebut demikian, karena pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Dalam hubungan hukum yang timpang, suatu pihak hanya mempunyai hak, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban semata-mata. Hukum yang mengatur perjanjian jual beli barang sebagian besar dihimpun dalam undang-undang jual beli barang yang memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban pihak-pihak dan peralihan hak milik atas barang.

Kewajiban pihak-pihak sebagian besar mengenai isi perjanjian antara pihak-pihak itu sendiri; undang-undang menetapkan ketentuan-ketentuan tertentu yang berlaku bagi pihak-pihak, kecuali jika pihak-pihak menyetujui sebaliknya tetapi dengan beberapa pengecualian penting tertentu, pihak-pihak dapat membuat perjanjian apapun saja yang mereka anggap sesuai dan bebas menerapkan atau menyampingkan ketentuan-ketentuan undang-undang ([Ascarya, 2007](#)). Hubungan hukum adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih, dimana hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Unsur-unsur hukum yang terdapat di dalamnya yaitu :

- b. Orang-orang yang hak dan kewajibannya saling berhadapan.
- c. Objek terhadap mana hak dan kewajiban bersatu.
- d. Hubungan antara pemilik hak dan pengembalian kewajiban atau hubungan terhadap objek yang bersangkutan.

Jual-beli kredit dengan pembayaran angsuran, perjanjian harus dibuat secara tertulis, baik berdasarkan undang-undang kredit konsumen maupun berdasarkan suatu tata tertib sewa beli dan perjanjian jual beli kredit yang sekarang berlaku. Perjanjian jual beli adalah perjanjian bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Kewajiban pihak-pihak sebagian besar mengenai isi perjanjian antara pihak-pihak itu sendiri. Undang-undang menetapkan ketentuan-ketentuan tertentu yang berlaku bagi pihak-pihak, kecuali jika pihak-pihak menyetujui sebaliknya tetapi dengan beberapa pengecualian penting tertentu, pihak-pihak dapat membuat perjanjian apapun saja yang mereka anggap sesuai dan bebas menerapkan atau menyampingkan ketentuan-ketentuan undang-undang ([Arianata, 2021](#))

##### a. Kewajiban-kewajiban Penjual

Kewajiban pokok para pihak, yaitu :

- 1) Kewajiban penjual adalah menyerahkan barang
- 2) Kewajiban pembeli adalah menerima dan membayar harga barang sesuai dengan perjanjian jual beli

Apa yang diserahkan oleh penjual harus sesuai dengan kewajiban-kewajiban yang dinyatakan dengan tegas atau diam-diam dalam perjanjian jual beli. Undang-undang menentukan bermacam ragam kewajiban diam-diam mengenai hak atas barang, rinciannya, kualitasnya, jumlahnya, waktu, tempat penyerahannya, dan sebagainya.

b. Hak-hak Penjual

Dalam hal ini hak penjual untuk menggugat memperoleh harga atau ganti rugi mungkin tidak ada gunanya, dan ia sering akan mengutamakan menjaga barang-barang itu semata-mata. Undang-undang memberikan kepadanya hak-hak tertentu, sebagai berikut :

- 1) Hak menahan penyerahan barang yang tidak dibayar.
- 2) Hak untuk menghentikan dalam perjalanan.
- 3) Hak menjual kembali.

c. Kewajiban-kewajiban Pembeli

Kewajiban pokok pembeli ada 2 (dua), yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian. Jumlah pembayaran biasanya ditetapkan oleh perjanjian. Kemungkinan lain boleh juga ditentukan oleh transaksi-transaksi terdahulu antara pihak-pihak, atau boleh juga diserahkan supaya ditetapkan oleh penasehat ataupun penengah. Waktu pembayaran adalah pada waktu penyerahan barang-barang, tanggal-tanggal kemudian boleh disetujui apabila perjanjian itu adalah perjanjian kredit.

d. Hak-hak Pembeli

Ketika barang diserahkan kepada pembeli, hak milik disitulah berpindah kepada pembeli. Hak milik hanya berpindah ketika barang disesuaikan dengan perjanjian, yaitu disimpan atau sebaliknya dikenal, diberi etiket, dan sebagainya dengan maksud yang tegas bahwa ini barang yang diliputi oleh perjanjian. Hak milik tidak berpindah kepada pembeli kecuali sampai barang ada dalam keadaan dapat diserahkan.<sup>29</sup>

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akad Murabahah merupakan akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui oleh pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Adapun aspek hukum dalam akad murabahah meliputi subjek hukum (perorangan ataupun badan hukum), objek hukum (jaminan asset yang proses pengikatannya dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh BSI), peristiwa hukum (akad berdasarkan persetujuan dan kesepakatan), dan hubungan hukum (terpenuhinya kewajiban dan hak-hak masing-masing pihak).
2. BSI menyediakan hadiah berupa porsi haji melalui fasilitas pembiayaan BSI Griya Maburur, setelah adanya pembayaran angsuran yang lancar selama 2 (dua) tahun dari nasabah. Hadiah ini bertujuan agar masyarakat Indonesia dapat lebih tertarik dalam memilih fasilitas pembiayaan yang ada di perbankan syariah, khususnya BSI.

#### Daftar Pustaka

- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada..
- Al-Fatih, S., dan Ahmad, S. (2022). Moral Paradigm in the Establishment of Regulation on Parliamentary Thresholds: An Indonesian Implementation. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 16 (1):1-10. ISSN: 1978-5186. e-ISSN: 2477-6238. DOI: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v16no1.2140>.
- Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Murabahah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah
- Kholifah, S. N. (2021). Eksistensi Sukuk Di Indonesia: Sukuk Mudharabah Dan Sukuk Ijarah. *Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 8(2): 155-166. DOI: <https://doi.org/10.32332/adzkiya.v8i02.1981>.
- Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor 754/II/1999 tentang Pembentukan Dewan Syariah Nasional

- Marwal, M. I. (2010). *Rekonstruksi Murabahah Sebuah Ijtihad Solusi Pembiayaan- Islamic Economy*. <https://isa7695.wordpress.com/2010/01/16/rekonstruksi-murabahah-sebuah-ijtihad-solusi-pembiayaan/>
- Mertokusumo, S. (2012). *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Informasi Program BSI Griya Mabur. <https://rumahimpian.id/landing/infoMabur.html> Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
- Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Produk dan Layanan BSI Griya. <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/parent/produk/bsi-griya>.
- Produk dan Layanan BSI Griya Mabur. <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya-mabur>
- Rimadona, D. (2014). *Aspek Hukum Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Perbankan Syariah (Studi pada Perseroan Terbatas Bank Muamalat Indonesia Terbuka Cabang Kalimalang, Bekasi Barat)*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan – Pascasarjana. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Sunaryo. (2014). *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2009). *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sejarah Perbankan Syariah. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>
- Sejarah Perseroan Bank Syariah Indonesia. [https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html).
- Sejarah Perusahaan Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Sonata, D. L. (2015). Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum. *Fiat Justisia – Jurnal Ilmu Hukum*, 8 (1). DOI: <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no1.283>.
- Standar Operasional Pembiayaan (SOP) pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
- Surat Nomor SR-3/PB.1/2021 perihal Pemberian Izin Penggabungan PT. Bank Syariah Mandiri Tbk dan PT. Bank Negara Indonesia Syariah Tbk ke dalam PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk serta Izin Perubahan Nama dengan Menggunakan Izin Usaha PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Menjadi Izin Usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai Bank Hasil Penggabungan.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
- Zulfikri. 2019. Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah. *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2(1). <https://doi.org/10.25299/syarikat.2019.Vol.02.No.01.3638>.