

## IMPLIKASI ASAS ITIKAD BAIK DALAM AKAD MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH

Zumrotul Ainiah, Lukman Santoso

IAIN Ponorogo

[Ainizumrotul2@gmail.com](mailto:Ainizumrotul2@gmail.com)

[lukmansantoso4@gmail.com](mailto:lukmansantoso4@gmail.com)

***Abstract:** Islamic banking in practice to implement financing one of them using Akad Murabahah, or commonly called bai 'al-murabaha. Akad which contains a number of rights and obligations for the parties, namely the Bank Syariah and the customer as the applicant Murabahah Financing Agreement. The financing is required by the customer, by purchasing the goods from the supplier and then selling them to the customer by adding a cost-plus profit and this is done through the first negotiation between the bank and the customer. In it contains an agreement that is the necessity of the principle of good faith. The goodwill underlying the formation of murabahah financing contract if the contract is made to fulfill the harmonious and contractual terms, then the contract has the binding strength as binding the Law. The contract can not be canceled other than the agreement of both parties or not contrary to the law, public order or morals, and the contract must be executed in accordance with the agreed, concerning good faith not only for the implementation of the agreement but also when the creation of the contract both parties should be*

*based on good faith. With good faith in murabahah contract, it will fulfill the intention for both parties and the less chance of default in the contract.*

**Keywords:** *Islamic banking, Good faith principle, Murabahah contract.*

**Abstrak:** Perbankan syariah dalam prakteknya melaksanakan pembiayaan salah satunya menggunakan akad murabahah, atau biasa juga disebut bai' al-murabahah. Akad yang memuat sejumlah hak dan kewajiban bagi para pihak, yakni pihak Bank Syariah dan pihak nasabah selaku pemohon Akad Pembiayaan Murabahah. Pembiayaan tersebut dibutuhkan oleh nasabah, dengan membeli barang dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost-plus profit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan. Di dalamnya memuat suatu perjanjian yakni keharusan adanya asas itikad baik. Itikad baik yang mendasari terbentuknya akad pembiayaan murabahah apabila akad tersebut dibuat memenuhi rukun dan syarat akad, maka akad tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana mengikatnya Undang-Undang. Akad tidak dapat dibatalkan selain ada kesepakatan kedua belah pihak atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, dan akad tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan yang disepakati, perihal itikad baik tidak hanya untuk pelaksanaan perjanjian melainkan juga saat dibuatnya akad tersebut kedua belah pihak harus didasarkan atas itikad baik. Dengan adanya itikad baik dalam akad murabahah, maka akan terpenuhinya hajat bagi kedua belah pihak dan sedikit kemungkinan terjadinya wanprestasi dalam akad tersebut.

**Kata Kunci:** *Perbankan syariah, Asas itikad baik, Akad murabahah.*

## PENDAHULUAN

Perbankan syariah mulai dikenal di Indonesia pada tahun 1992, menyusul diterbitkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah memberikan ruang terhadap keberadaan

bank syariah. Bank Syariah di Indonesia diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI), lalu diikuti oleh bank umum yang membentuk unit usaha syariah, seperti Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank IFI, BNI, Bank Jabar, BRI, Bank Mega dan lain-lain. Islam memiliki aturan tersendiri dalam aktifitas ekonomi terutama hal keuangan. Di dalam perbankan syariah tidak diperbolehkan riba, menahan uang (*al-iktimas*) dan membiasakannya menganggur. Oleh karena bunga secara fiqih dikategorikan sebagai riba yang berarti haram, di sejumlah negara Islam yang berpenduduk mayoritas Islam mulai timbul usaha-usaha mendirikan lembaga alternatif non ribawi.<sup>1</sup>

