

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DAN IJARAH DALAM BISNIS PROPERTI SYARIAH: TANTANGAN HUKUM DAN APLIKASI DI INDONESIA

Amelia Romadiah *¹

Andi Asrul ²

Rayhan Muktafin Zharfan ³

Rifla Mufarihana Zahira ⁴

Elis Herlina ⁵

^{1,2,3,4,5} Universitas Islam Nusantara

*e-mail: ameliaromadiah@gmail.com¹, riflamufarihan@gmail.com², mzrayhan1@gmail.com³, andiasrulkisman@gmail.com⁴

Abstrak

Bisnis properti syariah di Indonesia berkembang seiring dengan meningkatnya minat masyarakat terhadap produk yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad Murabahah dan Ijarah merupakan dua akad yang banyak digunakan dalam bisnis ini. Akad Murabahah memungkinkan transaksi jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang transparan, sedangkan akad Ijarah memungkinkan transaksi sewa dengan opsi pembelian di akhir periode sewa. Meski menawarkan alternatif yang sesuai syariah, penerapan kedua akad ini dalam bisnis properti syariah menghadapi sejumlah tantangan hukum, antara lain kurangnya regulasi khusus yang mengatur properti syariah, transparansi akad, dan perlindungan konsumen. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji implementasi akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah di Indonesia, mengidentifikasi tantangan hukum yang dihadapi, serta memberikan rekomendasi kebijakan untuk mendukung praktik bisnis properti syariah yang lebih aman dan sesuai dengan prinsip syariah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dukungan regulasi yang lebih spesifik, peningkatan pengawasan, dan standarisasi akad adalah langkah penting untuk mendukung perkembangan bisnis properti syariah di Indonesia.

Kata Kunci: properti syariah, akad Murabahah, akad Ijarah, hukum ekonomi syariah, regulasi property

Abstract

The sharia property business in Indonesia is growing along with the increasing public interest in products that comply with sharia principles. Murabahah and Ijarah contracts are two contracts that are widely used in this business. The Murabahah contract allows for sale and purchase transactions with the addition of transparent profit margins, while the Ijarah contract allows for rental transactions with a purchase option at the end of the rental period. Although offering sharia-compliant alternatives, the implementation of these two contracts in the sharia property business faces a number of legal challenges, including the lack of specific regulations governing sharia property, transparency of contracts, and consumer protection. This article aims to examine the implementation of Murabahah and Ijarah contracts in the sharia property business in Indonesia, identify the legal challenges faced, and provide policy recommendations to support safer sharia property business practices that comply with sharia principles. The results of this study indicate that more specific regulatory support, increased supervision, and contract standardization are important steps to support the development of the sharia property business in Indonesia.

Keywords: sharia property, Murabahah contract, Ijarah contract, sharia economic law, property regulation

PENDAHULUAN

Dalam beberapa dekade terakhir, industri properti di Indonesia menunjukkan perkembangan yang pesat, sejalan dengan pertumbuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan properti komersial. Selain itu, kesadaran masyarakat akan pentingnya mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam kehidupan sehari-hari turut meningkatkan permintaan terhadap produk properti syariah. Produk ini diharapkan mampu menyediakan solusi perumahan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam, yang bebas dari unsur riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi).

Akad Murabahah dan Ijarah adalah dua akad utama yang paling banyak digunakan dalam bisnis properti syariah. Akad Murabahah digunakan sebagai metode pembiayaan syariah yang memungkinkan bank atau lembaga keuangan syariah membeli properti, kemudian menjualnya kembali kepada konsumen dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati. Di sisi lain, akad Ijarah memungkinkan transaksi sewa-menyewa yang dapat diikuti dengan opsi kepemilikan di akhir periode sewa (Ijarah Muntahiyah Bittamlik). Kedua akad ini memberikan alternatif bagi masyarakat untuk memperoleh properti tanpa melibatkan bunga, yang dilarang dalam Islam.

