

**KEPASTIAN HUKUM AKAD MURABAHAH DALAM JUAL BELI
RUMAH MELALUI KOPERASI SYARIAH HIMALAYA PUNCAK
ABADI DI KOTA PALANGKA RAYA**

TESIS



Oleh :

Dhanu Pratama Al Saleh

NIM : 21302000100

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**KEPASTIAN HUKUM AKAD MURABAHAH DALAM JUAL BELI
RUMAH MELALUI KOPERASI SYARIAH HIMALAYA PUNCAK
ABADI DI KOTA PALANGKA RAYA**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

Dhanu Pratama Al Saleh

NIM : 21302000100

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**KEPASTIAN HUKUM AKAD MURABAHAH DALAM JUAL BELI
RUMAH MELALUI KOPERASI SYARIAH HIMALAYA PUNCAK
ABADI DI KOTA PALANGKA RAYA**

TESIS

Oleh :

Dhanu Pratama Al Saleh

NIM : 21302000100

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh,
Pembimbing
Tanggal,

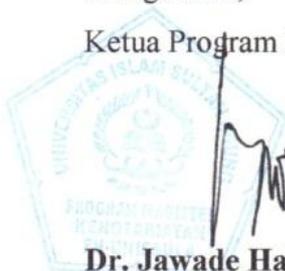
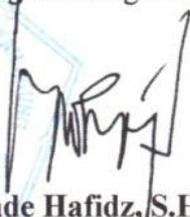


Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 06-1510-6602

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

**KEPASTIAN HUKUM AKAD MURABAHAH DALAM JUAL BELI
RUMAH MELALUI KOPERASI SYARIAH HIMALAYA PUNCAK
ABADI DI KOTA PALANGKA RAYA**

TESIS

Oleh :

Dhanu Pratama Al Saleh

NIM : 21302000100

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 Agustus 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Anggota



Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 06-1510-6602

Anggota

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

NIDN.

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dhanu Pratama Al Saleh

NIM. : 21302000100

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kepastian Hukum Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya ” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Dhanu Pratama Al Saleh

21302000100

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dhanu Pratama Al Saleh
NIM. : 21302000100
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Kepastian Hukum Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya ”

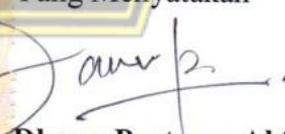
dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan




Dhanu Pratama Al Saleh
21302000100

MOTTO

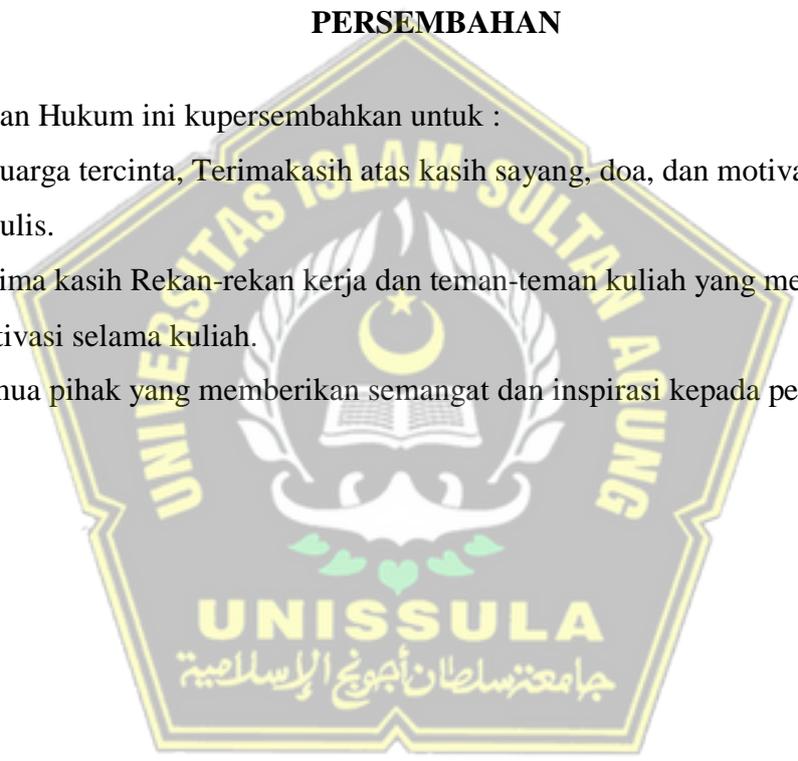
“Bahwasanya jual beli itu seperti riba, tetapi Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

(QS. Al-Baqarah : 275)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta, Terimakasih atas kasih sayang, doa, dan motivasi kepada penulis.
2. Terima kasih Rekan-rekan kerja dan teman-teman kuliah yang memberikan motivasi selama kuliah.
3. Semua pihak yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.



KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Kepastian Hukum Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya”. Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, penulis ingin menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Aryani Witasari.,S.H., M.Hum. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas

ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.

6. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis,

Dhanu Pratama Al Saleh

ABSTRAK

Akad pembiayaan murabahah adalah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh koperasi kepada anggota untuk digunakan membeli rumah dan/atau tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Jual beli murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya, dan kepastian hukum akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya yaitu diawali dengan menggunakan prinsip analisis pembiayaan 5C serta melalui beberapa tahapan, yaitu tahap pertama dimulai dari pengajuan permohonan dengan melengkapi berkas-berkas yang di syaratkan, tahap kedua pemeriksaan kelengkapan dokumen, tahapan ketiga analisis kelayakan usulan pembiayaan tersebut, tahap keempat persetujuan atau penolakan hasil analisis melalui komite pembiayaan, tahap kelima pengikatan dengan akta notaris mengenai pembiayaan yang disetujui. Akad murabahah digunakan sebagai landasan berpikir dan bertransaksi dalam penegakan hukum kontrak syariah. Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah bisa diatasi dengan cara qadhi, tahkim, dan *al-islah*. 2) Kepastian hukum akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dapat terwujud karena dilakukan dengan akta notaris. Akta pembiayaan rumah yang dibuat dengan akta notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna.

Kata Kunci: Pembiayaan, Murabahah, Koperasi Syariah

ABSTRACT

Murabahah financing agreement is the financing of home ownership based on the principle of murabahah which is given by cooperatives to members to be used to buy houses and/or land to be owned and inhabited or used alone. Murabahah sale and purchase is a sale and purchase contract of an item with the cost of goods plus the agreed profit. The purpose of this research is to find out: 1) Implementation of the murabahah contract in the sale and purchase of houses through the Himalayan Puncak Abadi Sharia Cooperative in Palangka Raya City. 2). Legal certainty of murabahah contracts in buying and selling houses through the Himalayan Puncak Abadi Sharia Cooperative in Palangka Raya City.

The approach method used in discussing this research problem is a sociological juridical approach. The research specifications used are descriptive analytical research. This type of data uses primary data and secondary data. The data analysis method used in this research is qualitative analysis.

The results of the study were concluded: 1) The implementation of the murabahah contract in buying and selling houses through the Himalayan Puncak Abadi Sharia Cooperative in Palangka Raya City was started by using the principle of 5C financing analysis and went through several stages, namely the first stage starting from the submission of the application by completing the required documents, the second stage of checking the completeness of the documents, the third stage of feasibility analysis of the financing proposal, the fourth stage of approval or rejection of the analysis results through the financing committee, the fifth stage of binding with a notary deed regarding the financing provided. Approved. Murabahah contracts are used as a basis for thinking and transacting in the enforcement of sharia contract law. The Himalayan Puncak Abadi Sharia Cooperative in Palangka Raya City in resolving problematic financing can be overcome by means of qadhi, tahkim, and al-islah. 2) The legal certainty of the murabahah contract in buying and selling houses through the Himalayan Puncak Abadi Sharia Cooperative in Palangka Raya City can be realized because it is carried out by a notarial deed. The mortgage deed made with a notary deed can provide legal certainty for the parties. An authentic deed is a perfect evidence, as referred to in article 1870 of the Civil Code. An authentic deed provides between the parties including the heirs or the person who has rights from the parties a perfect proof.

Keywords: *Financing, Murabahah, Sharia Cooperative*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Penyelesaian Sengketa.....	13
2. Teori Kepastian Hukum.....	13

G.	Metode Penelitian	24
1.	Metode Pendekatan	24
2.	Spesifikasi Penelitian	24
3.	Jenis dan Sumber Data	25
4.	Metode Pengumpulan Data	27
5.	Metode Analisis Data	28
H.	Sistematika Penulisan	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		30
A.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Rumah	30
1.	Jual Beli Rumah Menurut Hukum Perdata.....	30
2.	Jual Beli Rumah Menurut Hukum Adat.....	34
3.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli Rumah	37
B.	Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah	38
1.	Pengertian Koperasi Syariah, Fungsi dan Peran Koperasi Syariah	38
2.	Prinsip Dasar Koperasi Syariah, Tujuan dan Karakteristik Koperasi Syariah	41
3.	Pengertian Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah...	44
4.	Bentuk-bentuk Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah.....	47
5.	Landasan Hukum Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah.....	47

6. Rukun dan Syarat Murabahah Pada Koperasi Syariah.	48
C Konsep Jual Beli Rumah Dalam Perspektif Islam.....	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya.....	54
B. Kepastian Hukum Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya.....	85
C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan	103
BAB IV PENUTUP	122
A. Simpulan	122
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	125



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan pokok manusia yaitu pangan, sandang dan papan adalah kebutuhan yang paling utama dalam menjalani hidup. Kebutuhan hidup manusia terus meningkat seiring perkembangan zaman, dari waktu ke waktu, penduduk disuatu negara akan berkembang sangat pesat dari tahun ke tahun, termasuk Negara Indonesia. Peningkatan populasi penduduk di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS), lembaga statistik pemerintah melakukan penelitian menyeluruh pada struktur populasi Indonesia sekali setiap dekade. Menurut studi terakhir (dirilis pada tahun 2019), Indonesia memiliki jumlah penduduk 237.6 juta jiwa jumlah ini meningkat dari dekade sebelumnya yang berjumlah 205.1 juta jiwa.¹

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dapat dipahami bahwa setiap orang berhak untuk dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 129, Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

¹Badan Pusat Statistik/Sensus Penduduk 2019

Populasi penduduk yang meningkat menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi karena kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup setiap individu. Urbanisasi adalah akibat logis dari pembangunan berbasis industri yang dianut oleh Negara-negara berkembang didunia termasuk Indonesia yang telah menyebabkan berubahnya struktur ekonomi perkotaan.² Pada fase berikutnya hal ini menimbulkan banyak masalah berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Tingkat kualitas hidup para urban yang tidak terkendali, memunculkan fenomena perumahan liar di perkotaan, akibat mahalnya kebutuhan hidup, dan mahalnya biaya pembangunan rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah Koperasi muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). Namun suatu dilema bagi umat muslim untuk KPR yang umumnya saat ini menerapkan system bunga, yang diyakini umat muslim adalah riba Al-Quran dan Hadist merupakan pedoman umat Islam dalam menjalanisetiap segi kehidupan,

²Andi Rahmah, 2016, *Hancurnya Keretakan Sosial ,Rusaknya Lingkungan Kota Jakarta*, Pustaka, Jakarta, hal.47.

begitupun dengan Muamalah haruslah sesuai pedoman Al-Quran dan Hadist.

Berikut landasan syariah mengenai muamalah dan riba berdasarkan Al-Quran dan Hadits. Dalam Alquran Surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman :³

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

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman ,janganlah kamu saling memakan harta sesamemu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Penjelasan dalam ayat ini Allah melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan cara yang bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak dibenarkan, tidak sesuai syariat islam. Seperti Riba, Judi, dan berbagai hal serupa yang penuhti pudaya.⁴ Dalam Alquran Surat Al-Baqarah Ayat 275 Allah berfirman:⁵

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) gila.”

³QS:An-Nisa Ayat 29

⁴Departemen Agama Republik Indonesia, 2016, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Karya Agung, Surabaya, hal. 107

⁵ QS: Al-Baqarah Ayat 275

Menurut tafsir Ibnu Katsir, orang-orang yang memakan harta riba mereka tidak dapat berdiri dari kuburan mereka pada hari kiamat kelak kecuali seperti berdirinya orang gila pada saat mengamuk dan kerasukan syaitan. Yaitu mereka berdiri dengan posisi yang tidak sewajarnya.⁶ Dalam Hadits HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* bersabda:⁷

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya :

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

Prinsip ini atas dasar keridhaan yang menunjukkan bahwa semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah dan Rasul-Nya, namun jika bertentangan dengan larangan dari Allah dan Rasul-Nya meskipun dilaksanakan atas dasar suka sama suka maka itu jelas terlarang. Sistem bunga yang diterapkan dalam kredit pemilikan rumah di Koperasi konvensional jelas merupakan transaksi ribawi yang merupakan larangan bagi masyarakat muslim untuk bertransaksi. Namun munculnya koperasi syariah merupakan angin segar bagi masyarakat muslim yang membutuhkan fasilitas dari koperasi yang bebas riba. Koperasi syariah sekarang ini telah dikenal secara luas dan semakin berkembang. Koperasi syariah merupakan

⁶Muhammad Nasib Ar-rifa'i, 2018, *Kemudahan Dari Allah–Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, Gema Insani, Jakarta, hal.451

⁷ HR.Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

bentuk koperasi dan pembiayaan yang berusaha member pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (*interest*).⁸

Koperasi adalah suatu lembaga keuangan bukan bank yang bergerak dalam kegiatan simpan pinjam layaknya bank, dimana ijin operasionalnya di bawah Kementerian Koperasi dan tidak dalam pengawasan Bank Indonesia (BI). Pendirian koperasi secara hukum wajib dengan menggunakan akta pendirian yang dibuat oleh Notaris. Kedudukan Notaris serta kewenangan Notaris terhadap badan usaha koperasi hingga saat ini masih tercantum dalam ketentuan-ketentuan perundang-undangan. Notaris pembuat akta koperasi berkedudukan sebagai pihak yang bekerja berdasarkan kode etik jabatannya dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam proses pendirian, perubahan anggaran dasar dan akta-akta lain yang terkait dengan kegiatan koperasi. Notaris pembuat akta koperasi karena jabatannya adalah pihak yang bertanggung jawab atas otentitas dari akta-akta yang dibuatnya.⁹

Koperasi sebagai gerakan ekonomi rakyat, bukan hanya milik orang kaya melainkan juga milik oleh seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali. Berikut ini adalah landasan koperasi Indonesia yang melandasi aktifitas koperasi di Indonesia:¹⁰

1. Landasan Idiil (Pancasila)
2. Landasan Mental (Setia kawan dan kesadaran diri sendiri)

⁸Abdullah Saeed, 2018, *Koperasi Islam dan Bunga*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.1

⁹ Seri Suharsa dan Lathifah Hanim, Peran Notaris Dalam Mewujudkan Badan Hukum Koperasi Melalui Transformasi Lembaga Keuangan Mikro Agribisnis (LKM-A) di Kabupaten Temanggung, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Tahun 2017, hal. 782-783

¹⁰ Rizki Nurmayanti, Akhmad Khisni, Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017, hal.611

3. Landasan Struktural dan gerak (UUD 1945 Pasal 33 Ayat 1)

Sebelumnya di Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Koperasi baru bisa didirikan jika terdapat minimal 20 (dua puluh) orang. Jumlah minimal tersebut dipangkas hanya menjadi 9 (sembilan) orang melalui Pasal 86 angka 1 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Perlindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Pemangkas ini akan semakin memudahkan masyarakat dalam mendirikan Koperasi, karena tidak perlu mengumpulkan jumlah orang yang cukup banyak (20 orang). Pasal 86 angka 6 UU Cipta Kerja juga membolehkan Koperasi menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Hal ini sebagai bentuk dukungan Pemerintah terhadap perkembangan perekonomian islam. Mengingat pula, semakin besarnya masyarakat yang berprinsip bisnis harus sesuai syariat islam, sehingga keberadaan Koperasi Syariah menjadi wadah bagi mereka. Untuk mendirikan Koperasi Syariah, mensyaratkan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang terdiri atas 1 (satu) orang atau lebih yang memahami syariah (Pasal 86 angka 6 UU Cipta Kerja). Nantinya DPS akan mendapatkan pembinaan dan pengembangan kapasitas dari Kementerian Agama (Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang

Kemudahan, Perlindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah).¹¹

Koperasi syariah diprediksi akan tumbuh rata-rata 25 persen per tahun. Dalam 6 tahun ke depan, koperasi syariah diproyeksi mencapai pertumbuhan 100 kali lipat dibandingkan tahun ini. Sejak diselenggarakannya sistem ekonomi syariah di Tanah Air, koperasi syariah yang selama ini dikenal *baitul mal wa tamwil* tumbuh subur. Hal tersebut sesuai dengan amanat Menteri Koperasi dan UKM Teten Masduki pada Peringatan Hari Koperasi ke-74 Tahun 2021, yaitu agar mendorong perubahan *mindset entrepreneurship* koperasi, khususnya KSP/CU/KSPPS untuk melakukan transformasi bisnis dengan mulai masuk membiayai sektor-sektor produktif. KemenkopUKM menargetkan peningkatan kontribusi PDB koperasi terhadap PDB nasional sebesar 5,5% dan pengembangan 500 koperasi modern pada tahun 2024.¹²

Koperasi ialah salah satu pelaku bisnis tentunya perlu adanya kepastian hukum, terutamanya terkait berkas-berkas menyangkut keberadaan serta legalitas dari Koperasi tersebut.¹³ Koperasi Syariah dapat mendorong pertumbuhan dari pergerakan ekonomi sektor riil melalui pembiayaan yang didasarkan pada prinsip kerjasama berdasarkan bagi hasil

¹¹ <https://smartlegal.id/badan-usaha/pendirian-koperasi/2021/03/05/4-kemudahan-dari-uu-cipta-kerja-bagi-koperasi/>, diakses tanggal 30 Mei 2022

¹² <https://kemenkopukm.go.id/read/koperasi-syariah-berperan-penting-gerakkan-sektor-riil> diakses tanggal 30 Mei 2022, pukul 20.00 WIB

¹³ Ratangin, Pergeseran Kekuatan Akta Autentik Serta Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pendirian Koperasi (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 28/PUUXI/2013), *Jurnal Lex Renaissance*, Volume 1 Nomor 2 Tahun 2017, hal. 114

dari kegiatan usaha bersama.¹⁴ Koperasi syariah pada umumnya juga merupakan lembaga yang berfungsi menerima, menyalurkan dana masyarakat namun dengan prinsip syariah. Dalam menerima atau menyalurkan pembiayaan ke masyarakat banyak akad-akad yang digunakan di Koperasi syari'ah, seperti *mudharabah*, *wadiah*, *murabahah*. Namun untuk penyaluran pembiayaan kemasyarakat umumnya Koperasi syariah menggunakan akad jual beli *murabahah*.