Dalam kaitannya dengan praktek Perbankan Syari'ah dan ditinjau dari segi maksud dan tujuan dari akad itu sendiri dapat digolongkan kepada dua jenis yakni Akad *Tabarru* dan Akad *Tijari*. Dapat dikatakan bahwa akad *Tabarru* adalah suatu transaksi yang tidak berorientasi komersial atau *non profit oriented*. Sedangkan Akad *Tijari* adalah akad yang berorientasi pada keuntungan komersial (*for profit oriented*). Contoh akad ini yaitu *Murabahah*, *Salam*, *Istisna*, *Musyarakah*, *Mudharabah*, *Ijarah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, *Sharf*, *Muzaraah*, *Mukhabarah* dan *Barter*.<sup>2</sup>

Kegiatan usaha bank umum syariah meliputi menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad wadiah atau akad lain

---

<sup>1</sup> Anjar Adrias Pitaloka, "Akad Murabahah Pada Bank Syariah," *AT - TARADHI Jurnal Studi Ekonomi* (Desember, 2015), 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, 2.

yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Hubungan hukum di antara Bank Syariah dengan nasabahnya sehubungan dengan pelaksanaan Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, tentunya tidak terlepas dari apakah yang dimaksudkan dengan “Akad” itu sendiri, yang mempunyai pengertian sama dengan: Perjanjian atau Kontrak.

Akad murabahah adalah salah satu produk perbankan syariah yang paling diminati masyarakat karena dianggap alternatif bagi kredit perbankan konvensional yang sarat riba. Melalui akad ini, perbankan syariah berpeluang menjual barang sebelum memilikinya. Mirip seorang nasabah yang berbekal permohonan dan janji pembelian dapat membeli barang walau ia belum punya uang. Kebanyakan ulama, juga lembaga fikih nasional atau internasional, membolehkan akad murabahah kontemporer. Di antaranya *majma' al-fiqh al-Islami*, organisasi fikih dibawah Organisasi Konferensi Islam (OKI). Fatwa lembaga ini terbit pada rapat pleno ke-5 di Kuwait, 1-6 Jumadil Ula 1409 H (10-15 Desember 1988), melalui keputusannya No.40-41(2/5 dan 3/5). Juga DSN dalam fatwanya No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa DSN MUI ini kemudian menjadi payung dan pedoman akad murabahah di perbankan syariah. DSN dalam fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah menyatakan: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Himpunan fatwa DSN Majelis Ulama Indonesia, 24.

Dalam prakteknya, perbankan syariah hanya melakukan akad murabahah bila nasabah lebih dulu membeli dan membayar sebagian nilai barang. Perbankan di negeri kita, baik berlabel syariah atau bukan hanyalah berperan sebagai badan intermediasi. Artinya, bank hanya berperan dalam pembiayaan, dan bukan membeli barang untuk kemudian dijual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya, bank tidak dibenarkan melakukan perniagaan praktis. Dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Hasilnya, bank telah melanggar fatwa DSN tersebut.<sup>4</sup> Sebagai suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, maka jika salah satu pihak, khususnya nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, yakni mengembalikan pinjaman sesuai waktu dan besaran jumlah yang diperjanjikan, tentunya dapat berakibat adanya tuntutan hukum dari pihak Bank Syariah.

Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya diharuskan seorang nasabah harus mempunyai itikad baik terhadap Bank Syariah.<sup>5</sup> Dalam perjanjian adanya asas merupakan sebagai pengikat dan sebagai kuatnya suatu perjanjian dan melahirkan hukum yang positif. Salah satunya dalam perjanjian adanya Asas itikad baik, yang bermakna bahwa para pihak dalam membuat dan melaksanakan kontrak harus jujur, terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para

---

<sup>4</sup> Muhammad Arifin Badri, *Pelanggaran Bank Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI*, Majalah Pengusaha Muslim, 21.

<sup>5</sup> Muhammad Arifin Badri, *Pelanggaran Bank Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI*, 26.

pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.