Meskipun memiliki potensi besar, implementasi akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah di Indonesia menghadapi sejumlah tantangan hukum dan praktis. Pertama, kurangnya regulasi khusus yang mengatur properti syariah di Indonesia sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pelaku bisnis maupun konsumen. Saat ini, regulasi yang ada masih berfokus pada sektor keuangan syariah secara umum, tanpa perincian yang memadai untuk mengatur aspek-aspek spesifik dalam transaksi properti syariah. Hal ini berdampak pada kurangnya perlindungan konsumen serta potensi terjadinya sengketa

Kedua, kurangnya transparansi dalam pelaksanaan akad sering kali menjadi sumber masalah dalam transaksi properti syariah. Dalam akad Murabahah, misalnya, konsumen sering kali tidak sepenuhnya memahami biaya-biaya yang terlibat dan margin keuntungan yang diterapkan, sementara dalam akad Ijarah, hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa tidak selalu dijelaskan secara rinci. Situasi ini menimbulkan ketidakjelasan bagi konsumen mengenai kewajiban mereka serta hak-hak yang dapat mereka peroleh selama dan setelah masa transaksi.

Ketiga, implementasi akad Murabahah dan Ijarah juga memerlukan kepatuhan yang ketat terhadap fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) agar transaksi tersebut sah dan sesuai dengan prinsip syariah. Namun, pada kenyataannya, pengawasan atas kepatuhan ini masih terbatas, sehingga sering kali terjadi ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dengan prinsip syariah yang seharusnya diikuti.

Oleh karena itu, artikel ini bertujuan untuk mengkaji implementasi akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah di Indonesia, mengidentifikasi tantangan hukum yang dihadapi dalam praktiknya, serta menawarkan rekomendasi kebijakan yang dapat mendukung pertumbuhan properti syariah yang sehat di Indonesia. Kajian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembang properti, konsumen, serta regulator dalam mengembangkan ekosistem properti syariah yang lebih terpercaya dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Metode ini bertujuan untuk menganalisis dan menggambarkan penerapan akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah serta tantangan yang dihadapi dalam praktiknya. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai metode yang digunakan:

1. Metode Yuridis Normatif

Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap regulasi dan peraturan yang mengatur bisnis properti syariah di Indonesia. Metode ini digunakan untuk menelaah norma-norma hukum yang berlaku, termasuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembiayaan syariah, serta fatwa-fatwa DSN-MUI yang mengatur akad Murabahah dan Ijarah.

2. Pendekatan Deskriptif-Analitis

Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan situasi saat ini terkait dengan implementasi akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah. Selain itu, pendekatan analitis digunakan untuk menganalisis berbagai tantangan hukum yang timbul dalam penerapan akad-akad ini, serta untuk memberikan rekomendasi terhadap kebijakan yang dapat mendukung pengembangan properti syariah di Indonesia.

3. Pendekatan Kualitatif

Penelitian ini mengandalkan pendekatan kualitatif, yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder melalui studi pustaka, serta melakukan wawancara dengan beberapa pihak terkait

seperti pengembang properti syariah, perwakilan bank syariah, dan konsumen properti yang menggunakan akad Murabahah dan Ijarah. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang tantangan yang dihadapi dalam penerapan akad ini di lapangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Studi Dokumentasi: Pengumpulan data melalui kajian terhadap dokumen-dokumen hukum, regulasi, fatwa DSN-MUI, serta publikasi ilmiah yang relevan.

Wawancara: Wawancara dengan pengembang properti syariah, bank syariah, dan konsumen yang terlibat dalam transaksi properti syariah untuk memperoleh data primer mengenai tantangan dan pengalaman mereka dalam penerapan akad Murabahah dan Ijarah.

Studi Kasus: Mengkaji beberapa proyek properti yang menerapkan akad Murabahah dan Ijarah di Indonesia untuk menganalisis keberhasilan dan hambatan dalam penerapannya.

5. Teknik Analisis Data

Data yang dikumpulkan melalui studi dokumentasi dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Peneliti akan menyajikan temuan-temuan berdasarkan data yang diperoleh dan mengaitkannya dengan teori-teori hukum ekonomi syariah serta regulasi yang berlaku. Analisis akan difokuskan pada tantangan-tantangan hukum yang muncul serta solusi yang dapat diambil untuk memperbaiki sistem transaksi properti syariah di Indonesia.