Koperasi syariah yang banyak diminati masyarakat di Kota Palangka Raya salah satunya adalah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi. Koperasi ini selain melayani simpan pinjam juga melayani pembiayaan, seperti pembiayaan rumah. Akad pembiayaan jual beli rumah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi menggunakan Akad *murabahah*. *Murabahah* berasal dari kata *ribh* yang artinya laba, keuntungan, atau tambahan.¹⁵ Akad pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh koperasi kepada anggota untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Jual beli *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Jual beli merupakan suatu perjanjian, Pasal 1338 Ayat (1) menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Sugeng Widodo, 2014, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, Kaukaba, Yogyakarta, hal. 408

membuatnya. Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Atas dasar tersebut, penulis tertarik membahas secara mendalam mengenai akad *murabahah* serta penerapannya secara riil di salah satu Koperasi syari'ah, yaitu Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi dengan menggunakan judul “Kepastian Hukum Akad *Murabahah* dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya?
2. Bagaimana kepastian hukum akad *murabahah* dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan akad *murabahah*

dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya .

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum akad *murabahah* dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya .

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan dan sumbangan pemikiran mengenai produk-produk koperasi syariah khususnya pengembangan ilmu hukum, khusus dalam ekonomi syariah.

2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti, dapat menambah pengetahuan dan memperluas wawasan mengenai produk koperasi syariah, khususnya produk konsumtif (perumahan).
- b. Bagi pihak Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Di Kota Palangka Raya, diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk lebih menjalankan secara professional baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaannya.
- c. Bagi masyarakat, memperkenalkan produk-produk koperasi syariah khususnya produk konsumtif (perumahan).

E. Kerangka Konseptual

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁶ Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.¹⁷

2. Akad Murabahah

Murabahah berasal dari berasal dari kata ribh yang artinya laba, keuntungan, atau tambahan.¹⁸ Akad murabahah adalah akad jual-beli dimana pihak penjual berkewajiban menyampaikan harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang disepakati dengan nasabah. Transaksi murabahah telah lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, yang dimaksud dengan murabahah adalah suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam murabahah ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 160

¹⁷ Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, hal.95.

¹⁸ Sugeng Widodo, 2014, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, Kaukaba, Yogyakarta, hal. 408

murabahah ini ditentukan berapa *requires rate of profit*-nya, atau keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dalam transaksi ini.¹⁹

3. Jual Beli

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut al-ba'i yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah al-Zuhailly mengartikan secara bahasa dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata al-Ba.i dalam Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata al-Syira (beli). Dengan demikian, kata al-ba'i berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli. Adapun secara terminologi, jual beli adalah transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal itu dapat terlaksana dengan akad, baik berupa ucapan maupun perbuatan.²⁰

4. Rumah

Rumah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), didefinisikan sebagai bangunan tempat tinggal atau bangunan pada umumnya (seperti gedung).²¹ Sementara, dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

5. Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Palangka Raya

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992

¹⁹ Adiwarman Karim, 2016, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan keuangan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 408

²⁰ Al-Zuhailly Wahbah, 2005, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus, Juz 4, hal. 1451

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

tentang Koperasi (yang selanjutnya disebut UUPerkop), Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiataannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.²² Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi adalah koperasi yang menggunakan prinsip-prinsip syariah di Kota Palangka Raya , yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (yang tidak bertentangan Syariat Islam). Visinya adalah terwujudnya koperasi syariah yang professional dan bermuamalah sesuai dengan ajaran Al-Qu`ran dan Assunnah. Adapun misinya adalah Memberikan solusi bagi kaum muslimin untuk bertransaksi bebas riba dan menciptakan pengusaha muslim yang tangguh dan berilmu sebagai bekal untuk berusaha dan bermuamalah syariah.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch mengungkapkan hukum sebagai gagasan kultural tidak bisa formal, tetapi harus diarahkan kepada cita-cita hukum yaitu keadilan, untuk mengisi cita-cita keadilan tersebut, perlu melihat kepada kegunaannya sebagai unsur kedua dari cita hukum. Definisi mengenai kegunaan hanya dapat dijawab dengan menunjukan

²² Budi Untung, 2005, *Hukum Koperasi dan Peran Notaris Indonesia*, ANDI, Yogyakarta, hal. 1.

pada konsepsi-konsepsi yang berbeda tentang negara dan hukum. Untuk melengkapi formalitas keadilan dan relativitas kegunaan, keamanan dimasukkan sebagai unsur ketiga dari cita hukum.

Hukum harus pasti. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan bagian-bagian yang tetap dari cita hukum, dan ada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik. Kegunaan memberi unsur relativitas. Tetapi tidak hanya kegunaan sendiri yang relatif, hubungan antara tiga unsur dari cita hukum itu juga relatif. Seberapa jauh kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik.²³

Gustav Radbruch menuturkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan merupakan tiga terminologi yang sering dilantunkan di ruang-ruang kuliah dan kamar-kamar peradilan, namun belum tentu dipahami hakikatnya atau disepakati maknanya. Keadilan dan kepastian hukum, misalnya. Sekilas kedua terma itu berseberangan, tetapi boleh jadi juga tidak demikian. Kata keadilan dapat menjadi terma analog, sehingga tersaji istilah keadilan prosedural, keadilan leagalis, keadilan komutatif, keadilan distributif, keadilan vindikatif, keadilan kreatif, keadilan substantif dan sebagainya. Keadilan prosedural diistilahkan oleh Nonet dan Seznick untuk menyebut salah

²³ W. Friedman, 1994, *Legal Theory*, diterjemahkan oleh Muhammad Arifin dengan judul *Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Kedua, hal, 42-45.

satu indikator dari tipe hukum otonom, isalnya, ternyata setelah dicermati bermuara pada kepastian hukum demi tegaknya the rule of law. jadi, dalam konteks ini keadilan dan kepastian tidak bersebrangan, melainkan justru bersanding.²⁴

Keadilan dan kepastian adalah dua nilai aksiologis didalam hukum. wacana filsafat hukum sering mempersoalkan kedua nilai ini seolah-olah merupakan antinomi, shingga filsafat hukum dimaknai pencarian atas keadilan yang berkepastian atau kepastian yang berkeadilan.²⁵ Pandangan Gustav Radbruch secara umum diartikan bahwa kepastian hukum tidak selalu harus diberi prioritas pemenuhannya pada tiap sistem hukum positif, seolah-olah kepastian hukum itu harus ada lebih dulu, baru kemudian keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radbruch kemudian meralat teorinya bahwa ketiga tujuan hukum sederajat.²⁶

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.²⁷ Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai.

Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu

²⁴ Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal.3

²⁵ *Ibid.*, hal.3

²⁶ Nur Agus Susanto, Dimensi cokmsimoloitgitso Dusaerir Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

²⁷ H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum.²⁸

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.
- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.²⁹

Pendapat Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu

²⁸ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , hal.9.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal.107.

negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa juga dinamakan dengan teori konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekocokan, perselisihan dan pertentangan. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

- a. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis

e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.³⁰

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

a. Lumpingit (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya.

Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.

b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang

³⁰ Dean G Pruitt & Z. Rubin, 2004, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 4

menimbulkan keluhan dielakkan saja. Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan- hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- c. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- d. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- e. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan.

Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

- f. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
- g. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.³¹

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative disputeresolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkansaja),

³¹ Laura Nader & Harry F. Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, hal. 9

avoidance (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-undangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase. Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal dengan hukum acara.³²

Penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah berdasarkan tradisi Islam yaitu :³³

a. *Al Sulh* (Perdamaian)

Secara bahasa, "*sulh*" berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah "*sulh*" berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan/pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah swt sebagaimana tersebut dalam surat An Nisa ayat 126 yang terjemahnya bahwa perdamaian itu adalah perbuatan yang baik. Ada tiga rukun yang harus dipenuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul dan lafazd dari perjanjian damai tersebut. Tentang subyek atau

³² *Ibid*, hal. 11

³³ Nurhayati, Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 3 Nomor 1 Januari-Juni 2019, hal. 5

orang yang melakukan perdamaian harus orang cakap bertindak menurut hukum. Selain dari itu orang yang melaksanakan perdamaian harus orang yang mempunyai kekuasaan atau mempunyai wewenang untuk melepaskan haknya atau hal-hal yang dimaksudkan dalam perdamaian tersebut. Belum tentu setiap orang yang cakap bertindak mempunyai kekuasaan atau wewenang.

Persoalan yang boleh didamaikan para ahli hukum Islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain, persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang menyangkal hak-hak Allah tidak dapat didamaikan.

Pelaksana perdamaian, pelaksana perjanjian damai bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang pengadilan atau melalui sidang pengadilan. Diluar sidang Pengadilan, penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (yang melakukan perdamaian) tanpa melibatkan pihak lain, atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah (wasit), itulah yang kemudian disebut dengan arbitrase, atau dalam syariat Islam disebut dengan hakam. Pelaksanaan

perjanjian damai melalui sidang Pengadilan dilaksanakan pada saat perkara sedang diproses dalam sidang Pengadilan.

b. Tahkim (Arbitrase)

Arbitrase dalam perspektif Islam, dapat dipadankan dengan istilah “*tahkim*”. Tahkim sendiri berasal dari kata “*hakkama*”. Secara etimologi, tahkim berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, tahkim memiliki pengertian yang sama dengan arbitrase yang dikenal dewasa ini yakni pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menyelesaikan disebut dengan “*Hakam*”.

c. *Wilayat al Qadha* (Kekuasaan Kehakiman)

Al Hisbah adalah lembaga resmi negara yang diberi wewenang untuk menyelesaikan masalah-masalah atau pelanggaran ringan yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses peradilan untuk menyelesaikannya. Menurut Al Mawardi Kewenangan lembaga Hisbah ini tertuju kepada tiga hal yakni dakwaan yang terkait dengan kecurangan dan pengurangan takaran atau timbangan, dakwaan yang terkait dengan penipuan dalam komoditi dan harga seperti pengurangan takaran timbangan di pasar, menjual bahan makanan yang sudah kadaluarsa dan dakwaan yang terkait dengan penundaan

pembayaran hutang padahal pihak yang berhutang mampu membayarnya. Dari uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa kekuasaan al Hisbah ini hanya terbatas pada pengawasan terhadap penunaian kebaikan dan melarang orang dari kemunkaran.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³⁴ Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer lapangan atau terhadap masyarakat, bertujuan untuk menggambarkan kepastian hukum terhadap akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya .

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori

³⁴ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

hukum dan praktek pelaksanaannya.³⁵ Deskriptif analitis bertujuan menggambarkan peraturan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis, kemudian dilakukan pemecahan masalah yang didukung oleh data-data yang diperoleh. Setelah dilakukan penelitian, dapat memperoleh gambaran tentang hal-hal yang bersifat umum yang akhirnya dapat memberikan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data adalah tempat data diperoleh dengan menggunakan metode tertentu baik berupa manusia, artefak, ataupun dokumen-dokumen.³⁶ Pencatatan sumber data melalui wawancara atau pengamatan merupakan hasil gabungan dari kegiatan melihat, mendengar, dan bertanya. Pada penelitian kualitatif, kegiatan-kegiatan ini dilakukan secara sadar, terarah dan senantiasa bertujuan memperoleh suatu informasi yang diperlukan. Berdasarkan sumbernya, sumber data dibagi menjadi :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari lapangan penelitian.³⁷ Dengan data ini penulis bertanya langsung dan mendapatkan informasi lebih dalam tentang penerapan akad *Murabahah* pada pembiayaan Jual Beli

³⁵ Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hal.19

³⁶ Sutopo, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal.56

³⁷ Ersan Agus Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti, 2017, *Metode Penelitian Kualitatif*, Gava Media, Yogyakarta, hal.20.

Syariah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi dengan wawancara mendalam oleh petugas, pegawai dan otoritas (pihak yang berwenang) untuk mendapatkan informasi yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi pustaka. Data sekunder dalam penelitian ini berupa:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti :
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) KUH Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.
 - e) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan

Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, dsb.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses penelitian.³⁸ Misalnya konsep rancangan KUHP Nasional, hasil-hasil penelitian para ahli terkait (jurnal, tesis), hasil karya para pakar hukum (buku-buku yang relevan), hasil-hasil pertemuan ilmiah (seminar, simposium, diskusi) dan lain-lain.
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁹ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut

³⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 318.

³⁹ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).⁴⁰ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Wawancara akan dilakukan dengan narasumber yang berkaitan dengan judul yang dipilih secara acak. Sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data primer maupun data sekunder kemudian dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa. Penulis dalam penulisan tesis ini metode analisis data kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.⁴¹

⁴⁰ Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

⁴¹ Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan: Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan .

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab berisikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Rumah Dan Tinjauan Umum Tentang Koperasi Syariah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan pembahasan rumusan masalah yaitu tentang pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dan kepastian hukum akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya .

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Rumah

1. Jual Beli Rumah Menurut Hukum Perdata

Pengertian rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁴²

Berdasarkan Pasal 20 ayat Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi:

- a. Rumah Komersial, yaitu rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- b. Rumah Umum, yaitu rumah diselenggarakan untuk memenuhi

⁴² Eko Budiharjo, 1998, *Percikan Masalah Arsitektur*, Perumahan, Perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal.4.

kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

- c. Rumah Swadaya, yaitu rumah diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- d. Rumah Khusus, yaitu rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.
- e. Rumah Negara, yaitu rumah yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:⁴³

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Setelah mengetahui terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah

⁴³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan.⁴⁴

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian, yaitu barang-barang hanyalah yang dapat diperdagangkan.

d. Suatu sebab yang halal

Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu Undang-Undang Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsesualisme* yang menjiwai hukum perjanjian perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tecapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah

⁴⁴ Subekti, R, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.29

perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsesuil daripada jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu :

- a. Pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
- b. Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai

imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.⁴⁵

Berdasarkan pengertian diatas disimpulkan bahwa jual beli rumah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu rumah dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli telah dianggap terjadi walaupun rumah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama stbld No. 27 Tahun 1834.⁴⁶

2. Jual Beli Rumah Menurut Hukum Adat

Jual beli rumah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas rumah kepada pihak lain/orang lain, yang berupa dari penjual kepada pembeli rumah. Pengertian jual beli menurut hukum adat menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan

⁴⁵ Sodaryo Soimin, 1994, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, hal.94

⁴⁶ K.Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.31

hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.⁴⁷ Jual beli rumah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas rumah dengan pembayaran harganya, pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan rumahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Berdasarkan Pasal 22 Undang-undang Nomor 11 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan, yang meliputi :

- a. Rumah Tunggal, yaitu rumah kediaman yang mempunyai persil sendiri dan salah satu dinding bangunan induknya tidak dibangun tempat pada batas persil.
- b. Rumah Deret, yaitu beberapa tempat kediaman lengkap, dimana salah satu sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu bangunan lain atau satu tempat kediaman lain, dan masing-masing mempunyai persil sendiri.
- c. Rumah Susun, yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun

⁴⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hal.33

vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama dan tanah bersama.⁴⁸

Sekiranya harga rumahnya menurut kenyataan belum dibayar penuh, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Apa yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tersebut. Transaksi jual beli menurut Ter Haar mempunyai 3 (tiga) sisi yaitu:

- a. Pemindahan atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa
- b. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali
- c. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian⁴⁹.