Asas hukum merupakan “jantungnya” peraturan hukum karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum dan sebagai landasan bagi lahirnya peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan melahirkan peraturan hukum dan putusan hakim yang merupakan hukum positif. Asas hukum dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut.<sup>6</sup>

## KERANGKA TEORITIS

### Konsep Akad Murabahah di Perbankan Syariah

Murabahah adalah menjual barang dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. Rukun dan syarat murabahah yakni rukun murabahah ada lima: 1) penjual (*ba'i*) yaitu pihak yang memiliki barang; 2) pembeli (*musytari*) yaitu pihak yang akan membeli barang; 3) obyek/barang (*mabi'*) yaitu barang yang diperjualbelikan; 4) harga (*tsaman*); 5) ijab qabul (*sighat*) yaitu

---

<sup>6</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perikatan* (Malang: Setara Press, 2016), 24.

pernyataan serah terima. Rukun-rukun ini harus diterapkan dalam pelaksanaan Perbankan Syariah.<sup>7</sup>

Sedangkan syarat-syarat murabahah yakni: *pertama*, pihak yang berakad (*ba'I dan musytari*) adalah orang yang akil baligh, cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa. *Kedua*, barang yang diperjualbelikan (*mabi'*) tidak termasuk barang haram, sifat, jenis dan jumlahnya jelas. *Ketiga*, harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, serta dinyatakan secara tertulis. *Keempat*, pernyataan serah terima barang (*ijab-qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang terlibat.

### **Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah di Perbankan Syariah**

Bank Syariah menyediakan dana untuk membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Kemudian bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang. Selanjutnya bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini, bank harus

---

<sup>7</sup> Anggun Inggriani, *Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)*, Tesis (Depok: Universitas Indonesia, 2011), 28.

memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Jika di bank konvensional keuntungannya dalam bentuk bunga, sedangkan di Perbankan Syariah disebut dengan istilah margin. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Pembayaran harga barang dilakukan secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional. Sedangkan jangka waktunya, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Kesepakatan jangka waktu tersebut ada di awal akad. Jadi, jangka waktu tersebut nantinya tidak bisa berubah. Satu akad murabahah yang dilaksanakan dengan jangka waktu tertentu tidak bisa berubah. Jika menginginkan akad yang lain, akad murabahah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu. Karena jangka waktu tersebut bisa jadi lama, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.<sup>8</sup>

Yang dimaksud dengan akad murabahah di bank syariah adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan

---

<sup>8</sup> Alfian, *Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha*, Skripsi (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2012), 55.



kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>9</sup> Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Yang dimaksud dengan secara prinsip milik bank dalam wakalah pada akad murabahah adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian, dan sifatnya ini tidak langsung. Proses akad bisa dibedakan dalam dua kondisi. Yaitu barang langsung dibeli oleh bank dari supplier (langsung akad murabahah) atau barang tidak langsung dibeli oleh bank (akad wakalah diikuti akad murabahah).

Ketentuan tersebut *tidak langsung*, dengan catatan wakalah harus dibuatkan secara terpisah dari akad murabahah. Sedangkan yang secara *langsung*, dimulai dengan nasabah yang mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank. Jika bank menerima permohonan tersebut, dia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima/membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam hal ini bank sebagai penjual.

Dalam akad pembiayaan murabahah, bank dibolehkan meminta uang muka apabila kedua belah pihak telah bersepakat. Besar jumlah

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, 56.

uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Nasabah membayar kepada Bank atas harga barang tersebut (setelah dikurangi uang muka) secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati, dengan memperhatikan kemampuan mengangsur ataupun arus kas usahanya. Pembayaran secara angsuran ini dikenal dengan *Bai' Bitsaman Ajil* (BBA). Jika nasabah membatalkan akad, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada bank dari uang muka tersebut, jika uang muka tersebut lebih kecil dari kerugian, Bank dapat meminta tambahan kepada nasabah. Tetapi jika uang muka jumlahnya lebih besar dari kerugian, maka Bank harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.<sup>10</sup>

Jaminan dalam Murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pemesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Bank juga dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank. Penentuan jaminan ini disesuaikan jenis jual beli barangnya. Misalnya kalau membeli mobil jaminannya BPKB mobil.