Bahan kedua adalah studi literatur yang meliputi jurnal, artikel ilmiah, dan laporan yang relevan tentang perlindungan data pribadi dalam sektor e-commerce. Literatur ini membantu memberikan wawasan tentang isu-isu global dalam perlindungan data, pendekatan yang diambil oleh berbagai negara, serta analisis mengenai efektivitas undang-undang serupa seperti General Data Protection Regulation (GDPR) di Uni Eropa.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan studi kasus terkait kebocoran data pada platform e-commerce di Indonesia sebagai bahan untuk menilai efektivitas UU PDP. Studi kasus ini melibatkan sejumlah insiden pelanggaran data yang mencuat di publik dan bagaimana otoritas serta platform terkait menangani permasalahan tersebut. Analisis studi kasus ini penting untuk mengidentifikasi tantangan dalam penerapan UU PDP dan mengevaluasi sejauh mana regulasi ini mampu melindungi konsumen dalam praktik nyata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep dan Penerapan Akad Murabahah dan Ijarah dalam Bisnis Properti Syariah di Indonesia

- **Akad Murabahah:** Murabahah adalah akad jual beli dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Dalam konteks properti syariah, Murabahah digunakan ketika lembaga keuangan syariah membeli properti dan menjualnya kembali kepada konsumen dengan harga yang ditambah margin keuntungan tetap. Konsumen membayar harga tersebut secara cicilan dalam jangka waktu tertentu. Akad Murabahah di sektor properti dianggap memberikan transparansi terkait biaya dan keuntungan yang disepakati, yang sesuai dengan prinsip syariah.
- **Akad Ijarah:** Ijarah adalah akad sewa di mana penyewa memperoleh manfaat dari properti tanpa memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut. Dalam bisnis properti syariah, akad Ijarah diterapkan dengan skema sewa-menyewa, di mana penyewa dapat memilih untuk membeli properti di akhir periode sewa (dikenal sebagai Ijarah Muntahiyah Bittamlik). Ijarah menjadi alternatif pembiayaan bagi konsumen yang belum siap memiliki properti secara penuh namun tetap ingin mengakses hunian syariah.

Tantangan Hukum dalam Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah

- **Kurangnya Regulasi Khusus tentang Properti Syariah:** Meskipun Indonesia memiliki regulasi yang mendukung sektor keuangan syariah, belum ada regulasi khusus yang mengatur

transaksi properti syariah secara detail. Regulasi yang ada masih bersifat umum dan belum merinci perlindungan bagi konsumen maupun tanggung jawab bagi pelaku bisnis properti syariah. Ketidakjelasan ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum, baik bagi lembaga keuangan, pengembang properti, maupun konsumen.

- **Transparansi dan Kejelasan Akad:** Transparansi merupakan prinsip penting dalam transaksi syariah. Namun, dalam praktiknya, tidak semua pengembang atau lembaga keuangan memberikan kejelasan terkait margin keuntungan, biaya-biaya tambahan, dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Dalam akad Murabahah, misalnya, kurangnya kejelasan terkait biaya yang ditanggung konsumen dapat menimbulkan kebingungan dan ketidakpuasan. Sementara itu, dalam akad Ijarah, hak dan kewajiban terkait perawatan dan tanggung jawab selama masa sewa sering kali tidak dijelaskan dengan rinci.
- **Perlindungan Konsumen:** Kurangnya peraturan khusus yang mengatur perlindungan konsumen dalam properti syariah menyebabkan posisi konsumen menjadi lemah dalam sengketa. Konsumen mungkin tidak memahami hak-hak mereka sepenuhnya atau tidak mendapatkan perlindungan yang memadai terkait kerugian yang mungkin timbul selama proses transaksi. Hal ini berdampak pada rendahnya kepastian hukum bagi konsumen yang memilih produk properti syariah.
- **Kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI:** Fatwa DSN-MUI berperan penting dalam memastikan bahwa akad-akad syariah yang digunakan dalam bisnis properti benar-benar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, pengawasan atas penerapan fatwa ini dalam praktik sering kali masih terbatas, baik dari segi kepatuhan oleh pengembang properti maupun dalam pelaksanaan akad oleh lembaga keuangan. Ketidakpatuhan ini dapat menyebabkan praktik yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap properti syariah.

Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah dalam Proyek Properti Syariah

Studi kasus dari beberapa proyek properti syariah di Indonesia menunjukkan bahwa tantangan-tantangan di atas nyata terjadi dalam praktik. Dalam beberapa proyek, akad Murabahah diterapkan dengan tambahan biaya administrasi yang tidak diinformasikan secara jelas kepada konsumen, sehingga menimbulkan ketidakpuasan. Selain itu, dalam akad Ijarah, pengembang sering kali tidak menyediakan informasi rinci mengenai ketentuan perawatan properti selama masa sewa, yang dapat memicu perselisihan terkait tanggung jawab perawatan.

Di sisi lain, beberapa proyek juga telah berhasil menjalankan akad Murabahah dan Ijarah dengan baik melalui penerapan sistem transparansi dan keterbukaan dalam pengungkapan biaya serta memastikan kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI. Keberhasilan ini menunjukkan bahwa dengan pengawasan yang memadai, praktik properti syariah yang sesuai dengan prinsip syariah dapat tercapai.

Rekomendasi Kebijakan dan Solusi Hukum

Berdasarkan tantangan yang diidentifikasi, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat dipertimbangkan untuk mendukung penerapan akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah:

- **Peningkatan Regulasi Khusus untuk Properti Syariah:** Pemerintah perlu mempertimbangkan penerbitan regulasi khusus yang mengatur sektor properti syariah, mencakup perlindungan konsumen, standar transparansi akad, serta tanggung jawab pengembang dan lembaga keuangan syariah.
- **Standarisasi Akad Murabahah dan Ijarah:** Standarisasi akad dapat membantu mengurangi ketidakjelasan dan potensi penyimpangan dalam penerapan akad. Lembaga keuangan dan pengembang perlu mengikuti standar yang ditetapkan dalam peraturan dan fatwa DSN-MUI untuk memastikan kepatuhan syariah.
- **Penguatan Pengawasan dan Sertifikasi Syariah:** Otoritas terkait perlu melakukan pengawasan lebih ketat terhadap proyek-proyek properti syariah, termasuk pemberian

sertifikasi syariah bagi pengembang yang memenuhi prinsip-prinsip syariah. Pengawasan ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan dan melindungi kepentingan konsumen.

- Edukasi bagi Konsumen: Konsumen perlu diberikan edukasi terkait hak-hak dan kewajiban mereka dalam transaksi properti syariah. Sosialisasi ini dapat membantu konsumen untuk lebih memahami akad yang mereka pilih dan mengurangi potensi sengketa.

Potensi Perkembangan Bisnis Properti Syariah di Indonesia

Dengan adanya regulasi yang lebih jelas dan pengawasan yang ketat, bisnis properti syariah memiliki potensi besar untuk tumbuh di Indonesia, mengingat besarnya minat masyarakat terhadap produk keuangan dan investasi yang sesuai dengan prinsip syariah. Properti syariah dapat menjadi alternatif yang menarik bagi masyarakat yang mencari kepastian syariah dalam kepemilikan hunian dan properti komersial. Dukungan pemerintah dan lembaga keuangan dalam memperkuat regulasi serta menciptakan ekosistem yang aman akan mempercepat perkembangan sektor ini.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa akad Murabahah dan Ijarah dalam bisnis properti syariah di Indonesia memiliki potensi besar untuk memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Namun, implementasinya menghadapi sejumlah tantangan hukum yang perlu diatasi agar dapat berkembang lebih baik dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, baik pengembang, lembaga keuangan syariah, maupun konsumen.