Bentuk-bentuk jual beli dalam hukum adat antara lain, yaitu:

- 1) Jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak yang bersifat terang dan tunai, di mana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

⁴⁸ *Ibid.*,

⁴⁹ Soerjono Soekanto, 2002, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.190

- 2) Jual gadai. Jual gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan kepada pihak lain yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali rumah tersebut.
 - 3) Jual tahunan. Merupakan penyerahan hak tersebut kepada subyek hukum lain, dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, dan akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu.
 - 4) Jual gangsur. Pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak kepada pembeli, akan tetapi rumah tersebut tetap berada ditangan penjual, dengan ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli.
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli Rumah
- Fungsi utama yang terkandung dalam sebuah rumah tempat bermukim, yaitu :
- a. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dari iklim setempat.
 - b. Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini

diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

- c. Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*) dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*).⁵⁰

Hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli rumah yang dimaksud sebenarnya adalah hak dan kewajiban si penjual yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban si pembeli. Perihal kewajiban yang utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menagguhkan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.⁵¹

B. Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah

1. Pengertian Koperasi Syariah, Fungsi dan Peran Koperasi Syariah

Menurut Undang-undang No 12 Tahun 1967 tentang pokok-

⁵⁰ <https://www.slideshare.net/wilem17/pengertian-rumah-tinggal>, diakses tanggal 6 Juni 2022 pukul 19.00 WIB

⁵¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1516

pokok perkoperasian, koperasi indonesia adalah organisasi ekonomi rakyat berwatak sosial, beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi yang merupakan tata susunan ekonomi sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Selanjutnya berdasarkan Undang- undang yang telah diamanatkan No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian yang menyatakan bahwa koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi dan sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan.

Koperasi sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki fungsi menghimpun dana masyarakat serta menyalurkannya dalam menjalankan aktivitas ekonomi baik mikro maupun makro. Sehingga kegiatan ekonomi yang dijalankan pada koperasi harus sesuai dengan kaidah yang berlaku menurut islam serta tidak bertentangan dengan tujuan koperasi. Koperasi sebagai salah satu lembaga keuangan non bank yang menggunakan prinsip syariah harus sesuai dengan konsep lembaga keuangan menurut Al Quran.

Berdasarkan keputusan menteri negara koperasi dan usaha kecil dan menengah republik indonesia Nomor 91/Kep/IV/KUKM/IX/2004 tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan usaha koperasi jasa keuangan syariah, menyatakan bahwa koperasi jasa keuangan syariah adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak di bidang pembiayaan,

investasi dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syirkah).⁵² Praktek usaha koperasi yang dikelola secara syariah telah tumbuh dan berkembang di masyarakat secara luas untuk memberdayakan ekonomi masyarakat. Sehingga kegiatan usaha yang dijalankannya seperti pembiayaan, investasi dan simpanan yang bagi hasil.

Seperti halnya dengan Koperasi Syariah Al Mawaddah dan Koperasi Serba Usaha Pantai Prigi Credit Union Unit Syariah yang tumbuh dan berkembang di Provinsi Jawa Timur dengan berlandaskan Syariah sehingga bisa membantu memberdayakan perekonomian dan membantu kesejahteraan masyarakat dengan pengelolaan keuangan yang sudah tertata dengan baik. Landasan dasar dari koperasi syariah yang mana berfungsi sebagai lembaga keuangan islam yang mengacu pada ekonomi islam. Terdapat tiga landasan yang dipegang oleh koperasi syariah yaitu:⁵³

- a. Koperasi syariah berlandaskan Pancasila dan UUD 1945.
- b. Koperasi syariah berazaskan kekeluargaan.
- c. Koperasi syariah berlandaskan syariah islam yaitu AlQuran dan AsSunah dengan saling tolong menolong dan saling menguatkan.

Koperasi syariah juga memiliki fungsi dan peran yaitu sebagai berikut:

- a. Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan

⁵² Ahmad Ilham Sholihin, Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah, hal. 456.

⁵³ Nur S. Buchori, 2012, *Koperasi Syariah*, Pustaka AuFa Media, Jakarta, hal. 8

yang dimiliki oleh anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan sosial ekonomi.

- b. Berusaha mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional dengan menggunakan usaha bersama yang berlandaskan azas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.
- c. Memperkuat kualitas sumber daya insani anggota agar lebih amanah, profesional, konsisten dan konsekuen dalam menerapkan prinsip ekonomi islam dan prinsip syariah.
- d. Mampu mengembangkan dan memperluas jaringan kerja untuk mendapatkan kesempatan kerja.

2. Prinsip Dasar Koperasi Syariah, Tujuan dan Karakteristik Koperasi Syariah

Prinsip dasar koperasi syariah memiliki dua prinsip yaitu berdasarkan prinsip ekonomi islam dan prinsip syariah. Berikut adalah prinsip dasar yang digunakan oleh koperasi syariah, yaitu:⁵⁴

- a. Koperasi syariah berdasarkan prinsip ekonomi islam sebagai berikut:
 - 1) Kekayaan adalah amanah allah swt yang tidak dapat dimiliki oleh siapapun secara mutlak.
 - 2) Manusia diberi kebebasan dalam mu'amalah selama tidak melanggar ketentuan syaria'h.

⁵⁴ *Ibid.*, hal.9

- 3) Manusia merupakan wakil allah dan pemakmur di bumi.
 - 4) Menjunjung tinggi keadilan serta menolak setiap bentuk ribawi dan pemusatan sumber dana ekonomi pada segelintir orang atau sekelompok orang saja.
- b. Koperasi syariah berdasarkan prinsip syariah islam sebagai berikut:
- 1) Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka.
 - 2) Keputusan ditetapkan secara umum musyawarah dan dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen.
 - 3) Pengelolaan dilakukan secara transparan dan profesional.
 - 4) Pembagian sisa hasil usaha dilakukan secara adil, sesuai dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota.
 - 5) Pemberian balas jasa modal dilakukan secara terbatas dan profesional menurut system bagi hasil.
 - 6) Jujur, amanah dan mandiri.
 - 7) Mengembangkan sumber daya manusia, sumber daya ekonomi dan sumber daya informasi secara optimal.
 - 8) Menjalin dan menguatkan kerjasama diantara anggota, antar koperasi dan lembaga lainnya.

Tujuan dari koperasi syariah adalah meningkatkan kesejahteraan bagi anggotanya dan masyarakat pada umumnya serta membangun perekonomian yang adil sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, menciptakan persaudaraan dan keadilan sesama anggota dengan

proses pendistribusian pendapatan dan kekayaan yang merata sesama anggota berdasarkan kontribusinya. Tujuan yang terakhir adalah kebebasan pribadi dalam kemaslahatan sosial yang didasarkan pada pengertian bahwa manusia diciptakan hanya untuk tunduk kepada Allah SWT.⁵⁵

Berikut adalah beberapa karakteristik dari koperasi syariah, yaitu:

- a. Mengakui hak milik dari anggota terhadap modal usaha.
- b. Mengakui adanya hak bersama.
- c. Mengakui kebebasan dalam menjalankan usaha.
- d. Mengakui motif dalam mencari keuntungan.
- e. Tidak melakukan transaksi dengan menetapkan bunga yang pasti.
- f. Melakukan fungsi institusi ziswaf.

Nilai-nilai yang dimiliki oleh koperasi syariah adalah sebagai berikut:⁵⁶

- a. Shiddiq yaitu menerapkan kejujuran, akurasi dan akuntabilitas.
- b. Istiqomah yaitu menerapkan konsistensi, komitmen, dan loyalitas.
- c. Tabligh yaitu menerapkan transparan, kontrol, edukatif, dan komunikatif.
- d. Amanah yaitu menerapkan kepercayaan, integritas, kontrol,

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 11

⁵⁶ *Ibid.*, hal. 11

edukatif, dan kredibilitas.

- e. Fhatonah yaitu menerapkan etos kerja yang profesional, kompeten, kreatif, dan inovatif.
- f. Ri'ayah yaitu menerapkan semangat solidaritas, empati dan kepedulian tinggi.
- g. Mas'uliyah yaitu menerapkan tanggung jawab yang besar.

3. Pengertian Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah

Murabahah adalah istilah dalam Fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama.⁵⁷

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dan dalam murabahah ini penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.⁵⁸ Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan dan besarnya keuntungan yang

⁵⁷ Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 81

⁵⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, hal.101

diperoleh.⁵⁹ Pengertian Murabahah dalam terminologi:

- a. Menurut Muhammad Syafi'I Antonio menjelaskan bai' al murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah penjual harus memberitahukan produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁶⁰
- b. Menurut Warqum Sumitro pengertian murabahah adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran yang ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.⁶¹
- c. Menurut Ibnu Rusyd, jual beli murabahah ialah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham.⁶²
- d. Menurut Adiwarmarman Karim, murabahah adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang

⁵⁹ Veithzal Rivai, 2008, *Islamic Financial Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.145

⁶⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, 2000, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia institut, cet II Jakarta, hal. 145

⁶¹ Warkum Sumitro, 2004, *Asas Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful di Indonesia*, Grafindo Persada, Edisi Revisi, Jakarta, hal. 37

⁶² Ibnu Rusyd, 2007, *Biyadatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, Pustaka Amani, Jakarta, hal.45

disepakati. Misalnya seorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.⁶³

- e. Menurut Zaenul Arifin, murabahah adalah jual- beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli. Aplikasi dalam lembaga keuangan pada sisi aset, murabahah dilakukan antara nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati diawal. Pada sisi liabilitas, murabahah ditetapkan untuk deposito, yang dananya dikhususkan untuk pembiayaan murabahah saja.⁶⁴

Murabahah adalah persetujuan jual-beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.⁶⁵ Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan serta diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda.⁶⁶

⁶³ Adiwarman Karim, 2003, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, IT Indonesia, Jakarta, hal. 103

⁶⁴ Zainuk Arifin, 2000, *Memahami Bank Syariah Lingkup Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Jakarta, hal. 200

⁶⁵ Warkum Sumitro, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Tafakul di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 37

⁶⁶ Adiwarman Karim, *Op.cit*, hal. 163

4. Bentuk-bentuk Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah

Bentuk-bentuk akad Murabahah antara ⁶⁷

a. Murabahah Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabaha ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah keuntungan yang diinginkan.

b. Murabahah Kepada Pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan pembeli dan penjual. Bentuk murabaha ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.

5. Landasan Hukum Akad Murabahah Pada Koperasi Syariah

Landasan hukum akad murabahah pada koperasi syariah terdapat dalam beberapa Ayat berikut :

a. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah: 275

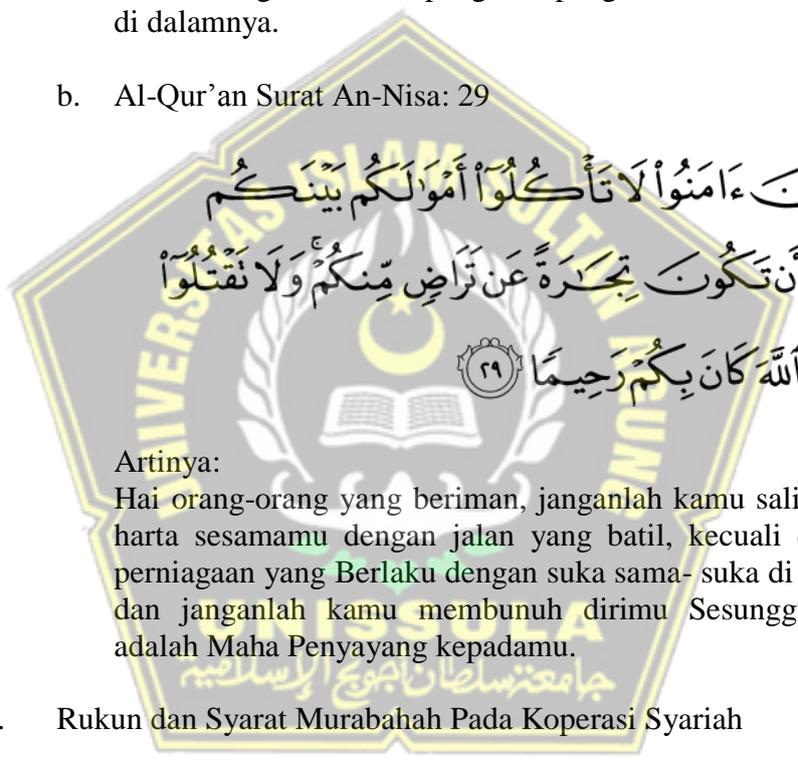
الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ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

⁶⁷ Ascarya, *op.cit*, hal. 89

Artinya :

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b. Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29



يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

6. Rukun dan Syarat Murabahah Pada Koperasi Syariah

Rukun dan Syarat Murabahah pada koperasi syariah adalah:⁶⁸

a. Rukun Murobahah

- 1) Ba'iu (penjual)
- 2) Musytari (pembeli)
- 3) Mabi' (barang yang diperjual belikan)
- 4) Tsaman (harga barang)

⁶⁸ *Ibid*, hal. 146

5) Ijab Qabul (pernyataan serah terima)

b. Syarat Murabahah

- 2) Syarat yang berakad ba'iu dan musyatari) cakap hukum dan tidak dalam terpaksa.
- 3) Barang yang diperjual belikan (mabi') tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 4) Harga barang (tsaman) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan harga komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkandengan jelas
- 5) Pernyataan serah terima (ijab kabul) harus jelas dengan penyebutan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.

C. Konsep Jual Beli Rumah Dalam Perspektif Islam

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعْتُ** diucapkan **يَبِيعُ - بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.⁶⁹

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara

⁶⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

tetap.⁷⁰

Rumah memiliki banyak fungsi dalam pandangan Islam, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Sebagai al-Musholla. Rumah ibadah untuk mencari keridhaan Allah. Rasulullah bersabda:"Terangilah rumahmu dengan bacaan AlQuran dan shalat (yang dimaksud adalah shalat sunah).
2. Sebagai al-Madrasah. Untuk proses edukasi, dimana Ayah dan Ibu sebagai guru dan anak-anak menjadi muridnya.
3. Sebagai al-Junnah. Sebagai benteng untuk menjaga iman keluarga dari kerusakan akidah dan penyakit sosial.
4. Sebagai al-Maskanah, sebagai pelipur lara dan melepas duka dan kepenatan.
5. Sebagai al-Maulud. Tempat untuk memperbanyak keturunan umat Nabi Muhammad SAW.
6. Sebagai al-Markaz. mempersiapkan generasi dakwah yang tangguh.
7. Sebagai al-Mahya-us Sunnah. Untuk menghidupkan amal sunah Rasulullah, seperti cara makan, minum, adab hubungan suami istri, dsb.
8. Sebagai al-Marham. Forum silaturahmi dengan tetangga, dan sahabat mukmin.⁷¹

Jual beli rumah adalah perkara yang diperbolehkan berdasarkan al

⁷⁰ Abdurrahman As-sa`di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

⁷¹ <https://www.kompasiana.com/> diakses tanggal 6 Juni 2022 pukul 19.30 WIB

Qur'an, as Sunnah, *ijma* serta *qiyas*, semisal tersirat dalam al Qur'an :

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 ﴿٢٧٥﴾

Artinya :

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.⁷²

Penjelasan pada Ayat ini, orang-orang diperintahkan Allah SWT, untuk memelihara dan berlindung dari siksa api neraka dengan berusaha melaksanakan perintah-perintah dan larangan-larangan Allah untuk melaksanakan jual beli dan meninggalkan riba.