Di dalam ketentuan murabahah ini juga diatur tentang hutang murabahah. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau

---

<sup>10</sup> Ahmad Ifham Solihin, *Ini Lho, Bank Syariah* (Jakarta: PT Grafindo Media Pratama, 2008), 100.

kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikannya hutangnya kepada Bank. Jadi akad murabahah harus diselesaikan sampai selesai. Kemudian jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, dia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.<sup>11</sup>

Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Dia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan. Nasabah yang memiliki kemampuan membayar angsuran tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya dan kemudian terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak terjadi kesepakatan melalui musyawarah. Sedangkan jika nasabah tidak bisa membayar angsuran karena (*force majeure*) bencana alam atau kerusuhan hebat maka nasabah tidak boleh dikenakan sanksi.

Di Bank Syariah, sanksi didasarkan prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah dapat disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Kemudian

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, 103.

dana yang berasal dari denda/sanksi tidak boleh diakui sebagai pendapatan/keuntungan bagi Bank Syariah. Dana yang berasal dari denda ini diperuntukkan sebagai dana sosial.<sup>12</sup>

Pada prinsipnya, yang menjadi kewajiban nasabah adalah *Outsanding* (O/S) piutangnya (sisa harga jual yang belum dilunasi). Dalam pembiayaan murabahah, Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, bank boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak dijanjikan dalam akad. Jadi potongan tidak boleh dijanjikan dalam akad.

Pada akad murabahah juga memungkinkan adanya diskon. Jika dalam jual beli murabahah bank mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu diskon adalah hak nasabah. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. Pembagian diskon setelah akad hendaklah dijanjikan dan ditandatangani.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, 105.

<sup>13</sup> *Ibid.*, 111.

Tetapi jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal dalam melaksanakan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan. Bank boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Ketentuannya: obyek murabahah dan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui bank dengan harga pasar yang disepakati; Kemudian nasabah melunasi sisa hutangnya kepada bank dari hasil penjualan. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka bank mengembalikan sisanya kepada nasabah. Tetapi apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah; Kemudian apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka tetap diupayakan agar nasabah membayar hutangnya. Biasanya yang terjadi adalah karena pihak nasabah tidak bisa lagi dilacak sehingga pembayaran macet, maka Bank dapat membebaskannya.<sup>14</sup>

Bank boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan beberapa ketentuan: *pertama*, tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa. *Kedua*, pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil. *Ketiga*,

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, 113.

perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Ada beberapa resiko dalam murabahah, terutama jika akad murabahah dilakukan secara langsung, di mana Bank bertindak sebagai penjual: *yakni, default* atau kelalaian yaitu nasabah sengaja tidak membayar angsuran. Kemudian *fluktuasi* harga komparatif yang terjadi bila harga barang di pasar naik setelah Bank membelikan nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut. Berikutnya adalah penolakan nasabah, karena barang rusak atau spesifikasi barang berbeda dengan yang dipesan. Terakhir, jika barang tersebut dijual oleh nasabah. Karena ketika kontrak ditandatangani barang menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya.<sup>15</sup>

Di Indonesia, pembelian barang dalam akad murabahah dilakukan secara tidak langsung. Berikut beberapa tahapan dari aplikasi murabahah di perbankan syariah: Setelah marketing dari bank syariah bertemu dengan calon nasabah, yang dilakukan pada *tabap pertama* adalah negosiasi dan penentuan persyaratan (misalnya nasabah butuh membeli mobil). Berikutnya *tabap kedua*, adalah *wa'ad* beli antara bank syariah dengan nasabah. *Tabap ketiga*, bank syariah mewakilkan ke nasabah untuk membeli mobil ke dealer. Selanjutnya *tabap keempat*, nasabah sebagai wakil bank syariah, beli mobil ke dealer. Kemudian pada *tabap kelima* bank syariah melakukan pembayaran kepada dealer

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, 114.

atas pembelian mobil tersebut. Kemudian pada *tabap keenam*, dilakukan akad penandatanganan akad jual beli antara bank syariah dengan nasabah. *Tabap ketujuh*, bank syariah mewakilkan ke dealer untuk menyerahkan mobil ke nasabah. Kemudian pada *tabap kedelapan*, mobil dikirim langsung oleh dealer atau bank syariah kepada nasabah. *Tabap kesembilan*, nasabah melakukan angsuran atau tempo pembayaran kepada bank syariah.