1. Penerapan Akad Murabahah dan Ijarah di Properti Syariah

Akad Murabahah dan Ijarah telah diterapkan dalam bisnis properti syariah di Indonesia, dengan masing-masing akad menawarkan keuntungan tersendiri. Akad Murabahah memungkinkan konsumen untuk memperoleh properti dengan cicilan harga yang jelas, sementara akad Ijarah memberikan fleksibilitas bagi konsumen yang belum siap untuk membeli properti secara langsung. Keduanya telah banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah dan pengembang properti di Indonesia sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

2. Tantangan Hukum dalam Implementasi Akad

Tantangan hukum utama dalam penerapan akad Murabahah dan Ijarah di bisnis properti syariah antara lain adalah kurangnya regulasi khusus yang mengatur transaksi properti syariah, ketidakjelasan mengenai biaya tambahan dalam akad Murabahah, serta perlindungan konsumen yang belum memadai. Selain itu, masalah transparansi dalam pengungkapan biaya dan tanggung jawab dalam akad Ijarah sering kali menyebabkan kebingungan dan ketidakpuasan di kalangan konsumen.

3. Perlunya Regulasi Khusus dan Pengawasan yang Lebih Ketat

Diperlukan regulasi yang lebih spesifik untuk sektor properti syariah agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu, pengawasan yang lebih ketat dari otoritas terkait diperlukan untuk memastikan bahwa praktik bisnis properti syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan menghindari penyimpangan yang dapat merugikan konsumen.

4. Pentingnya Edukasi dan Sosialisasi untuk Konsumen dan Pelaku Bisnis

Edukasi tentang hak-hak dan kewajiban konsumen dalam transaksi properti syariah perlu ditingkatkan agar mereka dapat memahami sepenuhnya akad yang mereka pilih dan menghindari potensi sengketa. Demikian pula, pelaku bisnis properti dan lembaga keuangan syariah harus diberikan pelatihan terkait penerapan akad Murabahah dan Ijarah yang sesuai dengan prinsip syariah untuk meningkatkan kepatuhan dan kualitas transaksi.

5. Potensi Perkembangan Properti Syariah di Indonesia

Sektor properti syariah memiliki potensi besar untuk tumbuh pesat di Indonesia, mengingat tingginya minat masyarakat terhadap produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip

syariah. Dengan adanya regulasi yang jelas, pengawasan yang ketat, dan penerapan prinsip transparansi yang baik, sektor properti syariah dapat berkembang lebih sehat dan memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat.

Sebagai rekomendasi, pengembangan kebijakan yang lebih terperinci mengenai transaksi properti syariah dan perbaikan mekanisme pengawasan akan memperkuat posisi sektor ini di masa depan. Selain itu, pengembangan sistem informasi yang lebih transparan terkait biaya dan syarat dalam transaksi properti syariah akan meningkatkan kepercayaan konsumen dan mempercepat pertumbuhan pasar properti syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, F. (2020). Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah dalam Transaksi Properti. Jakarta: Kencana.
- Ali, M. (2019). Hukum Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik di Indonesia. Jakarta: Rajawali Press.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). (2021). Fatwa DSN-MUI tentang Akad Murabahah dan Ijarah dalam Pembiayaan Properti. Jakarta: DSN-MUI.
- Halim, I. (2022). Analisis Hukum terhadap Akad Murabahah dan Ijarah di Bisnis Properti Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 18(2), 120-135.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2023). Perkembangan Properti Syariah di Indonesia. Jakarta: Kemenag RI.
- Mulyadi, R. (2021). Aspek Hukum dan Ekonomi dalam Properti Syariah. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada Press.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2022). Regulasi dan Standar Akad Syariah dalam Pembiayaan Properti. Jakarta: OJK.
- Sihombing, A. (2018). Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Properti Syariah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 13(4), 250-265.
- Taufiq, M. (2020). Tantangan Hukum dalam Implementasi Properti Syariah di Indonesia. *Jurnal Hukum Bisnis Syariah*, 15(1), 45-60.
- Yusuf, F., & Chandra, A. (2019). Properti Syariah: Praktik dan Tantangan di Indonesia. Bandung: Pustaka Setia.