Bentuk muamalah yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati

⁷² Al Qur'an Surah Al Baqarah Ayat 275.

oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts karena dalam murabahah ditentukan berapa keuntungan yang diperoleh.⁷³

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Misalnya, ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.⁷⁴

Ulama mazhab Safi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya. Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam satu transaksi jual beli, namun tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.⁷⁵ Secara singkat dapat disimpulkan bahwa para mazhab di atas membolehkan membebankan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan para mazhab tersebut bersepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.

⁷³ Adiwarman Karim, 2011, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 113

⁷⁴ Ibid, hal. 114

⁷⁵ Ibid, hal. 115

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan murabahah meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula, tampaknya tidak ada hadis yang memiliki rujukan langsung kepada murabahah. Para ulama generasi awal, semisal Malik dan Syafi'i, yang secara khusus menyatakan bahwa jual beli murabahah adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu hadis pun. Al-kaff (tt), seorang kritikus murabahah kontemporer, menyimpulkan bahwa murabahah adalah salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman nabi atau para sahabatnya. Menurutnya, para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang murabahah pada seperempat pertama abad kedua hijriah, atau bahkan lebih akhir lagi.⁷⁶

Syafi'i, tanpa menyadari pendapatnya pada suatu teks syariah, berkata, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata, belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan, memberimu keuntungan sekian. Lalu orang itupun membelinya, tentang jual beli ini adalah sah. Faqih mazhab Hanafi, membenarkan keabsahan murabahah berdasarkan syarat-syarat yang penting bagi keabsahan suatu jual beli ada dalam murabahah, dan juga karena orang memerlukannya. Faqih dari mazhab Syafi'i cukup menyatakan, murabahah adalah boleh tanpa ada penolakan sedikitpun.⁷⁷

⁷⁶ Veitzal Riva'i, 2008, *Islamic Financial Managemen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Ed. 1, Cet.1, hal. 145

⁷⁷ *Ibid* hal.145

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya

Koperasi merupakan organisasi ekonomi yang berlandaskan kegiatan yang berprinsip pada gerakan ekonomi rakyat berdasarkan asas kekeluargaan untuk kepentingan bersama. Kata Koperasi secara etimologis, berasal dari kata *cum* dan *aperari* yang artinya dengan bekerjasama, yang mana kedua kata berbahasa Latin tersebut di adopsi ke dalam bahasa Inggris sehingga menjadi *Co* dan *Operation*, sehingga menjadi *Cooperative* yang artinya beroperasi bersama-sama.⁷⁸

Undang-undang tentang Koperasi pernah di perbaharui pada tahun 2012, namun berdasarkan uji materi oleh Mahkamah Konstitusi seperti yang tercantum dalam putusan 28/PUU-XI/2013, Undang-undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dari putusan MK ini, maka dinyatakan bahwa Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian berlaku untuk sementara waktu sampai dengan terbentuknya Undang-Undang yang baru.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, dalam

⁷⁸ Wirama, A.P, Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Pengecualian-Terhadap Badan Usaha Koperasi, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 39 Nomor 1 , Tahun 2019, hal.198.

Pasal 1 angka 1 merumuskan, koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan. Margono Djojohadjioesomo berpendapat bahwa koperasi ialah perkumpulan manusia seorang-seorang yang dengan sukanya sendiri hendak bekerja sama untuk memajukan ekonominya.⁷⁹ Pendapat lain diungkapkan oleh Mohammat Hatta yang berpendapat, koperasi adalah usaha bersama untuk memperbaiki nasib penghidupan ekonomi berdasarkan tolong-menolong.⁸⁰ Koperasi memberi jaminan terhadap tiap-tiap individu untuk bisa terlepas dari adanya pengangguran, ketidakadilan, jerat utang, ketidaksetaraan, tidak efisiennya penggunaan modal sosial dan keuangan serta penurunan produktifitas.⁸¹

Koperasi ialah salah satu pelaku bisnis tentunya perlu adanya kepastian hukum, terutamanya terkait berkas-berkas menyangkut keberadaan serta legalitas dari Koperasi tersebut.⁸² Terkait pendirian suatu Koperasi telah diatur dalam UU Perkoperasian. Berdasarkan UU Perkoperasian diatur bahwa pendirian atas Koperasi dilaksanakan dengan akta pendirian, dimana dalam akta tersebut berisikan Anggaran Dasar atas

⁷⁹ Itang, Badan Usaha Koperasi dan Badan Usaha Non Koperasi (Studi Komparatif), *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam*, Volume 7 Nomor 1 Tahun 2016, hal. 53

⁸⁰ Pacht, W.A., Bachtar, M.R., & Benemay, 2018, *Hukum Koperasi Indonesia: Pemahaman, Regulasi, dan Modal Usaha*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 19.

⁸¹ Suroto, Keadilan Distributif Koperasi, *Jurnal Maksipreneur*, Volume 1 Nomor 1, Tahun 2011, hal. 21

⁸² Ratangin, M.G. Pergeseran Kekuatan Akta Autentik Serta Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pendirian Koperasi (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 28/PUUXI/2013), *Jurnal Lex Renaissance*, Volume 1 Nomor 2, Tahun 2017, hal. 114

Koperasi tersebut dan harus memiliki kedudukan yang berada di wilayah NKRI. Agar mendapatkan status badan hukum, maka akta pendirian Koperasi wajib memperoleh pengesahan dari Pemerintah.⁸³

Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 10/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Kelembagaan Koperasi mengatur bahwa dalam proses pendirian Koperasi, para Pendiri Koperasi wajib untuk melangsungkan rapat persiapan pembentukan koperasi, dimana dalam rapat persiapan tersebut akan membicarakan hal-hal yang berkenaan terhadap perencanaan dalam pendirian koperasi, nama koperasi, rancangan anggaran koperasi, rencana jenis kegiatan usaha yang akan dijalankan, pemilihan pengurus, pemilihan pengawas, dan nominal simpanan pokok serta simpanan wajib yang akan menjadi modal awal dari Koperasi tersebut. Persiapan atas rapat persiapan tersebut dilakukan oleh penyuluh koperasi terlebih dahulu. Penyuluh koperasi tersebut dapat berasal dari instansi pemerintah ataupun non pemerintah, dimana saat rapat tersebut, Notaris pembuat akta koperasi dapat hadir dan mencatat inti dari hasil pembahasan yang telah disepakati didalam rapat yang nantinya akan dituangkan pada akta pendirian koperasi yang bersangkutan.⁸⁴

Koperasi yang telah memiliki Akta Pendirian harus melakukan permohonan pengesahan untuk mendapatkan status badan hukum.

⁸³ I Gusti Ngurah Wira Prabawa, Dewa Gede Rudy, Peran Notaris Dalam Pendirian Koperasi Setelah Diberlakukannya Online Single Submission, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 2 Agustus 2020, hal.414

⁸⁴ *Ibid.*, hal.417

Berdasarkan isi ketentuan dari Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 14 Tahun 2019 tentang Pengesahan Koperasi, permohonan pengesahan Anggaran Koperasi tersebut diajukan oleh Pemohon yang dalam hal ini dilakukan oleh Notaris selaku kuasa dari pemohon kepada Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum melalui Direktur Jendral Administrasi Hukum Umum. Permohonan tersebut diajukan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), dimana sebelum diajukannya pengesahan, pemohon harus melakukan pemesanan nama Koperasi terlebih dahulu. Pengesahan / pengajuan nama koperasi ini bertujuan untuk memberikan identitas resmi yang spesifik bagi tiap Koperasi yang berbadan hukum, dan untuk menghindari adanya penyalahgunaan nama Koperasi. PERMENKUMHAM 14/19 mengatur bahwa pengajuan nama Koperasi tersebut diajukan mengisi format pengajuan nama Koperasi pada SABH, yang dalam pengajuan tersebut setidaknya berisikan nama Koperasi yang hendak dipesan serta jenis Koperasinya. Nama Koperasi yang hendak dipesan setidaknya harus terdiri dari 3 kata setelah frasa Koperasi dan jenis koperasi. Apabila nama tersebut telah memenuhi persyaratan dan disetujui, maka Menteri akan diberikan secara elektronik, yang mana persetujuan tersebut berlaku 30 hari yang dihitung sejak diberikannya persetujuan nama Koperasi tersebut. Permohonan pengesahan atas akta pendirian koperasi harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari dihitung dari waktu penandatanganan akta pendirian.

Permohonan pengesahan tersebut dilaksanakan secara elektronik dengan mengisi format pengesahan akta pendirian serta melengkapi dokumen pendukung yang berupa pernyataan dari pihak pemohon terkait dengan kelengkapan atas dokumen untuk pendirian koperasi yang dibuat secara elektronik. Pemohon yang dalam hal ini dikuasakan kepada Notaris juga diharuskan untuk mengunggah akta pendirian Koperasi tersebut serta berita acara Koperasi dalam SABH. Apabila permohonan diterima, maka menteri akan menerbitkan Keputusan Menteri yang berkaitan dengan pengesahan akta pendirian koperasi tersebut melalui elektronik kemudian Notaris Pembuat Akta Koperasi dapat melaksanakan pencetakan terhadap Keputusan Menteri tersebut dengan menggunakan kertas berukuran F4/Folio berwarna putih dengan berat 80 gram. Pengesahan atas Koperasi tersebut akan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia.⁸⁵

Berdasarkan data dari Kanwil Kemenag Kalteng, mayoritas penduduk di Kalimantan Tengah beragama Islam. Kota Palangkaraya adalah kota yang memiliki penduduk dengan pemeluk agama Islam terbanyak. Jumlah penduduk Palangkaraya yang beragama Islam kurang lebih 185.501 jiwa atau sekitar 74,13% dari total seluruh penduduk.⁸⁶ Hal ini yang mengakibatkan Koperasi Syariah lebih banyak diminati daripada Koperasi konvensional. Tujuan koperasi syariah berdasarkan Undang-undang Nomor 91 Tahun 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa

⁸⁵ *Ibid.*, hal.428

⁸⁶ <https://kalteng.kemenag.go.id/kanwil/artikel/42972/Jumlah-Pemeluk-Agama>, diakses tanggal 10 Juni 2022, pukul 16.00 WIB

Keuangan Syariah adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan program pemberdayaan ekonomi, khususnya dikalangan usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi melalui sistem syariah.
2. Mendorong kehidupan ekonomi syariah dalam kegiatan usaha mikro, kecil, dan menengah khususnya dan ekonomi Indonesia pada umumnya.
3. Meningkatkan semangat dan peran serta anggota masyarakat dalam kegiatan koperasi jasa keuangan syariah.⁸⁷

Koperasi syariah memiliki tujuan dan kegiatan usaha berorientasi ke Al-Quran dan Assunah. Koperasi syariah mulai banyak diminati dan berkembang di Palangka Raya. Koperasi Syariah dinilai memiliki manfaat bagi banyak orang, dan dapat meningkatkan perekonomian di pangkarnya bukan hanya dibidang konvensional melainkan juga di bidang ekonomi syariah. Meski masih terdampak pandemi covid-19, pertumbuhan ekonomi di kota Palangka Raya berjalan dengan baik dan lancar, baik perekonomian murni maupun perekonomian di bidang syariah, sehingga perputaran roda ekonomi di kota Palangka Raya terus bertumbuh dan berkembang.⁸⁸

Koperasi syariah yang banyak diminati masyarakat di Kota Palangka Raya salah satunya adalah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi. Koperasi ini berada di Kompleks Pertokoan Grand Adonis Samad,

⁸⁷ Ahmad Ifham Sholihin, 2010, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama , Jakarta, hal. 459

⁸⁸ <https://m.medcom.id/ekonomi/bisnis/GKdj6n0b-uu-perkoperasian-perlu-mengikuti-perkembangan-zaman>, diakses tanggal 6 Juni 2022, pukul 19.00 WIB

Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Koperasi ini juga bagian dari MAS Group. Pengawas dalam Koperasi ini adalah Bapak Wahyu Hanggono, koperasi ini memiliki anggota lebih dari 100 orang. Koperasi ini selain melayani simpan pinjam juga melayani pembiayaan, seperti pembiayaan rumah. Akad pembiayaan jual beli rumah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi menggunakan Akad murabahah. Akad pembiayaan murabahah adalah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh koperasi kepada anggota untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikht tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu dalam perjanjian pembiayaan akad murabahah ini Koperasi Himalaya Puncak Abadi menggunakan Jasa Notaris Hidayati.⁸⁹

Pelaksanaan akad murabahah jual beli rumah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Palangka Raya adalah diawali dengan menggunakan prinsip analisis pembiayaan. Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan koperasi syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Koperasi syariah harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum disalurkan untuk mendapatkan keyakinan tentang anggotanya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

dan sungguh-sungguh.⁹⁰

Analisis pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C yang merupakan salah satu langkah tahap preventif yang paling penting dan dilaksanakan dengan profesional yang berperan sebagai saringan pertama dalam mengajukan pembiayaan layak atau tidaknya.⁹¹ Konsep 5C ini dapat memberikan informasi mengenai l'tikad baik dan kemampuan membayar anggota tersebut. Prinsip analisis pembiayaan tersebut sebagai berikut:

1. *Character* (Penilaian Watak)

Penilaian character di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya merupakan salah satu penilaian yang sangat penting untuk mengetahui sifat atau watak anggota / calon anggota. Karena dalam memberikan pembiayaan Koperasi harus mengetahui anggota / calon anggota tersebut benar-benar dapat dipercaya atau tidak. Untuk membaca watak atau sifat dari anggota / calon anggota dapat dilihat dari latar belakang si anggota, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi (cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya).⁹² Untuk menilainya dilakukan melalui proses wawancara, yang dimana dilihat dari komunikasinya dalam menjawab pertanyaan – pertanyaan yang diajukan oleh surveyor atau tim pembiayaan yang pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya ini dilakukan *account officer*. Pada saat anggota

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Abdul Manaf, Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi Syariah, *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2020 Hal.87

⁹² Kasmir, 2004, *Dasar – Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.136

menjawab pertanyaan wawancara biasanya dapat diamati dari mimik muka, cara berbicara dan tingkah laku. Untuk mengamati mimik muka, cara berbicara dan tingkah laku anggota pada saat wawancara yaitu jika wajahnya senyum, rileks, santai dengan wawancara tersebut biasanya anggota / calon anggota tersebut jujur. Akan tetapi jika sebaliknya, anggota / calon anggota gugup, pipinya merah tiba-tiba, tidak tenang, tergesa-gesa dalam pembicaraan, mengalihkan pembicaraan, berkedip cepet hingga menarik napas dalam-dalam ketika berbicara tandanya anggota / calon anggota tersebut sedang berbohong atau ada yang sedang ditutupi.

Tim *surveyor* atau *account officer* Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya kemudian juga melihat dari sejarah masa lalu anggota / calon anggota seperti apakah pernah bermasalah dengan bank lain dalam angsuran pembiayaan atau tidak. Biasanya ditelusuri oleh Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya dengan cara BI *Checking*.⁹³ Dan menggali informasi dari masyarakat sekitar anggota tinggal, karena jika informasi yang didapat bertentangan maka petugas penilaian kelayakan harus cerdas dalam memberikan penilaian kepada anggota.

2. *Capacity* (kemampuan)

Penilaian *capacity* dilakukan untuk mengetahui bagaimana tingkat kemampuan anggota dalam membayar pembiayaan / angsuran.

⁹³ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

Dalam menilai *capacity account officer* Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya menganalisa kemampuan anggota/calon anggota dalam pengalamannya menggerakkan usaha, pengalaman dalam mengelola bisnis untuk memperoleh laba yang dihasilkan, apakah laba yang diperoleh dapat mengembalikan pembiayaan / pinjaman.

Kemampuan anggota / calon anggota dapat dilihat dengan menghitung dari pendapatan bersih yaitu pendapatan – pengeluaran (biaya-biaya), jika pendapatan bersih lebih besar dari jumlah pengeluaran maka anggota/calon anggota layak untuk diberikan pembiayaan yang ia ajukan, karena memiliki kemampuan angsuran, dan dilihat juga dari pembukuan belanja usaha anggota / calon anggota apabila dalam sebulan dapat belanja 6 kali maka dinilai usahanya lancar, namun jika sebaliknya dalam sebulan hanya 1 kali belanja maka dinilai usahanya tersebut tidak lancar. Dengan menilai kemampuan anggota / calon anggota menggerakkan atau mengelola usaha yang dijalankan, akan terlihat kemampuan daya angsur dari anggota atas pembiayaan tersebut.