Dalam akad murabahah, bank melakukan *cash in* di depan sebagai pembeli, yaitu melakukan pembelian mobil dari dealer. Berikutnya bank berfungsi sebagai penjual maka akan ada *cash in* dalam jangka waktu angsuran yang disepakati. Pada prinsipnya, angsuran pada akad murabahah tidak mengenal pokok dan margin (kalau di bank konvensional namanya bunga). Pada murabahah bank menentukan harga jual barang ditambah dengan keuntungan yang dilakukan diawal akad/kesepakatan. Total dari harga jual dan keuntungan inilah yang dibagi secara proporsional.

Jika pembayaran dilakukan secara angsuran/tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran. Ada dua cara penentuan pokok dan margin. *Pertama* adalah dengan *metode Flat*. Artinya besar pokok dan margin adalah sama pada setiap angsuran. Sedangkan yang *kedua* adalah *metode Efektif*. Besar margin di awal lebih besar, dan menurun pada margin di akhir. Sedangkan untuk pokok, awalnya lebih kecil dan akhirnya lebih besar. Sehingga jika akadnya

sama, ketika di akhir pembayaran, jumlah total pembayaran dengan metode Flat dan Efektif adalah sama.

Adapun contoh perhitungan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut: Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp 100.000.000,-. Setelah dievaluasi bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp 120.000.000,- dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp 120.000.000,- telah dilakukan: (1) Tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank syariah. (2) Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.<sup>16</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **Implikasi Asas Itikad Baik dalam Akad Murabahah di Perbankan Syariah**

---

<sup>16</sup> Ah. Azharuddin Lathif, "Konsep Dan Aplikasi Akad Murâbahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Abkam* (Juli, 2012), 76.



Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Konsep terbaru itikad baik dalam sistem *common law* Inggris dikemukakan oleh Sir Anthony Mason dalam suatu kuliah di Universitas Cambridge pada 1993 yang menyatakan bahwa konsep itikad baik mencakup tiga doktrin yang berkaitan dengan: (1) suatu kewajiban bagi para pihak untuk bekerjasama dalam mencapai tujuan kontrak (kejujuran terhadap janji itu sendiri).<sup>17</sup> (2) Pemenuhan standar perilaku terhormat. (3) Pemenuhan *standard of contract* yang masuk akal yang berkaitan dengan kepentingan para pihak.

Menurut Ridwan Khairandy mengingat sampai detik ini tidak ada pengertian mengenai itikad baik yang bersifat universal. Pada akhirnya, pengertian itikad baik memiliki dua dimensi. Dimensi yang pertama adalah dimensi *subjektif*, yang berarti itikad baik mengarah kepada makna kejujuran. Dimensi yang kedua adalah dimensi yang memaknai itikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan. Kecenderungan dewasa ini dalam berbagai sistem hukum

---

<sup>17</sup> Sukarmi, *Cyber Law Kotrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha* (Jakarta: Pustaka Sutra, 2014), 29.

mengkaitkan itikad baik pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan Pasal 1338 ayat (3). Itikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada itikad baik yang bersifat subjektif yang digantungkan pada kejujuran para pihak.<sup>18</sup>

Ketentuan sahnya suatu perjanjian khususnya jika objek tersebut berupa benda yang meliputi; a) Benda yang menjadi objek perjanjian harus dapat diperdagangkan. b) Pada saat perjanjian tersebut dibuat, objek harus sudah ditentukan secara jelas. c) Bendanya dapat ditentukan ataupun dapat dihitung. d) Bendanya dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari. e) Benda yang dijadikan objek dalam suatu perjanjian tidak dapat merupakan warisan yang belum terbuka.

Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut: Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

Secara sederhana yang dimaksud itikad baik dalam suatu perjanjian dapat diartikan, bahwa suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga dalam pelaksanaannya

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, 30.

nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.<sup>19</sup>

Selanjutnya Prof. Subekti juga membedakan pengertian itikad baik ini dalam dua pengertian yaitu: 1) Dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai “kejujuran” salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian. 2) Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Dari apa yang telah diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa, dalam itikad baik itu mengandung beberapa unsur yaitu: a) Kejujuran (*honesty*) baik dalam arti aktif maupun pasif dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban hukum; b) Kepatutan (*reasonableness*) yang mungkin dapat dirumuskan kembali sejalan dengan pengertian “itikad baik” dalam arti etis, sehingga menjadi kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu karena sesuatu itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral dan demi kewajiban moral itu sendiri; c) Tidak sewenang-wenang (*fairness*) dalam arti bahwa tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar (*bargaining position*) yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya

---

<sup>19</sup> Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 45.

itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar (*unreasonable advantage*) dari pihak lain yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah.

Itikad baik dalam arti *subyektif*, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subjektif ini diatur dalam pasal 531 Buku II KUHPerdara. Itikad baik dalam arti *objektif*, yaitu pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan.<sup>20</sup>

Jika kemudian hari ditemukan pelaksanaan yang dapat dikategorikan sebagai suatu wanprestasi (ketiadaan prestasi) terhadap kontrak, pihak yang melakukan hal tersebut telah melanggar asas itikad baik. Contohnya, dalam pembelian sepeda motor secara cicil (kredit), pembeli tidak melakukan pembayaran cicilan, maka dia dapat dikatakan sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik dan wajar

---

<sup>20</sup> Muhammad Rizki Romdhon, *Jual Beli Online Menurut Madzhab Syafi'i* (Tasikmalaya: Pustaka Cipasung, 2015), 63.

untuk mendapatkan penilaian wanprestasi dari arbiter atau hakim yang menangani kasus tersebut.<sup>21</sup>

Itikad baik ini dilihat dari segi pelaksanaan dari isi perjanjian. Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, secara umum hendaknya itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.<sup>22</sup>

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya bahwa para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau kemauan baik para pihak. Purwosusilo menambahkan bahwa penerapan asas itikad baik dalam kontrak haruslah sangat diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau negosiasi, karena itikad baik baru diakui pada saat perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian atau setelah negosiasi dilakukan. Oleh karena itu, asas itikad baik menjadi salah satu instrumen hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak* (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008), 5.

<sup>22</sup> Supianto, *Hukum Jaminan Fidusia Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia* (Jakarta: Garudhawaca, 2015), 55.

<sup>23</sup> I Putu Jati Asrana, *Manajemen Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2016), 247.

## **Analisis Asas Itikad Baik dalam Akad Murabahah di perbankan Syariah**

Dari ketentuan-ketentuan dan batasan-batasan serta prakteknya yang telah disebutkan diatas, dapat dianalisis bahwa dalam akad pembiayaan murabahah, bank dibolehkan meminta uang muka apabila kedua belah pihak telah bersepakat. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Nasabah membayar kepada Bank atas harga barang tersebut (setelah dikurangi uang muka) secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati, dengan memperhatikan kemampuan mengangsur ataupun arus kas usahanya.

