

**ANALISIS AKAD JUAL BELI (*MUROBAHAH*) TERHADAP NASABAH  
DENGAN *BAITULMAAL WATTAMWIL USAHA GABUNGAN TERPADU  
NUSANTARA* DI KANTOR CABANG KECAMATAN PANJI DITINJAU  
DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

***AN ANALYSIS OF MURABAHAH SALE AND PURCHASE AGREEMENTS  
BETWEEN CUSTOMERS AND BAITULMAAL WATTAMWIL USAHA  
GABUNGAN TERPADU NUSANTARA AT THE PANJI SUB-DISTRICT  
BRANCH, VIEWED FROM THE PERSPECTIVE OF CIVIL LAW***

**Rohmatul Awaliyah<sup>1)</sup>, Ide Prima Hadiyanto,S.H,M.H<sup>2)</sup>, Irwan Yulianto,S.H,M.H<sup>3</sup>**

**<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh  
Situbondo**

**<sup>1</sup>email [rohmatulawaliyah2904@gmail.com](mailto:rohmatulawaliyah2904@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad jual beli murabahah terhadap nasabah di Baitulmaal Wattamwil (BMT) UGT Nusantara Cabang Panji dalam perspektif hukum perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan pihak BMT, nasabah, dan studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad murabahah di BMT UGT Nusantara Cabang Panji pada dasarnya telah sesuai dengan prinsip syariah, namun terdapat beberapa aspek hukum perdata yang perlu diperkuat, terutama dalam hal perlindungan hukum terhadap para pihak. Kesimpulannya, akad murabahah di BMT ini sah secara hukum perdata dan memenuhi ketentuan syariah, namun implementasinya memerlukan penguatan dari sisi administrasi perjanjian dan sosialisasi kepada nasabah.

Kata kunci: **Murabahah, Hukum Perdata, BMT**

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the implementation of murabahah sale and purchase agreements with customers at Baitulmaal Wattamwil (BMT) UGT Nusantara Panji Branch from a civil law perspective. The research method used is empirical juridical research with a descriptive analytical approach. Data were obtained through interviews with BMT officials, customers, and document studies. The results show that the implementation of murabahah contracts at BMT UGT Nusantara Panji Branch is generally in accordance with sharia principles, but there are several civil law aspects that need to be strengthened, particularly in terms of legal protection for the parties. In conclusion, the murabahah contract at this BMT is legally valid under civil law and meets sharia provisions, but its implementation requires strengthening in contract administration and customer socialization.*

**Keywords:** *Murabahah, Civil Law, BMT, Sale*

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia semakin pesat, salah satunya adalah Baitulmaal Wattamwil (BMT) yang menjadi lembaga keuangan mikro syariah untuk membantu masyarakat dalam pembiayaan usaha. Salah satu produk utama BMT adalah pembiayaan murabahah, yaitu akad jual beli di mana BMT membeli barang yang dibutuhkan nasabah kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam perspektif hukum perdata, akad ini memiliki kesamaan dengan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, namun dengan ketentuan tambahan yang bersumber dari prinsip syariah. Penelitian ini memfokuskan pada penerapan akad murabahah di BMT UGT Nusantara Cabang Panji serta kesesuaiannya dengan hukum perdata.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan manajer BMT, staf pembiayaan, dan nasabah. Data sekunder diperoleh dari literatur, peraturan perundang-undangan, dan dokumen akad murabahah. Analisis data

dilakukan dengan mengkaji kesesuaian praktik akad murabahah di BMT dengan ketentuan hukum perdata dan prinsip syariah.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah di BMT UGT Nusantara Cabang Panji memiliki karakteristik yang membedakannya dari praktik pembiayaan konvensional. Pelaksanaan pembiayaan murabahah dimulai dari proses pengajuan oleh nasabah dengan melampirkan dokumen persyaratan, seperti KTP, KK, dan dokumen pendukung usaha. Setelah pengajuan diterima, pihak BMT melakukan verifikasi kelayakan pembiayaan, termasuk wawancara langsung dan survei lapangan. Proses ini tidak hanya menilai kemampuan membayar nasabah, tetapi juga menilai kesesuaian pembiayaan dengan prinsip syariah. Tahap berikutnya adalah kesepakatan harga pokok barang dan margin keuntungan. Dalam perspektif hukum perdata, kesepakatan ini memenuhi asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Margin keuntungan disepakati secara terbuka, sehingga menghindari unsur riba yang dilarang dalam hukum Islam.