3. *Capital* (Permodalan)

Capital (permodalan) adalah kondisi kekayaan yang dimiliki anggota ataupun yang sedang dikelola oleh anggota. Dalam penilaian ini Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya menganalisa aset dan kekayaan yang dimiliki oleh anggota / calon

anggota. Kasmir menjelaskan dalam bukunya bahwa analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk presentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.⁹⁴

Penilaian tentang modal yang telah dimiliki oleh anggota / calon anggota, Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya melihat dari aset yang dimiliki oleh anggota/calon anggota seperti tanah, kendaraan, stok barang dan lain-lain. Dari menganalisa ini Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya dapat mengetahui apakah modal yang dimiliki anggota lebih besar dari jumlah pinjaman pembiayaan, karena jika anggota / calon anggota tidak bisa membayar angsuran / jatuh tempo, pembayaran angsuran dapat diambil dari tabungan yang dimiliki anggota Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya.

4. *Collateral* (Jaminan)

Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya tidak memberlakukannya jaminan seperti barang atau yang lainnya untuk mendapatkan pengajuan pembiayaan. Apabila ada anggota yang telat membayar angsuran maka tidak ada denda ataupun sanksi tapi pihak koperasi akan bertindak tegas yaitu:⁹⁵

⁹⁴ Kasmir, *Dasar – Dasar Perbankan, Op.cit.*, hal. 136

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

- a. Anggota akan ditegur apabila lalai dalam pembayaran angsuran.
- b. Petugas datang kerumah anggota untuk silaturahmi dengan menanyakan kenapa tidak bisa membayar angsuran, apabila anggota tersebut ada kepentingan yang *urgent* jadi tidak bisa bayar angsuran maka pihak koperasi akan memaklumi.
- c. Apabila anggota malas membayar angsuran dengan sengaja maka akan diberi sanksi hanya pengambilan KTP.
- d. Apabila masih belum membayar juga dengan sengaja petugas koperasi akan datang kerumahnya setiap hari.
- e. Apabila masih belum ada itikad baik dari anggota untuk membayar angsuran maka terpaksa pihak koperasi akan serahkan kepihak berwajib.

Tujuan diberlakukannya tindakan tegas untuk mendorong atau memberikan rasa tanggung jawab lebih kepada anggota untuk memenuhi kewajibannya kepada koperasi.

5. *Condition* (Kondisi)

Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya menganalisa pembiayaan yang akan diberikan kepada anggota dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi yang ada dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi yang ada dengan usaha anggota tersebut. Karena usaha anggota sangat bergantung pada kondisi perekonomian disuatu daerah. Jadi, analisis *condition* adalah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya melihat usaha

anggota apakah prospek untuk kedepannya atau sebaliknya, penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya dalam pertimbangan pemberian pembiayaan melakukan analisis kelayakan terhadap anggota yang mengajukan pembiayaan berdasarkan prinsip 5C, dengan tujuan memvalidkan data, memberikan keyakinan bagi pihak koperasi sendiri dalam memberikan pembiayaan, dan sebagai upaya mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, seperti pembiayaan bermasalah atau macet.

Pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya setelah memenuhi analisis 5C harus melalui beberapa tahapan. Tahapan tersebut mengharuskan setiap anggota yang akan mengajukan pembiayaan rumah dengan akad murabahah untuk memenuhi beberapa dokumen persyaratan, yaitu :⁹⁶

1. Syarat Umum

Syarat ini merupakan ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh anggota yang ingin melakukan aplikasi Pembiayaan Pembelian Rumah, yang meliputi:

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

- a. Mengisi aplikasi permohonan.
- b. Fotokopi KTP yang masih berlaku suami-istri @ 1 lembar.
- c. Fotokopi kartu keluarga 1 lembar.
- d. Fotokopi surat nikah (bagi yang sudah menikah).
- e. Fotokopi buku tabungan / rekening koran selama tiga bulan terakhir.
- f. Fotokopi NPWP pribadi (permohonan pembiayaan minimal Rp. 50 juta ke atas).
- g. Minimal telah bekerja (karyawan tetap).

2. Syarat Bagi Pegawai

Syarat ini berlaku bagi anggota yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil (PNS), yang meliputi:

- a. Fotokopi SK pengangkatan awal dan akhir.
- b. Slip gaji asli.
- c. Surat keterangan asli dari atasan / pimpinan.
- d. Fotokopi kartu pegawai.

3. Syarat Bagi Wiraswasta

Syarat ini berlaku bagi nasabah yang berprofesi sebagai wiraswasta, meliputi:

1. Fotokopi akte pendirian perusahaan.
2. Fotokopi SIUP/HO/TDP/ ijin praktek untuk profesi (dokter, notaris).
3. Fotokopi NPWP perusahaan.

4. Laporan keuangan tiga bulan terakhir.
5. Fotokopi rekening koran / tabungan enam bulan terakhir.

Selain itu juga terdapat beberapa syarat yang ditentukan terkait dengan agunan, yaitu:

1. Surat keterangan harga jual dari penjual / developer.
2. Fotokopi sertipikat hak milik / SHG (rumah yang akan dibeli).
3. Fotokopi IMB (IPT atau bukti pengurusan).
4. Fotokopi PBB tahun terakhir.

Biaya yang harus dipersiapkan pada rekening (dana sudah tersedia) sebelum pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah adalah:

1. Administrasi 1 % dari pembiayaan.
2. Notaris (legalisasi akad).
3. Asuransi jiwa.
4. Asuransi kebakaran.
5. Pembukaan rekening minimum sebesar satu kali angsuran.

Tahapan selanjutnya setelah dokumen yang menjadi persyaratan tersebut lengkap yaitu :

1. Tahap Pertama

Mengajukan usulan permohonan pembiayaan rumah dengan akad murabahah kepada Koperasi dengan melengkapi berkas-berkas administrasi kelengkapan data sesuai dengan yang ditentukan. Apabila surat permohonan yang diajukan tersebut memenuhi standar kelayakan, maka bisa segera melakukan registrasi. Pihak Koperasi

setelah itu juga melakukan BI checking untuk mengecek status pembiayaan anggota di Koperasi atau di bank.

2. Tahap Kedua

Usulan pembiayaan tersebut lalu diperiksa dan diadili kelayakannya oleh pihak Koperasi untuk diperiksa kelengkapan dokumen syarat pengajuan.

3. Tahap Ketiga

Apabila usulan pembiayaan tersebut tidak memenuhi kelengkapan dan keabsahan dokumen, maka akan dikembalikan untuk dimintakan kelengkapannya. Akan tetapi jika usulan pembiayaan tersebut memenuhi kelengkapan dan keabsahan data, maka selanjutnya pihak Koperasi segera membuat analisis yuridis, laporan taksasi (penilaian agunan), dan laporan kelengkapan dokumen. Berdasarkan berkas-berkas yang disampaikan oleh pihak koperasi kepada anggota, maka dapat dinilai mengenai tingkat kelayakan usulan pembiayaan tersebut untuk dapat atau tidak dikabulkannya permohonan tersebut. Hasil dari analisa usulan pembiayaan yang diajukan oleh anggota dapat diajukan kepada bagian komite pembiayaan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat keputusan permohonan pembiayaan.

4. Tahap Keempat

Hasil analisa tersebut disampaikan kepada bagian komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan mengenai persetujuan atau

penolakan atas usulan pembiayaan yang diajukan. Komite pembiayaan mempunyai kewenangan untuk memberikan penilaian dan keputusan mengenai usulan pembiayaan yang diajukan, dengan memperhatikan hasil analisa.

5. Tahap Kelima

Usulan pembiayaan yang mendapatkan persetujuan selanjutnya akan dilakukan akta pengikatan dengan akta notaris. Dalam hal pembiayaan rumah pihak koperasi akan membeli rumah yang diinginkan dan sudah dipilih oleh anggota, kemudian anggota membeli rumah itu dari koperasi dengan akad murabahah.

Jual beli murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam konotasi Islam, murabahah pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjualan dalam model murabahah secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut, keuntungan bisa berupa *lump sum* atau berdasarkan persentase.⁹⁷

Tujuan diselenggarakannya akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Palangka Raya adalah memberikan pembiayaan terhadap anggota gunakan untuk membeli rumah (rumah baru/ lama). Selain itu tujuan lainnya yaitu untuk

⁹⁷ Adrian Sutedi, 2009, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Cet. 1, hal. 95

memberikan keuntungan bagi para pihak yang melakukan akad dan untuk memberikan stigma pada masyarakat bahwa Koperasi Syariah sebagai unit usaha syariah juga memiliki *concern* yang sama besarnya dalam hal pengadaan rumah untuk masyarakat. Tujuan tersebut telah sesuai dengan ketiga syarat yang menentukan sahnya tujuan akad menurut Hukum Perikatan Islam, karena hal berikut:⁹⁸

1. Tujuan akad tersebut bukan merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan..
2. Tujuan akad berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad. Akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya dilangsungkan sejak terciptanya kesepakatan dan penandatanganan akad hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan, utang yang telah dilunasi oleh anggota kepada pihak koperasi ataupun penghentian pembiayaan yang dilakukan oleh pihak koperasi karena adanya kesalahan dari anggota
3. Tujuan akad tidak bertentangan dengan syariah, bahkan sesuai dengan ajaran Islam. Tujuan akad tersebut tidak bertentangan dengan syariah dan sesuai dengan ajaran Islam karena pembiayaan yang diberikan mendatangkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Anggota dapat mempunyai rumah sementara bank akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yangn diberikan yang mana pengambilan keuntungan

⁹⁸ Elsa Miftahul Jannah, Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Palopo, *Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, Tahun 2017, hal. 48

tersebut harus terlebih dahulu disepakati dengan pihak nasabah.

Menurut Mohammad Daud Ali dalam bukunya *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia* menjelaskan bahwa ajaran Islam menganjurkan bahwa dalam setiap kegiatan muamalah yang dilakukan hendaknya mendatangkan kemaslahatan hidup dan kebaikan bagi kedua belah pihak yang melakukan muamalah dan bagi pihak yang ketiga yaitu masyarakat lainnya.⁹⁹

Akad murabahah digunakan sebagai landasan berpikir dan bertransaksi dalam penegakan hukum kontrak syariah. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka kaum muslimin mempunyai kebebasan untuk membentuk akad-akad baru yang sesuai dengan prinsip-prinsip dan tujuan hukum Islam. Jadi fiqh muamalah dapat dikembangkan lebih dinamis untuk menjawab persoalan-persoalan yang baru.

Perikatan yang dibuat oleh para pihak adakalanya mengalami hambatan dalam pelaksanaannya yang menyebabkan debitur mungkin tidak melaksanakan prestasi yang telah menjadi kesepakatan bersama bagi kedua belah pihak. Hal inilah yang disebut sebagai wanprestasi atau cidera janji. Menurut Abdulkadir Muhammad, yang termasuk wanprestasi adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Wanprestasi dapat terjadi karena alpa, lalai, atau cidera janji.

Pembiayaan murabahah bermasalah dapat dimasukkan dalam kelompok cidera janji, dimana pihak nasabah dalam hal ini tidak dapat

⁹⁹ Mohammad Daud Ali, 2004, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 120

melaksanakan atau memenuhi prestasinya. Pada dasarnya ada berbagai faktor penyebab munculnya kredit bermasalah yang berujung pada terjadinya cidera janji. Faktor tersebut antara lain:

1. Hilangnya atau berkurangnya penghasilan anggota, baik karena usahanya terganggu maupun karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya. Tentu akan sangat berpengaruh langsung pada kemampuan mengangsur apabila sebagian besar atau bahkan seluruh angsuran tergantung pada penghasilan dalam bentuk gaji (khusus untuk karyawan). Terkadang penghasilan yang diterima hanya untuk mencukupi kelangsungan hidup keluarganya saja sehingga praktis untuk membayar angsuran pembiayaan perumahan setiap bulannya tidak ada.
2. Kondisi rumah yang dibeli atau fasilitas pendukungnya (misalnya fasilitas umum: kondisi jalan, listrik, dll) belum memenuhi syarat atau tidak sesuai dengan brosur/informasi atau kesepakatan awal dengan pihak developer.
3. Lemahnya antisipasi anggota dan pihak koperasi terhadap sinyal awal (*early warning signal*) tentang adanya tendensi suatu pembiayaan perumahan akan bermasalah, misalnya yang berkaitan dengan faktor pertama di atas. Anggota terus memaksakan diri meneruskan pembiayaannya dengan harapan usahanya akan membaik, yang ternyata terjadi sebaliknya.
4. Lemah atau tidak tepatnya analisis kemampuan membayar.

Sebenarnya fasilitas pembiayaan tersebut belum layak diberikan, akhirnya diberikan kepada orang yang sebetulnya belum layak mendapatkannya untuk suatu ukuran/plafond kredit.

5. Status hukum dan lingkungan hunian yang tidak sesuai. Misalnya ternyata ijin lokasi/persil perumahan belum memenuhi persyaratan/aspek legalitas, sedang dalam sengketa atau sita jaminan dan sebagainya.

Pembiayaan murabahah yang bermasalah hal keterlambatan pembayaran dan/atau hingga pada kualifikasi pembiayaan dapat diselesaikan dengan beragam cara. Dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sekarang ini, teori yang dikemukakan oleh para ahli sering dijadikan acuan dalam memecahkan masalah yang hidup dan berkembang di dalam kehidupan masyarakat. Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

1. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
2. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
3. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang

memuaskan dari kedua belah pihak.

4. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
5. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Teori penyelesaian sengketa dalam literatur juga dinamakan dengan teori konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekocokan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama.¹⁰⁰ Dalam menyelesaikan permasalahan sengketa ekonomi syariah berdasarkan tradisi Islam dapat ditempuh dengan cara Al-Qadha (kekuasaan kehakiman), tahkim (arbitrase) berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa dan al islah (perdamaian). Sengketa atau konflik dapat diselesaikan mulai dari bentuk pembinaan sampai dengan penyelamatan, di antaranya restrukturisasi, *rescedulling* (penjadwalan ulang), *plafondering*, menjual sendiri agunan, hingga melalui jalur eksekusi.¹⁰¹

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah berdasarkan tradisi hukum positif Indonesia yaitu :¹⁰²

1. Perdamaian dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)

¹⁰⁰ Juwita, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin, *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020), hal. 808

¹⁰¹ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

¹⁰² Nurhayati, *Op,cit.*, hal. 9

Konsep sulh (perdamaian) sebagaimana yang tersebut dalam berbagai kitab fiqh merupakan satu doktrin utama hukum Islam dalam bidang muamalah untuk menyelesaikan suatu sengketa, dan ini sudah merupakan *conditio sine quo non* dalam kehidupan masyarakat manapun, karena pada hakekatnya perdamaian bukanlah suatu pranata positif belaka, melainkan lebih berupa fitrah dari manusia. Segenap manusia menginginkan seluruh aspek kehidupannya nyaman, tidak ada yang mengganggu, tidak ingin dimusuhi, ingin damai dan tenteram dalam segala aspek kehidupan. Dengan demikian institusi perdamaian adalah bagian dari kehidupan manusia. Pemikiran kebutuhan akan lembaga sulh (perdamaian) pada zaman modern ini tentunya bukanlah suatu wacana dan cita-cita yang masih utopis, melainkan sudah masuk ke wilayah praktis.¹⁰³

Hal ini dapat dilihat dengan marak dan populernya *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Untuk konteks Indonesia, perdamaian telah didukung keberadaannya dalam hukum positif yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dengan adanya pengaturan secara positif mengenai perdamaian, maka segala hal yang berkaitan dengan perdamaian baik yang masih dalam bentuk upaya, proses teknis pelaksanaan hingga pelaksanaan putusan dengan sendirinya telah sepenuhnya didukung oleh negara. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang

¹⁰³ Wahbah Zuhaily, 2006, *Al-Fiqhul Islamy Wa Adillatuhu*. Terjemahan, Pustaka Media Utama, Bandung, hal. 752

Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat dikatakan sebagai wujud yang paling nyata dan lebih spesifik dalam upaya negara mengaplikasikan dan mensosialisasikan institusi perdamaian dalam sengketa bisnis. Dalam undang-undang ini pula dikemukakan bahwa negara memberi kebebasan kepada masyarakat untuk menyelesaikan masalah sengketa bisnisnya di luar Pengadilan, baik melalui konsultasi, mediasi, negosiasi, konsiliasi atau penilaian para ahli.