Jika di bank konvensional keuntungannya dalam bentuk *bunga*, sedangkan di Perbankan Syariah disebut dengan istilah *margin*. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Pembayaran harga barang dilakukan secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional. Sedangkan jangka waktunya, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Kesepakatan jangka waktu tersebut ada di awal akad. Jadi, jangka waktu tersebut nantinya tidak bisa berubah. Satu akad murabahah yang dilaksanakan dengan jangka waktu tertentu tidak bisa berubah. Jika menginginkan akad yang lain, akad murabahah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu. Karena jangka waktu tersebut bisa jadi lama, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan

akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Dalam akad murabahah didalamnya memuat suatu perjanjian yang terdapat asas-asas yang harus dipenuhi bagi para pihak, yakni kreditur maupun debitur. Salah satunya asas itikad baik yang harus dipenuhi agar di dalam melakukan pembiayaan murabahah berjalan sesuai apa yang diharapkan oleh kedua belah pihak. Kejujuran dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban hukum, kepatutan yang menjadi kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, karena sesuatu itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral dan demi kewajiban moral itu sendiri, serta tidak sewenang-wenang yakni tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar dari pihak lain yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah.

## **KESIMPULAN**

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam kaitannya dengan praktek Perbankan Syari'ah dan ditinjau dari segi maksud dan tujuan dari akad itu sendiri dapat digolongkan kepada dua jenis yakni Akad *Tabarru* dan Akad *Tijari*. Dapat dikatakan bahwa akad *Tabarru* adalah suatu transaksi yang tidak berorientasi komersial atau *non profit oriented*. Transaksi model ini lebih menekankan pada

semangat tolong menolong dalam kebaikan (*ta'awanu alal birri wattaqwa*). Sedangkan Akad *Tijari* adalah akad yang berorientasi pada keuntungan komersial (*for profit oriented*). Dalam akad ini masing-masing pihak yang melakukan akad berhak untuk mencari keuntungan. Di dalam Bank Syari'ah biasanya yang termasuk kelompok akad ini diantaranya; *Murabahah, Salam, Istisna, Musyarakah, Mudharabah, Ijarah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Sharf, Muẓāraah, Mukhabarah* dan *Barter*.

Penyaluran dana bank syariah dari murabahah, murabahah adalah menjual barang dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. Dalam prakteknya di perbankan syariah, akad murabahah merupakan suatu perjanjian atau kontrak yang didalamnya harus terdapat asas itikad baik yakni bahwa para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau kemauan baik para pihak.

Secara sederhana yang dimaksud itikad baik dalam suatu perjanjian dapat diartikan, bahwa suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga dalam pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA



- Abdul Latif. “Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktik Pembiayaan Murābahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo”, *Muslim Heritage*. Oktober, 2016.
- Alfian, *Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha*, Skripsi Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2012.
- Badri, Muhammad Arifin. *Pelanggaran Bank Syariah Terhadap Fatwa DSN MUI*, Majalah Pengusaha Muslim, 21.
- Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Hutabarat, Samuel M.P. *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Inggriani, Anggun. *Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah)* Tesis. Depok: Universitas Indonesia, 2011.
- Lathif, Azharuddin Ah. ”Konsep Dan Aplikasi Akad Murābahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia,” *Abkam*. Juli, 2012.
- Pitaloka, Anjar Adrias. “Akad Murabahah Pada Bank Syariah,” *AT - TARADHI Jurnal Studi Ekonomi*. Desember, 2015.
- Romdhon, Muhammad Rizki. *Jual Beli Online Menurut Madzhab Syafi’I* Tasikmalaya: Pustaka Cipasung, 2015.
- Santoso, Lukman. *Hukum Perikatan*. Malang: Setara Press, 2016.
- Solihin, Ahmad Ifham. *Ini Lho, Bank Syariah*. Jakarta: PT Grafindo Media Pratama, 2008.

- Sri Rejeki, Fanny Yunita. “Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado”, *Lex Privatum*. April, 2013.
- Sukarmi, *Cyber Law Kotrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*. Jakarta: Pustaka Sutra, 2014.
- Supianto, *Hukum Jaminan Fidusia Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia*. Jakarta: Garudhawaca, 2015.
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008.
- Asrana, I Putu Jati. *Manajemen Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2016.