Sesuai fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, BMT wajib membeli barang terlebih dahulu dan memilikinya secara sah sebelum dijual kembali kepada nasabah. Dalam praktiknya, barang yang dibeli oleh BMT kemudian diserahkan kepada nasabah setelah akad jual beli dilakukan. Hal ini memastikan bahwa akad murabahah benar-benar merupakan transaksi jual beli barang, bukan pemberian pinjaman berbunga. Meskipun praktik di BMT sudah sesuai prinsip syariah, ditemukan kelemahan dalam dokumentasi perjanjian. Beberapa klausul terkait mekanisme penyelesaian sengketa masih bersifat umum dan belum mencantumkan prosedur mediasi atau arbitrase secara rinci. Dari perspektif hukum perdata, klausul yang jelas akan memperkuat posisi hukum para pihak jika terjadi sengketa di kemudian hari

Hasil wawancara menunjukkan sebagian nasabah belum memahami seluruhi isi akad yang ditandatangani. Faktor penyebabnya antara lain bahasa perjanjian yang terlalu teknis dan minimnya penjelasan rinci sebelum penandatanganan. Hal ini berpotensi menimbulkan perbedaan persepsi mengenai hak dan kewajiban para

pihak. Oleh karena itu, program literasi keuangan syariah menjadi sangat penting untuk meningkatkan kesadaran hukum nasabah.

Dalam praktiknya, keterlambatan pembayaran oleh nasabah menjadi tantangan yang sering dihadapi. BMT mengedepankan pendekatan kekeluargaan dan persuasif sebelum menempuh jalur hukum. Langkah-langkah seperti pengiriman surat peringatan, kunjungan lapangan, dan renegosiasi jadwal pembayaran dilakukan untuk menjaga hubungan baik. Namun, jika tidak ada penyelesaian, BMT dapat menggunakan mekanisme hukum sebagaimana diatur dalam KUH Perdata dan peraturan perbankan syariah.

Jika dibandingkan dengan BMT atau bank syariah lain, BMT UGT Nusantara Cabang Panji memiliki keunggulan pada pendekatan personal kepada nasabah. Hubungan kekeluargaan yang terjalin erat membantu kelancaran pembayaran, tetapi juga memiliki risiko jika tidak diimbangi dengan prosedur manajemen risiko yang ketat. Dari sudut pandang hukum perdata, akad murabahah di BMT ini memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata: adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Sementara dari perspektif hukum syariah, akad ini telah memenuhi prinsip kejujuran (*shidq*), keterbukaan (*transparency*), dan keadilan (*al-‘adl*).

Berdasarkan hasil pembahasan ini, beberapa rekomendasi yang dapat diberikan adalah:

- a) Memperjelas klausul perjanjian terkait hak, kewajiban, dan penyelesaian sengketa.
- b) Meningkatkan program edukasi literasi keuangan syariah bagi nasabah.
- c) Mengembangkan sistem manajemen risiko yang lebih komprehensif.
- d) Memperkuat dokumentasi administrasi untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

Dengan penguatan pada aspek administrasi, edukasi, dan manajemen risiko, diharapkan implementasi akad murabahah di BMT UGT Nusantara Cabang Panji dapat berjalan lebih optimal, memberikan perlindungan hukum yang memadai, dan tetap selaras dengan prinsip-prinsip syariah.

Akad *murobahah* pada dasarnya merupakan bentuk akad jual beli yang sah menurut syariah Islam. Dalam praktiknya, *murobahah* adalah perjanjian di mana penjual mengungkapkan harga pokok barang dan menambahkan margin keuntungan yang disepakati dengan pembeli. Di Indonesia, akad *murobahah* banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah seperti BMT (*Baitul Maal wat Tamwil*) sebagai instrumen pembiayaan terhadap nasabahnya.

Dalam perspektif hukum perdata, *murobahah* dikategorikan sebagai perjanjian jual beli karena adanya perpindahan kepemilikan suatu barang dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang yang disepakati. Hal ini sesuai dengan definisi jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Namun, dalam praktik *murobahah* modern di BMT, transaksi jual beli ini kerap dilakukan dengan pembayaran secara cicilan, yang menyebabkan munculnya hubungan utang piutang secara hukum perdata. Nasabah memiliki kewajiban membayar cicilan kepada BMT, sedangkan BMT mempunyai hak tagih terhadap cicilan tersebut. Dengan demikian, walaupun akad dasarnya adalah jual beli, hubungan hukum yang tercipta menyerupai utang piutang (piutang usaha).