Menurut Suyud Margono kecenderungan memilih Alternatif Dispute Resolution (ADR) oleh masyarakat dewasa ini didasarkan atas pertimbangan pertama : kurang percaya pada sistem pengadilan dan pada saat yang sama sudah dipahaminya keuntungan mempergunakan sistem arbitrase dibanding dengan Pengadilan, sehingga masyarakat pelaku bisnis lebih suka mencari alternatif lain dalam upaya menyelesaikan berbagai sengketa bisnisnya yakni dengan jalan Arbitrase, kedua: kepercayaan masyarakat terhadap lembaga arbitrase khususnya BANI mulai menurun yang disebabkan banyaknya klausul-klausul arbitrase yang tidak berdiri sendiri sendiri, melainkan mengikuti dengan klausul kemungkinan pengajuan sengketa ke Pengadilan jika putusan arbitrasenya tidak berhasil diselesaikan. Dengan kata lain, tidak sedikit kasus-kasus sengketa yang diterima oleh Pengadilan merupakan kasus- kasus yang sudah diputus oleh arbitrase BANI. Dengan demikian penyelesaian sengketa

dengan cara ADR merupakan alternatif yang menguntungkan. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Perkara mengatur tentang penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan, yakni melalui konsultasi, mediasi, negosiasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Undang-Undang ini tidak seluruhnya memberikan pengertian atau batasan-batasan secara rinci dan jelas.

2. Arbitrase (*Tahkim*)

Biasanya dalam kontrak bisnis sudah disepakati dalam kontrak yang dibuatnya untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dikemudian hari di antara mereka. Usaha penyelesaian sengketa dapat diserahkan kepada forum-forum tertentu sesuai dengan kesepakatan. Di Indonesia terdapat beberapa lembaga arbitrase untuk menyelesaikan berbagai sengketa bisnis yang terjadi dalam lalu lintas perdagangan, antara lain BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia) yang khusus menangani masalah persengketaan dalam bisnis Islam, BASYARNAS (Badan Arbitrase Syaria.h Nasional) yang menangani masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan Bank Syaria.h, dan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) yang khusus menyelesaikan sengketa bisnis non Islam.

a. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Sebagian besar di negara-negara barat telah memiliki lembaga arbitrase dalam menyelesaikan berbagai sengketa

ekonomi yang timbul akibat wanprestasi terhadap kontrak-kontrak yang dilaksanakannya. Dalam kaitan ini, Indonesia yang merupakan bagian dari masyarakat dunia juga telah memiliki lembaga arbitrase dengan nama Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang disingkat dengan BANI. Adapun tujuan didirikannya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah memberikan penyelesaian yang adil dan cepat dalam sengketa-sengketa perdata yang timbul dan berkaitan dengan perdagangan dan keuangan, baik yang bersifat nasional maupun yang bersifat internasional. Di samping itu, keberadaan BANI di samping berfungsi menyelesaikan sengketa, ia juga dapat menerima permintaan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk memberikan suatu pendapat (legal opinion) yang mengikat mengenai suatu persoalan.

b. Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI)

Perkembangan bisnis umat Islam berdasar syariah semakin menunjukkan kemajuannya, maka kebutuhan akan lembaga yang dapat menyelesaikan persengketaan yang terjadi atau mungkin terjadi dengan perdamaian dan prosesnya secara cepat merupakan suatu kebutuhan yang sangat mendesak. Adapun tujuan dibentuk BAMUI adalah pertama: memberikan penyelesaian yang adil dan cepat dalam sengketa-sengketa muamalah perdata yang timbul dalam bidang perdagangan,

industri, keuangan, jasa dan lain-lain, kedua : menerima permintaan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian tanpa adanya suatu sengketa untuk memberikan suatu pendapat yang mengikat mengenai suatu persoalan berkenaan dengan perjanjian tersebut.¹⁰⁴

c. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) berkedudukan di Jakarta dengan cabang atau perwakilan di tempat-tempat lain yang dipandang perlu. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sesuai dengan Pedoman Dasar yang ditetapkan oleh MUI : ialah lembaga hakam yang bebas, otonom dan independent, tidak boleh dicampuri oleh kekuasaan dan pihak-pihak manapun. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) adalah perangkat organisasi.

Akad perjanjian dalam pembiayaan murabahah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi memuat beberapa pilihan dalam hal upaya penyelesaian sengketa kredit macet atau wanprestasi. Klausul upaya penyelesaian sengketa ini dilaksanakan dengan berpedoman pada teori penyelesaian sengketa. Berdasarkan teori penyelesaian sengketa, upaya penyelesaian sengketa dalam pembiayaan murabahah yang bermasalah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi adalah sebagai berikut :

1. Penyelesaian Melalui Badan Peradilan (*Al-Qadha*) yaitu gugat perdata

¹⁰⁴ Margono, Suyud, 2000, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 82

lewat Pengadilan Agama

Peradilan agama ialah separuh sesuatu tubuh peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman buat penegakan sesuatu norma hukum serta keadilan untuk segala rakyat yang lagi mencari keadilan soal permasalahan tertentu untuk orang yang berstatus agama Islam, yang tadinya berlandaskan pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1999 Tentang Peradilan Agama, yang berwenang menuntaskan permasalahan ataupun masalah pernikahan, waris, hibah, wasiat, zakat, wakaf, infak serta sadaqah, hingga saat ini didasarkan pada Pasal 49 huruf i Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 sebagaimana diubah menjadi Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang peradilan agama, yang disebutkan kalau kewenangan peradilan agama diperluas tercantum didalamnya bidang ekonomi syariah.

2. Penyelesaian melalui Badan Arbitrase (Tahkim)

Arbitrase ialah salah satu metode penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan universal didasarkan pada perjanjian arbitrase yang terbuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 angka 1 Undang- undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase serta Alternatif Penyelesaian Sengketa/ UU Arbitrase). Lembaga arbitrase bisa digunakan pada sesuatu penyelesaian pembiayaan bermasalah. Sengketa pembiayaan syariah merupakan sengketa perdata pada bidang bisnis, yang ialah kewenangan arbitrase dalam penyelesaian sengketa syariah bisa melalui Badan Arbitrase Syariah

(BASYARNAS).¹⁰⁵

3. *Al-Ishlah*

Al-Ishlah sering diartikan dengan perbaikan atau memperbaiki. Jika kita menengok pada tujuan utama dari dakwah para nabi, maka sejarah membuktikan bahwa tujuan mereka adalah *Al-Ishlah*, atau memperbaiki kondisi umat. Seperti dalam *Al-Qur'an* QS. Huud Ayat 88 berikut ini:

قَالَ يَتَقَوْمِ أَرَأَيْتُمْ إِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ بَيِّنَةٍ مِّن رَّبِّي وَرَزَقَنِي مِنْهُ رِزْقًا
حَسَنًا وَمَا أُرِيدُ أَنْ أُخَالِفَكُمْ إِلَىٰ مَا أَنهَيْكُمْ عَنْهُ إِنْ أُرِيدُ
إِلَّا الْإِصْلَاحَ مَا اسْتَطَعْتُ وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ
أُنِيبُ

Artinya :

Syuaib berkata: "Hai kaumku, bagaimana pikiranmu jika aku mempunyai bukti yang nyata dari Tuhanku dan dianugerahi-Nya aku dari pada-Nya rezki yang baik (patutkah aku menyalahi perintah-Nya)? Dan aku tidak berkehendak menyalahi kamu (dengan mengerjakan) apa yang aku larang. Aku tidak bermaksud keculi (mendatangkan) perbaikan selama aku masih berkesanggupan. Dan tidak ada taufik bagiku melainkan dengan (pertolongan) Allah. Hanya kepada Allah aku bertawakkal dan hanya kepada-Nya-lah aku kembali.

Kata *Al-Ishlah* sering digunakan dalam *Al-Qur'an*. Jika diambil dari dari kalimat *As-Sulhu* maka artinya adalah mendamaikan 2 orang atau kelompok yang berselisih. Makna *Al-Ishlah* dengan arti pertama

¹⁰⁵ Frans Hendrs, Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia/ Internasional*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hal.36

(mendamaikan perselisihan).¹⁰⁶ Untuk mencegah dampak buruk, maka Al Qur'an memerintahkan kepada pihak-pihak yang berkonflik secara langsung atau tidak, agar mengadakan *al-Ishlah*. Al-Qur'an menegaskan pentingnya mengadakan Ishlah terhadap pihak yang bertikai, terlebih lagi jika yang bertikai itu antara sesama umat Islam.¹⁰⁷

Dikaji dari teori penyelesaian sengketa, pelaksanaan akad murabahah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah bisa diatasi dengan cara qadhi, tahkim, dan al-ishlah. Penegakan hukum ini dilakukan dengan prinsip-prinsip Islam dengan berpedoman kepada AL-Qur'an dan Hadist.

Pelaksanaan akad murabahah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah lebih mengutamakan tahkim / mediasi. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada Para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan bahwa dalam rangka reformasi birokrasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berorientasi pada visi terwujudnya badan peradilan indonesia yang agung, salah satu elemen pendukung adalah Mediasi sebagai instrumen untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap keadilan sekaligus implementasi asas penyelenggaraan

¹⁰⁶ <http://alhasanain.org/indonesian> diakses tanggal 6 Juni 2022, Pukul 22.00 WIB

¹⁰⁷ Andi Ariani, Al-Ishlah Perspektif al-Qur'an, *Jurnal PAPPASANG*, Volume 3 Nomor 2 Desember 2021, hal.16

peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan. Jika secara mediasi terdapat kata sepakat, dan dituangkan dalam suatu akta perdamaian, sebenarnya akta perdamaian ini adalah produk hukum dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana karakteristik asas konsensual menurut Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Dengan demikian, kesepakatan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan uraian diatas maka pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya sudah sesuai dengan prinsip analisis pembiayaan koperasi, yaitu diawali dengan menggunakan prinsip analisis pembiayaan 5C serta melalui beberapa tahapan yaitu tahap pertama dimulai dari pengajuan permohonan dengan melengkapi berkas-berkas yang di syaratkan, tahap kedua pemeriksaan kelengkapan dokumen, tahapan ketiga analisis kelayakan usulan pembiayaan tersebut, tahap keempat persetujuan atau penolakan hasil analisis melalui komite pembiayaan, tahap kelima pengikatan dengan akta notaris mengenai pembiayaan yang disetujui. Jual beli murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Akad murabahah digunakan sebagai landasan berpikir dan bertransaksi dalam penegakan hukum kontrak syariah. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka

kaum muslimin mempunyai kebebasan untuk membentuk akad-akad baru yang sesuai dengan prinsip-prinsip dan tujuan hukum Islam. Meskipun sudah melalui analisis pembiayaan namun tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa. Penyelesaian sengketa pembiayaan yang bermasalah di Koperasi Syariah Puncak Hilmaya ditempuh dengan cara qadhi, tahkim, dan al-islah Berdasarkan dari tiga cara lebih metode tahkim atau mediasi dalam praktiknya dinilai lebih efektif dan adil untuk para pihak. Mediasi sebagai instrumen untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap keadilan sekaligus implementasi asas penyelenggaraan peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan. Hal ini juga sesuai dengan prinsip bahwa hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat.

B. Kepastian Hukum Akad Murabahah dalam Jual Beli Rumah Melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Apalagi kondisi sekarang ini sedang *booming*-nya pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. Operasional Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) yang ditawarkan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya menggunakan akad murabahah. Hal ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menyebutkan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli

membayarinya dengan harga yang lebih.¹⁰⁸

Sejak awal munculnya dalam fiqih, pembiayaan murabahah ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan dagang. Murabahah merupakan suatu bentuk jual beli dengan komisi, di mana pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang ia inginkan kecuali lewat seorang perantara atau ketika pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.¹⁰⁹

Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi Kota Palangka Raya, dimana anggota koperasi yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu, unsur syarat subjektif harus berumur 21 tahun atau telah atau pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Mengenai objek murabahah tersebut juga harus tertentu, jelas dan merupakan milik yang penuh dari pihak koperasi misalnya saja objek murabahahnya adalah rumah. Dalam pelaksanaannya pembelian objek murabahah tersebut dilakukan oleh anggota murabahah itu sendiri, atau sebagai wakil dari pihak koperasi dengan akad wakalah atau perwakilan. Wakalah dalam hukum Islam adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. Wakalah dalam bahasa Arab berarti menolong, memelihara, mendelegasikan, atau menjadi wakil yang bertindak atas nama orang yang diwakilinya. Secara istilah, wakalah berarti tolong

¹⁰⁸ Detty Kristiana Widayat, Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR), *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, tahun 2008, hal.74

¹⁰⁹ Suci Handayani, Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip-Prinsip Syariah Di Bank Syariah, *Jurnal AKTUALITA*, Volume 1 Nomor 2 Tahun 2018, hal.701

menolong antar-pribadi dalam suatu persoalan ketika seseorang tidak mampu secara hukum atau mempunyai halangan untuk melakukannya. Objek yang diwakilkan itu dapat menyangkut masalah harta benda dan masalah pribadi lainnya.¹¹⁰ Setelah akad wakalah dimana pembeli murabahah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek murabahah tersebut, hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, sebagai landasan syariah transaksi murabahah, pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa 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.¹¹¹

Pelaksanaan prinsip syariah dalam akad murabahah pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi telah sesuai fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan murabahah anggota diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam murabahah ini sehingga anggota tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga pasar. Sementara pada murabahah yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, anggota sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan. Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian

¹¹⁰ Tim Suplemen Ensiklopedi Islam, 2001, *Ensiklopedi Islam*, Ihtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal. 277

¹¹¹ *Ibid*, hal.710

yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Praktik muamalah dalam Islam pada prinsipnya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan norma-norma syariah. Para ahli fiqih sepakat bahwa dalam kegiatan bisnis (muamalah) Islam haruslah menghindari unsur yang dilarang oleh syara' yakni, unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim. Hal tersebut memberi kepastian hukum bagi bagi para pihak.

Unsur maisir dan unsur zalim dalam murabahah dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat kerjasama. Dalam hal ini anggota tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank. Unsur gharar dalam hal ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti misalnya saja garar dalam harga atau gabn. Hal ini terjadi jika pembiayaan murabahah untuk rumah dalam waktu 10 (sepuluh) tahun dengan margin 5% atau murabahah untuk rumah dalam waktu 12 (dua belas) tahun dengan margin 10% kemudian disepakati anggota.¹¹²

Ketidakpastian terjadi karena harga yang disepakati tidak jelas, apakah 5% atau 10%. Kecuali bila anggota menyatakan setuju melakukan transaksi murabahah untuk rumah dengan margin 5% dibayar dalam waktu 10 tahun, maka barulah tidak terjadi gharar. Unsur gharar dalam penerapan murabahah dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran. Dengan demikian, sudah pasti dapat diprediksikan jumlah angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan anggota, karena dalam hal ini koperasi syariah tidak mengenal sistem bunga.

¹¹² Wawancara dengan Bapak Wahyu, Karyawan Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi, tanggal 3 Juni 2022

Unsur riba dalam murabahah dapat dihilangkan dengan konsep jual beli, karena pada dasarnya Islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Pada unsur teknisnya anggota tidak merasa dirugikan oleh pihak Koperasi dengan adanya kejelasan mengenai harga objek yang akan dibeli oleh anggota dan keuntungan yang diambil oleh bank. Begitu pula dengan objek yang diperjualbelikan harus sudah ada pada saat penandatanganan akad dan objek tersebut tidaklah sesuatu yang diharamkan.¹¹³

Objek dalam akad ini terdapat dalam Pasal 2 Ayat (17) adalah rumah yang dibiayai oleh akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi yang diberikan oleh bank kepada anggota koperasi. Dengan demikian, wujud dari objek pembiayaan murabahah kepemilikan rumah ini adalah berbentuk barang atau benda yang berwujud yaitu rumah. Hal ini dapat dibenarkan dalam Hukum Perikatan Islam karena dalam Hukum Perikatan Islam, objek dapat berupa benda berwujud, seperti penjelasan berikut :

1. Telah ada, jelas serta dikenali ketika akad dilangsungkan

Pelaksanaan prinsip murabahah telah dijelaskan bahwa koperasi bersedia menjual rumah kepada anggota yang berarti rumah sudah menjadi milik koperasi dan juga berarti objek tersebut sudah ada secara nyata.

2. Tidak bertentangan dengan syariah

Pembiayaan atas rumah yang diberikan oleh koperasi sebagai

¹¹³ *Ibid.*

penjual bukan merupakan hal yang bertentangan dengan syariah. Karena rumah yang dibiayai tersebut memiliki nilai dan manfaatnya bagi anggota. Dengan adanya pembiayaan atas rumah tersebut maka anggota yang belum mempunyai rumah dapat menikmati manfaat dari rumah yang dibiayai tersebut.

3. Dapat diserahkan

Objek akad adalah rumah, dengan demikian ada penyerahan secara fisik kepada anggota.

Ijab dan qabul dalam akad pembiayaan murabahah kepemilikan rumah pada Bank Syariah Himalaya Puncak Abadi dilakukan dengan lisan dan tulisan. Lisan berarti bahwa para pihak yang akan melakukan penandatanganan akad, harus hadir serta berada dalam satu majelis/ tempat dan waktu yang sama untuk mengungkapkan kehendak masing-masing. Dalam kaitannya terhadap akad ini amatlah penting bagi kedua belah pihak untuk hadir karena para pihak dapat mengungkapkan keinginannya dan bernegosiasi terhadap hal-hal yang belum ada dalam akad standar ini seperti angsuran perbulan, jangka waktu, uang muka, dan lain-lain. Tulisan berarti bahwa pengungkapan kehendak untuk bekerja sama juga dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tertulis. Dengan dilakukannya ijab dan qabul secara lisan dan tertulis oleh para pihak dalam satu tempat dan waktu, maka akan tercipta kejelasan dan kepastian mengenai ijab dan qabul, dan juga terdapat kesesuaian antara ijab dan qabul dan kerelaan masing – masing pihak dalam melakukan akad terlihat. Dengan uraian tersebut, maka dalam

akad ini ijab dan qabulnya telah sesuai dengan persyaratan sahnya ijab dan qabul menurut Hukum Perikatan Islam.

Penulis dalam penelitian ini juga menggunakan teori kepastian hukum sebagai analisis permasalahan yang diteliti. Dikaji dari teori kepastian hukum bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.¹¹⁴ Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemaian baik.
3. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.¹¹⁵

Pendapat Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari

¹¹⁴ H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

¹¹⁵ Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal.107.

perundang-undangan. Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum.¹¹⁶

Dasar dalam akad adalah kepastian. Dikaji dari teori kepastian hukum, akad pembiayaan murabahah di Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi dilakukan dengan akta notaris. Peran notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh negara untuk melayani masyarakat di bidang hukum. Sebagai pejabat yang dilantik oleh negara dan mengemban tugas dalam hal keperdataan, wajib mentaati payung hukum yang ada, dalam hal ini tunduk pada aturan khusus yang mengatur tentang bagaimana sebaiknya notaris melaksanakan tugas dan kewenangannya. Dalam menjalankan fungsinya seorang notaris wajib berpedoman pada UUJN dan Kode Etik Notaris. Kehidupan masyarakat dalam pelayanan jasa publik erat kaitannya dengan kebutuhan untuk mendapatkan kepastian hukum. Terkait dengan hal tersebut, landasan filosofis dibentuknya UUJN adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Terwujudnya ketiga hal tersebut berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya. Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris.¹¹⁷

¹¹⁶ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.9.

¹¹⁷ I Made Mulyawan Subawa, *Op.cit.*, hal.2

Menurut analisis penulis berdasarkan teori kepastian hukum, akta pembiayaan rumah yang dibuat dengan akta notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Akta adalah surat yang dibubuhi dengan tandatangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang tujuan pembuatannya adalah dengan sengaja sebagai alat bukti. Jadi un tuk dapat dikatakan sebagai akta maka surat tersebut harus ditandatangani. Keharusan penanda tangan surat agar dapat disebut sebagai akta diisyaratkan pada Pasal 1869 KUHPerdara. Apabila akta dibuat oleh orang yang tidak berkuasa atau tidak cakap atau akta tersebut bentuknya cacat maka bukanlah akta autentik melainkan mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Fungsi tandatangan di sini adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.¹¹⁸

Jaminan kepastian hukum suatu surat atau akta terletak di dalam fungsinya. Fungsi terpenting dari akta adalah sebagai alat bukti dan kekuatan pembuktian dari pada akta dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir apa yang tampak pada lahirnya, Yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formil yaitu menyangkut pertanyaan ada atau tidaknya suatu pernyataan. Jadi kekuatan pembuktian formil ini

¹¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta, hal.121.

didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa Pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

2. Kekuatan pembuktian materiil yaitu menyangkut jawaban dari pertanyaan benar atau tidak benarnya isi pernyataan di dalam akta itu. Jadi kekuatan pembuktian materiil ini memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.¹¹⁹

Menurut Pasal 285 RBg maka akta autentik bagi para pihak dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya, merupakan bukti sempurna, tentang apa yang termuat didalamnya dan bahkan tentang yang terdapat dalam akta sebagai penuturan belaka, yang terakhir ini hanya sepanjang yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok akta. Dalam hal yang diterangkan dalam akta tersebut tidak ada hubungan langsung dengan pokok akta menurut Pasal 1871 KUHPerdara, hal itu hanya akan berlaku sebagai permulaan bukti tertulis. Selanjutnya menurut Pasal 1872 KUHPerdara apabila akta autentik yang bagaimanapun sifatnya diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditanggguhkan.

Akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, maka akta itu

¹¹⁹ Teguh Samudera, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, hal. 47

berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Pada kekuatan pembuktian lahir seperti ini berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu tandatangan pejabat yang tercantum dalam akta dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan atau menggugat tentang keabsahannya atau autentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir. Dalam arti formil akta autentik membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat yang membuatnya. Dalam hal ini yang telah pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tanda tangan dari para pihak. Pada akta pejabat tidak ada pernyataan atau keterangan dari para pihak, pejabatlah yang menerangkan seluruh isi dari pada akta tersebut dimana keterangan demikian sudah pasti bagi siapapun. Sedangkan pada akta para pihak bagi siapapun telah pasti bahwa para maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Dengan diakui tanda tangannya, maka isi pernyataan dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal.¹²⁰

Akta di bawah tangan tidak akan memiliki kekuatan pembuktian lahir apabila tandatangan pada akta di bawah tangan itu tidak diakui oleh yang

¹²⁰ *Ibid*, hal. 48

bersangkutan. Akta yang diakui tanda tangannya merupakan bukti sempurna yang berlaku terhadap para pihak yang bersangkutan, sedangkan terhadap pihak ketiga akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Subekti bahwa akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formil kalau tandatangan pada akta tersebut telah diakui.¹²¹ Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari akta autentik. Berdasarkan hal tersebut, maka telah pasti kebenarannya apabila yang menandatangani menyatakan seperti yang terdapat diatas akta adalah tandatangannya.

Akta autentik tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya misalnya ada kepalsuan dalam akta autentik tersebut. Sehingga bagi hakim akan sangat mudah dan tidak ragu-ragu mengabulkan gugatan penggugat yang telah didukung dengan alat bukti akta autentik. Akta di bawah tangan berisi juga catatan dari suatu perbuatan hukum, akan tetapi bedanya dengan akta autentik, bahwa akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pegawai umum, melainkan oleh para pihak sendiri. Untuk dapat berkekuatan hukum sama dengan akta autentik sehingga tidak bermasalah dipersidangan maka akta dibawah tangan inilah yang harus disahkan oleh oleh pejabat umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan pekerjaan dari seorang notaris tidak hanya membuat akta

¹²¹ Subekti, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hal. 68

otentik tetapi juga melakukan pendaftaran dan pengesahan akta-akta yang dibuat di bawah tangan (legalisasi dan waarmeding), memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang membuatnya dan membuat akta pendirian dan perubahan Perseroan Terbatas di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dunia kenotariatan mengenal adanya istilah *waarmeding* dan legalisasi. Jika akta dibawah tangan tersebut telah ditanda tangani sebelum menghadap kepada notaris maka disebut sebagai Waarmeding namun, Jika akta dibawah tangan tersebut ditandatangani dihadapan Notaris maka disebut sebagai Legalisasi. Tentu akibat hukum dari kedua tindakan tersebut berbeda. *Waarmeding*, sebuah tindakan untuk menerangkan bahwa Notaris telah melihat akta dibawah tangan itu pada hari tersebut. Sehingga tanggal yang dicantumkan oleh Notaris adalah tanggal ketika akta dibawah tangan itu dilihat oleh notaris.¹²² Legalisasi merupakan sebuah tindakan untuk mengesahkan akta dibawah tangan yang belum ditanda tangani dan pelaksanaan tanda tangan para pihak dilakukan dihadapan Notaris. Tentunya sebelum ditandatangani, akta dibawah tangan tersebut akan dijelaskan isi perjanjiannya oleh Notaris. Mengenai tata caranya telah diatur dalam Pasal 1874 a *Burgerlijk Wetboek*.

Kewenangan Notaris untuk melegalisasi akta tunduk pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun

¹²² Kiagus Yusrizal, Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Akta di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 Ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal. 112

2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi “*Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus*. Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.

Akta yang dilegalisasi tersebut telah memiliki kepastian tanda tangan dan kepastian tanggal akta. Kepastian tanda tangan karena para pihaknya langsung menghadap notaris sendiri sesuai dengan dokumen identitasnya dan bukan orang lain yang menghadap. Kepastian tanggal berarti memang pada saat menghadap tersebutlah hari dan tanggal dicantumkan. Bukan mencantumkan tanggal atas permintaan para pihak. Kepastian tanggal ini sangat penting untuk menentukan kapan akta tersebut dibuat. Jika ditinjau dari sudut kekuatan hukumnya untuk pembuktian, maka tentu saja lebih kuat Legalisasi daripada *waarmerking*. Pengesahan yang cacat hukum berakibat pada pembatalan keputusan Hakim terdahulu, hal inilah yang perlu menjadi perhatian sehingga masyarakat yang memerlukan jasa notaris mendapatkan kepastian hukum. Kedudukan Notaris sangat penting dalam mendukung penegakan hukum melalui pelaksanaan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat suatu produk hukum yakni akta otentik untuk membantu terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat.¹²³

Akta notaris merupakan akta otentik untuk menjamin kepastian

¹²³ Hadi Nuskah Alhaqi, Ashoya Ratam, Widodo Suryandono, Otentisitas Suatu Akta Notaris Tanpa Adanya Dokumen Pendukung Akta, *Jurnal Hukum*, Universitas Indonesia, hal.2

hukum. Dalam pelaksanaan tugas tersebut notaris dituntut pula untuk memiliki kepatuhan syariah. Jika tidak, maka notaris dianggap tidak efektif sebagai jabatan profesi penunjang Koperasi syariah dan justru menimbulkan risiko kerugian bagi para pihak yang bertransaksi. Akta autentik yang dibuat oleh notaris merupakan akta yang terjamin kepastian hukumnya dan berkekuatan hukum sempurna sebagai alat bukti. Dengan adanya unsur pejabat dalam akta autentik menyebabkan akta tersebut sulit ditemukan celah ataupun cacat hukumnya.¹²⁴

Berdasarkan teori kepastian hukum, akad murabahah merupakan kepastian hukum alamiah/ *natural certainty contract*, yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun dari segi penyerahannya, masing-masing pihak yang terlibat dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun waktu pembayarannya. Dengan demikian, sifat transaksinya *fixed* (tetap) dan *predetermined* (dapat ditentukan besarnya) dari sisi ini akad murabahah lebih baik dari perjanjian kredit bank konvensional.¹²⁵ Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif serta dapat dilaksanakan yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Landasan yuridis koperasi syariah masih tersebar dalam berbagai

¹²⁴ Surya Mustika, Keabsahan Akta Akad Murabahah Berdasarkan Kepatuhan Syariah, *Jurnal Renaissance*, Nomor 3 Volume 6 2021, hal.618

¹²⁵ Zulfikri, Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah, *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Volume 2 Nomor 1, Juni 2019, hal.14

peraturan perundang-undangan, sehingga kelembagaan koperasi sebagai lembaga ekonomi rakyat yang berbasis syariah belum mempunyai landasan hukum yang jelas dan tegas sehingga belum ada jaminan kepastian hukum baik secara kelembagaan maupun hubungan antar anggota koperasi.¹²⁶ Namun kepastian hukum dapat diwujudkan apabila pelaksanaan pembuatan akta akad pembiayaan murabahah di Koperasi syariah dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Undang-undang yang mengatur secara khusus tentang Koperasi Syariah belum ada. Saat ini peraturan mengenai koperasi syariah terdapat dalam Pasal 86 angka 6 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), dimana diselipkan satu pasal tambahan yang menyebutkan bahwa koperasi dapat menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Pasal ini tidak hanya memperkuat pengaturan koperasi berdasarkan prinsip syariah, tetapi juga memperluas bidang usaha yang dapat dijalankan. Kemudian dalam Pasal 86 angka 6 UU Cipta Kerja menyebutkan, bahwa koperasi yang akan menjalankan usahanya dengan prinsip syariah, harus memiliki dewan pengawas syariah. Dewan pengawas ini harus terdiri dari orang yang memahami betul prinsip syariah. Jumlah dewan pengawas syariah dapat terdiri atas satu orang atau lebih dan wajib diangkat dalam rapat anggota koperasi. Dewan pengawas syariah berfungsi untuk memberikan nasehat agar koperasi tetap berada dalam koridor prinsip syariah. Nantinya, dewan pengawas syariah ini akan mendapat pembinaan

¹²⁶ Triana Sofiani, Konstruksi Norma Hukum Koperasi Syariah Dalam Kerangka Sistem Hukum Koperasi Nasional, *Jurnal Hukum Islam*, Volume 12 Tahun 2014, hal.144

atau pengembangan kapasitas dalam bentuk pelatihan atau bimbingan teknis oleh pemerintah pusat atau daerah berdasarkan pendelegasian wewenang dan bekerjasama dengan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Lebih lanjut dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah menyebutkan bahwa koperasi yang akan menjalankan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib mencantumkan kata “syariah” dalam nama koperasi. Prinsip syariah ini wajib dijalankan dengan sesuai dengan fatwa syariah yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia dan kegiatan usaha yang dijalankan tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.¹²⁷

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa, kepastian hukum akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dapat terwujud karena dilakukan dengan akta notaris. Akta pembiayaan rumah yang dibuat dengan akta notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Akta adalah surat yang dibubuhi dengan tandatangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang tujuan pembuatannya adalah dengan sengaja sebagai alat bukti. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPdata. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang

¹²⁷ <https://smartlegal.id/> diakses tanggal 10 Juni 2022, pukul 23.00 WIB

sempurna. Berdasarkan teori kepastian hukum, akad murabahah merupakan kepastian hukum alamiah/ natural certainty contract, yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun dari segi penyerahannya, masing-masing pihak yang terlibat dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun waktu pembayarannya.



C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan

AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH

Pada hari ini, Jumat tanggal 10-12-2021 (sepuluh desember dua ribu dua puluh satu), pukul 10.00 WIB (sepuluh waktu Indonesia Barat)-----

-Berhadapan dengan saya DHANU PRATAMA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-170.AH.02.01 Tahun 2015 tanggal 17-04-2013 (tujuh belas April dua ribu tiga belas) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini;-----

1. Tuan HALIM BISRI, SH (Sarjana Hukum), lahir di Pekalongan, pada tanggal 01 (tiga puluh satu) Januari 1968 (seribu sembilan ratus enam puluh delapan), Branch Manager Kantor PT. BANK SYARIAH AMANAH Cabang Pembantu Ungaran, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Diponegoro Nomor 80A, Ungaran, Rukun Tetangga/Rukun Warga 002/005, Desa/Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322056601680001; -----

- untuk keperluan akta ini sementara waktu berada di Kabupaten Semarang; ----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Direksi tertanggal 20-04-2021 (dua puluh April dua ribu dua satu) nomor : 055/DIR/KPTS/IV/2021, demikian dari karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. BANK SYARIAH AMANAH., berkedudukan di Ungaran,

yang didirikan dengan akta nomor 1 tanggal 01-11-2011 (satu Nopember dua ribu sebelas), dibuat dihadapan MUHAMMAD IKHSAN, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan nomor: C2-2413.HT.01.01.TH.2011, tanggal 21-03-2012 (dua puluh satu Maret dua ribu dua belas), serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-04-2012 (dua puluh delapan April dua ribu dua belas), nomor 31, Tambahan nomor 1919 A dan Anggaran Dasar mana telah beberapa kali mengalami perubahan dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 07-02-2016 (tujuh Pebruari dua ribu enam belas) nomor 13, Tambahan 169 tertanggal 14-02-2016 (empat belas Pebruari dua ribu enam belas) nomor 13, Tambahan 1633, terakhir dengan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan nomor 180, tertanggal 19-08-2020 (sembilan belas Agustus dua ribu dua puluh), yang dibuat dihadapan DWI RAHARJO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Selatan, -----

- Selaku Penjual selanjutnya dalam akta ini disebut 'BANK'; -----

2. Nyonya APRILIA HUSNA, SE (Sarjana Ekonomi) lahir di Semarang, pada tanggal 31-01-1978 (tiga puluh satu Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Terbayan Kidul Nomor 150, Rukun Tetangga/Rukun Warga 001/004, Desa/Kelurahan Krajan, Kecamatan Ungaran Barat, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322056631780001; -----

- menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu : -----

- Tuan ANGGA HERYANTO, lahir di Semarang, pada tanggal 12-12-1972 (dua belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal bersama isterinya tersebut, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322056612720001; -----

yang turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan membubuhkan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya; -----

- Selaku Pembeli selanjutnya dalam akta ini disebut "NASABAH" -----

- Para penghadap telah saya, Notaris, kenal berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.-----

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syariah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

- NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut

kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini. :-----

- Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.-----
- NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum Nasabah membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berpembiayaan kepada BANK. :-----

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah dalam akta ini (selanjutnya disebut “Akad”) dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta diawali kalimat sebagai berikut:-----

”Hai orang yang beriman ! Penuhilah akad-akad itu” -----

(Surat Al-Maidah, 5 : 1).