Akad *murobahah*, meskipun berlandaskan prinsip syariah, dalam perspektif hukum perdata Indonesia secara fundamental dikualifikasi sebagai perjanjian jual beli. Hal ini berarti, setelah akad *murobahah* dilaksanakan, akan timbul serangkaian akibat hukum yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya ketentuan mengenai perikatan dan jual beli.

Terbentuknya Hubungan Hukum yang Mengikat (Kekuatan Mengikat Perjanjian). Akibat hukum pertama dan paling utama adalah terbentuknya hubungan hukum yang mengikat antara bank syariah (sebagai penjual) dan nasabah (sebagai pembeli). Asas *Pacta Sunt Servanda*, Akad *murobahah* yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ini berarti bank dan nasabah wajib melaksanakan setiap klausul yang telah disepakati dalam akad tersebut. Asas Konsensualisme, Perjanjian

*murobahah* dianggap sah begitu tercapai kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai barang, harga, dan jangka waktu pembayaran. Tidak diperlukan bentuk formal tertentu, meskipun dalam praktik perbankan syariah selalu dibuat secara tertulis. Asas Kebebasan Berkontrak, Para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian *murobahah* , sepanjang tidak melanggar undang-undang atau ketertiban umum

Terciptanya Hak dan Kewajiban Para Pihak, Pelaksanaan akad *murobahah* secara otomatis menimbulkan hak dan kewajiban bagi bank syariah dan nasabah kewajiban Bank (Penjual), Menyerahkan Barang, Bank wajib menyerahkan objek *murobahah* kepada nasabah sesuai dengan spesifikasi dan waktu yang disepakati. Penyerahan ini penting karena menandai beralihnya kepemilikan. Menyampaikan Informasi Harga, Bank wajib memberitahukan harga perolehan

## KESIMPULAN

1. Dalam perspektif hukum perdata, utang piutang tidak termasuk sebagai inti dari akad murabahah, karena akad murabahah adalah bentuk perjanjian jual beli yang berfokus pada pertukaran barang dengan harga yang disepakati, termasuk margin keuntungan. Namun, unsur utang piutang dapat muncul sebagai akibat dari pelaksanaan akad murabahah, khususnya apabila pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dengan demikian, akad murabahah tidak dapat disamakan dengan perjanjian utang piutang dalam hukum perdata, namun dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan hubungan hukum berupa kewajiban membayar (utang) dari pembeli kepada penjual jika pembayaran dilakukan secara tidak tunai. Hal ini menunjukkan bahwa utang piutang dalam konteks murabahah lebih merupakan akibat hukum, bukan jenis akad itu sendiri.

2. Dalam perspektif hukum perdata, akad murabahah menimbulkan akibat hukum berupa lahirnya perikatan antara para pihak, yaitu hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Penjual (biasanya lembaga keuangan syariah) berkewajiban menyerahkan barang sesuai kesepakatan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati, baik tunai maupun angsuran. Jika pembayaran dilakukan secara tangguh, maka timbul kewajiban membayar

utang dari pembeli, yang dapat ditagih secara hukum jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, akad murabahah menimbulkan hubungan hukum serupa perjanjian jual beli dalam KUH Perdata, yaitu adanya objek yang jelas, kesepakatan, dan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Akad murabahah dalam perspektif hukum perdata menimbulkan akibat hukum berupa perikatan antara penjual dan pembeli. Penjual wajib menyerahkan barang, dan pembeli wajib membayar harga yang disepakati. Jika pembayaran ditangguhkan, timbul kewajiban membayar utang, yang dapat dituntut secara hukum jika terjadi wanprestasi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Zainuddin. (2011). *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amir Syarifuddin. (2009). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Antonio, M. Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. (2008). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Asyhar, Syamsul. (2012). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Djumhana, M. (2003). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hosen, Nadirsyah. (2004). *Fiqh Mawarits: Hukum Waris Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Muhammad. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Munir Fuady. (2013). *Hukum Perjanjian: Dari Sudut Pandang Teori, Praktik, dan Hukum Islam*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2005). *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Wahbah Az-Zuhaili. (2007). *Fiqh Islam wa Adillatuhu (Fiqh Islam dan Dalil-dalilnya)*. Jakarta: Gema Insani.

Wiroso, M. (2007). *Prinsip-Prinsip Akad dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.