”Dan Allah Swt. telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” ----

(Surat Al-Baqarah ,2 : 275)

-“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”

(Surat An-Nisaa, 4 : 29)

----- Pasal 1 -----

----- DEFINISI -----

Murabahah : Akad jual beli antara Bank dan Nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah dan menjual kepada Nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. -----

Syariah : Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhah dan ibadah muamalah. -----

Barang : Barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.-----

Pemasok: Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK. -----

Pembiayaan : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK.-----

Harga beli : Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan-----

Margin Keuntungan : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH

kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.-----

Surat Pengakuan Penerimaan Pembiayaan : Surat Pengakuan bahwa NASABAH telah menerima pembiayaan dari BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang telah diterima. Surat Pengakuan Penerimaan Pembiayaan tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.-----

Dokumen Jaminan : Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.----

Jangka Waktu Akad : Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.-----

Hari Kerja Bank : Hari Kerja Bank Indonesia. -----

Pembukuan Pembiayaan : Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum. -----

Cidera Janji : Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus

jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.-

----- Pasal 2 -----

----- PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA -----

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berpiayaannya kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

Harga Perolehan	: Rp. 400.000.000,-
Margin Keuntungan	: Rp. 100.000.000,-
Harga Jual	: Rp. 500.000.000,-

----- Pasal 3 -----

----- PENARIKAN PEMBIAYAAN -----

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :-----

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari

kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.-----

- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.-----
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta- akta pengikatan jaminannya.-----
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.-----
- Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.-----
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan “Surat Sanggup” untuk membayar kepada BANK.-----

----- Pasal 4 -----

----- JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN -----

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh pembiayaannya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan “jadwal angsuran” yang ditetapkan dalam “Surat

Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.-----

- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK. -----
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.-----
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali. -----

Pasal 5

----- TEMPAT PEMBAYARAN -----

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK. -----
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir

karena sebab- sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi pembiayaan NASABAH.

----- Pasal 6 -----

----- BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK -----

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya. -----
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya- biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK. -----

----- Pasal 7 -----

----- JAMINAN -----

- Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini

tidak benar;- -----

- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini; -----
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;-----
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;-----
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;-----
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;-----
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) karena perbuatan kejahatan yang
- dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

-----Pasal 9 -----

----- AKIBAT CIDERA JANJI -----

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi pembiayaan atau sisa

pembiayaan NASABAH kepada BANK.-----

- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan. -----
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.-----
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar pembiayaan NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa pembiayaannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah pembiayaan atau sisa pembiayaan NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.-----

----- Pasal 10 -----

----- PENGAKUAN DAN JAMINAN -----

- NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa : -----
- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan

usahanya.-----

- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.-----
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH. -----
- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali. -----
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar pembiayaan atau sisa pembiayaan kepada BANK belum lunas. -----

----- Pasal 11 -----

----- PEMBATAAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH -----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa----

berjalannya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut : -----

- melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain;-----
- menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi pembiayaan atau sisa pembiayaan NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH; -----
- membuat pembiayaan lain kepada Pihak Ketiga;-----
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan NASABAH; -----
- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH; -----
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain; -----
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya. -----

----- Pasal 12 -----

----- RISIKO -----

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu, hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala risiko tersebut.

----- Pasal 13 -----

----- ASURANSI -----

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (Bankers clause).

----- Pasal 14 -----

----- PENGAWASAN -----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/ pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan. -----

----- Pasal 15 -----

----- PENYELESAIAN PERSELISIHAN -----

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian- bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat. -----
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Ambarawa.-----

----- Pasal 16 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini:-----

NASABAH : APRILIA HUSNA, SE

Alamat : Jalan Terbayan Kidul Nomor 150, RT/RW 001/004,
Desa/Kelurahan Krajan, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang.

BANK : PT. BANK SYARIAH AMANAH Cabang Pembantu Ungaran

Alamat : Jalan Diponegoro Nomor 100, Ungaran, RT/RW 002/005,
Desa/Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang.

----- Pasal 18 -----

----- PENUTUP -----

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.-----
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini. -----
- Selanjutnya penghadap (para penghadap) menyatakan pula bahwa :-----
 - menjamin kebenaran dan bertanggungjawab sepenuhnya atas isi semua identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini. ----
 - telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1.Nyonya NINDIA PUTRI, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 18 Mei 1984, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Kenteng, Kecamatan Bandungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2.Nyonya MIA AUDAINA Sarjana Hukum, lahir di Jakarta, pada tanggal 01 September 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001,

Kelurahan/Desa Sidomulyo, Kecamatan Unagran Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para Pihak dan para saksi, maka segera para pihak, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

-Dibuat dengan dua tambahan. -----

-Minuta Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----

-Dan dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----



Notaris Kabupaten Semarang

DHANU PRATAMA, SH. M.KN.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya yaitu diawali dengan menggunakan prinsip analisis pembiayaan 5C serta melalui beberapa tahapan. yaitu tahap pertama dimulai dari pengajuan permohonan dengan melengkapi berkas-berkas yang di syaratkan, tahap kedua pemeriksaan kelengkapan dokumen, tahapan ketiga analisis kelayakan usulan pembiayaan tersebut, tahap keempat persetujuan atau penolakan hasil analisis melalui komite pembiayaan, tahap kelima pengikatan dengan akta notaris mengenai pembiayaan yang disetujui. Jual beli murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Jual beli murabahah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dikaji dari teori penyelesaian sengketa, pelaksanaan akad murabahah Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah bisa diatasi dengan cara qadhi, tahkim, dan *al-islah*. Penyelesaian masalah hukum ini dilakukan dengan prinsip-prinsip Islam dengan

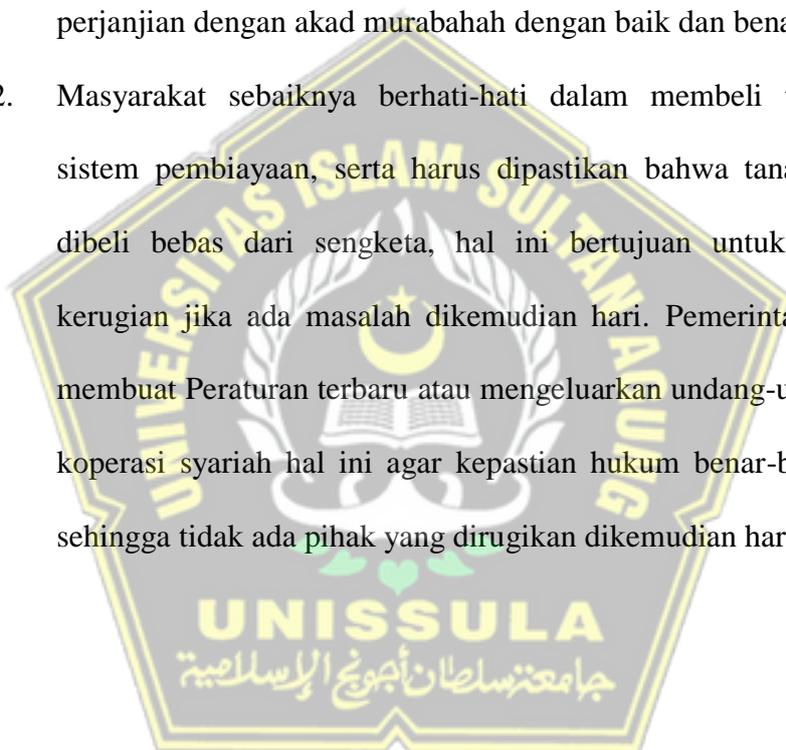
berpedoman kepada AL-Qur'an dan Hadist.

2. Kepastian hukum akad murabahah dalam jual beli rumah melalui Koperasi Syariah Himalaya Puncak Abadi di Kota Palangka Raya dapat terwujud karena dilakukan dengan akta notaris. Akta pembiayaan rumah yang dibuat dengan akta notaris dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Akta adalah surat yang dibubuhi dengan tandatangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang tujuan pembuatannya adalah dengan sengaja sebagai alat bukti. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna. Berdasarkan teori kepastian hukum, akad murabahah merupakan kepastian hukum alamiah/ natural certainty contract, yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun dari segi penyerahannya, masing-masing pihak yang terlibat dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun waktu pembayarannya.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Notaris sebaiknya memperhatikan kecermatan dan kehati-hatian dalam membuat akta autentik agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan, terutama harus mengikuti prosedur pembuatan akta perjanjian dengan akad murabahah dengan baik dan benar.
2. Masyarakat sebaiknya berhati-hati dalam membeli tanah dengan sistem pembiayaan, serta harus dipastikan bahwa tanah yang akan dibeli bebas dari sengketa, hal ini bertujuan untuk menghindari kerugian jika ada masalah dikemudian hari. Pemerintah seharusnya membuat Peraturan terbaru atau mengeluarkan undang-undang khusus koperasi syariah hal ini agar kepastian hukum benar-benar terjamin sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Alqur'an

QS:An-Nisa: 29

QS: Al-Baqarah: 275

B. Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdullah Saeed, 2018, *Koperasi Islam dan Bunga*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Adiwarman Karin, 2016, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2009, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Ahmad Ifham Sholihin, 2010, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Al-Zuhaily Wahbah, 2005, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus, Juz 4.

Andi Rahmah, 2016, *Hancurnya Keretakan Sosial, Rusaknya Lingkungan Kota Jakarta*, Pustaka, Jakarta

Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Djambatan, Jakarta.

Budi Untung, 2005, *Hukum Koperasi dan Peran Notaris Indonesia*, ANDI, Yogyakarta.

Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Departemen Agama Republik Indonesia, 2016, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Karya Agung, Surabaya.

Eko Budiharjo, 1998, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Ersan Agus Purwanto, Dyah Ratih Sulistyastuti, 2017, *Metode Penelitian Kualitatif*, Gava Media, Yogyakarta.

- Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung.
- Frans Hendrs, Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia/ Internasional*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung .
- H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.
- H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.
- Ibnu Rusyd, 2007, *Biyadatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, Pustaka Amani, Jakarta.
- K.Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- Kasmir, 2004, *Dasar – Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mohammad Daud Ali, 2004, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Nasib Ar-rifa'i, 2018, *Kemudahan Dari Allah–Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*, Gema Insani, Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2000, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia institut, cet II Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nur S. Buchori, 2012, *Koperasi Syariah*, Pustaka Aufa Media, Jakarta.
- Pachta, W.A., Bachtiar, M.R., & Benemay, 2018, *Hukum Koperasi Indonesia: Pemahaman, Regulasi, dan Modal Usaha*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Satjipto Rahardjo, 2009, *Penegakan Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta.
- Sodaryo Soimin, 1994, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- _____, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- _____, 2007, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta.
- Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan: Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugeng Widodo, 2014, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, Kaukaba, Yogyakarta.
- Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta.
- Sutopo, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.
- Teguh Samudera, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.
- Veitzal Riva'i, 2008, *Islamic Financial Managemen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- W. Friedman, 1994, *Legal Theory*, diterjemahkan oleh Muhammad Arifin dengan judul *Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Kedua.
- Wahbah Zuhaily, 2006, *Al-Fiqhul Islamy Wa Adillatuhu*. Terjemahan, Pustaka Media Utama, Bandung.
- Warkum Sumitro, 2004, *Asas Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful di Indonesia*, Grafindo Persada, Edisi Revisi, Jakarta.
- Warkum Sumitro, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Tafakul di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Zainuk Arifin, 2000, *Memahami Bank Syariah Lingkup Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alfabet, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

KUH Perdata.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 10/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Kelembagaan Koperasi.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

D. Jurnal dan Penelitian

Abdul Manaf, Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi Syariah, *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2020.

Andi Ariani, Al-Ishlah Perspektif al-Qur'an, *Jurnal PAPPASANG*, Volume 3 Nomor 2 Desember 2021.

Badan Pusat Statistik/Sensus Penduduk 2019

Detty Kristiana Widayat, Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR), *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, tahun 2008.

Dimas Agung, Ahmad Khisni, Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan yang dilegalisasi oleh Notaris, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017

Elsa Miftahul Jannah, Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Palopo, *Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, Tahun 2017

Hadi Nuskah Alhaqi, Ashoya Ratam, Widodo Suryandono, Otentisitas Suatu Akta Notaris Tanpa Adanya Dokumen Pendukung Akta, *Jurnal Hukum*, Universitas Indonesia.

- I Gusti Ngurah Wira Prabawa, Dewa Gede Rudy, Peran Notaris Dalam Pendirian Koperasi Setelah Diberlakukannya Online Single Submission, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 2 Agustus 2020.
- Itang, Badan Usaha Koperasi dan Badan Usaha Non Koperasi (Studi Komparatif), *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam*, Volume 7 Nomor 1 Tahun 2016.
- Juwita, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin, *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020).
- Kiagus Yusrizal, Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Akta di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 Ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017
- Nur Agus Susanto, Dimensi Cokmsimoloitgitso Dusaerir Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7 No. 3 Desember 2014.
- Nurhayati, Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 3 Nomor 1 Januari-Juni 2019
- Ratangin, M.G. Pergeseran Kekuatan Akta Autentik Serta Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pendirian Koperasi (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 28/PUUXI/2013), *Jurnal Lex Renaissance*, Volume 1 Nomor 2, Tahun 2017.
- Rizki Nurmayanti, Akhmad Khisni, Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Desember 2017.
- Seri Suharsa dan Lathifah Hanim, Peran Notaris Dalam Mewujudkan Badan Hukum Koperasi Melalui Transformasi Lembaga Keuangan Mikro Agribisnis (LKM-A) di Kabupaten Temanggung, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Tahun 2017.
- Suci Handayani, Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip-Prinsip Syariah Di Bank Syariah, *Jurnal AKTUALITA*, Volume 1 Nomor 2 Tahun 2018.
- Sumini dan Amin Purnawan, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Notariil, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4 Tahun 2017.
- Suroto, Keadilan Distributif Koperasi, *Jurnal Maksipreneur*, Volume 1 Nomor 1, Tahun 2011.

- Surya Mustika, Keabsahan Akta Akad Murabahah Berdasarkan Kepatuhan Syariah, *Jurnal Renaissance*, Nomor 3 Volume 6 2021.
- Triana Sofiani, Konstruksi Norma Hukum Koperasi Syariah Dalam Kerangka Sistem Hukum Koperasi Nasional, *Jurnal Hukum Islam*, Volume 12 Tahun 2014.
- Wirama, A.P, Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Pengecualian-Terhadap Badan Usaha Koperasi, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 39 Nomor 1 , Tahun 2019.
- Zulfikri, Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah, *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Volume 2 Nomor 1, Juni 2019.

E. Internet

- <https://smartlegal.id/>
- <https://kemenkopukm.go.id/read/>
- <https://www.slideshare.net/wilem17>
- <https://www.kompasiana.com/>
- <https://kalteng.kemenag.go.id/>
- <https://m.medcom.id/>
- <http://alhassanain.org/indonesian>

