

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perbankan syariah dalam peristilahan internasional dikenal sebagai Islamic Banking atau juga disebut dengan interest-free banking. Peristilahan dengan menggunakan kata Islamic tidak dapat dilepaskan dari asal-usul sistem perbankan syariah itu sendiri. Bank syariah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respons dari kelompok ekonom dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah Islam. Utamanya adalah berkaitan dengan pelarangan praktik riba, kegiatan maisir (spekulasi), dan gharar (ketidakjelasan).<sup>1</sup>

Hukum Islam sudah menjadi bagian tata hukum Indonesia, setiap muslim dalam kehidupan sehari-hari sudah seharusnya menerapkan aturan yang telah diturunkan oleh Allah, Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk dalam pembangunan ekonomi dan juga institusi lembaga keuangan. Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, tetapi menerima atau membebani bagi hasil serta imbalan lain sesuai akad-akad yang

---

<sup>1</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet. Kedua, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 3.

diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Qur'an dan hadis. Semua produk yang dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi Al-Qur'an dan hadis Rasulullah SAW.<sup>2</sup> Karena sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (3) PBI No. 10/16/PBI/2008 (yaitu PBI yang mengubah PBI No. 9/19/PBI/2007) tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana serta pelayanan jasa bank syariah, pemenuhan prinsip syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam.<sup>3</sup>

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang. Praktek-praktek seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah Saw. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah.<sup>4</sup>

Bank Syariah merupakan bank yang kegiatan usahanya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di

---

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, ctk. Pertama, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm.29

<sup>3</sup>Nur Melinda Lestari, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah : Berdasarkan UU No.21 Tahun 2008*, (Jakarta : Grafindo Books Media, 2015), hlm. 20

<sup>4</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, ctk. Kesembilan,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 18-19

perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana dalam syariah Islam.<sup>5</sup>

Transaksi dalam perbankan syariah adalah sebuah kasus perdata yang tidak dapat dipisahkan dengan praktek kehidupan sehari-hari, hanya saja bentuk dan jenis dari produk-produknya lebih unik dengan aturan-aturan syariah Islam yang tidak boleh dilanggar. Setiap orang yang berhubungan dengan bank syariah harus dapat memahami dengan benar karakteristik produk yang disediakan oleh perbankan syariah agar tidak terjebak ke dalam kesalahfahaman dan menimbulkan perspektif negatif terhadap institusi bank syariah.

Sepanjang praktik perbankan konvensional tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, maka bank syariah akan mengadopsi sistem dan prosedur perbankan yang ada. Penerapan praktek perbankan konvensional yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka bank syariah akan merencanakan dan menerapkan sistem sendiri guna menyesuaikan aktivitas perbankan mereka dengan prinsip-prinsip syariat Islam.<sup>6</sup>

Sumber-sumber hukum yang dapat dijadikan landasan sebagai landasan yuridis perbankan syariah di Indonesia dapat diklasifikasi pada dua aspek yaitu, hukum normatif dan hukum positif. Hukum normatif berarti landasan hukum yang bersumber pada norma Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) termasuk kategori normatif, termasuk Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

---

<sup>5</sup> Ismail, *Op.Cit.*, hlm.32

<sup>6</sup> Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*,(Jakarta: Kencana, Jakarta, 2007), hlm. 39

Hukum Positif berarti landasan hukum yang bersumber pada undang-undang tentang perbankan, undang-undang Bank Indonesia, peraturan Bank Indonesia (PBI) atau landasan hukum lainnya yang dapat dikategorikan sebagai hukum positif.<sup>7</sup>

Pengaturan mengenai bank syariah tidak hanya menyangkut eksistensi dan legitimasi bank syariah dalam industri perbankan nasional, tetapi juga meliputi aspek kelembagaan dan sistem operasional. Dengan pengaturan yang semakin baik, maka sangat memungkinkan bagi bank syariah untuk terus tumbuh dan berkembang serta mampu bersaing secara objektif dengan perbankan konvensional.<sup>8</sup>

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan *murabahah*, jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.<sup>9</sup>

Pengertian *murabahah* dalam praktik di istilahkan dengan *bai' al murabahah lil al amir bi as syiraa'*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan *murabahah* permintaan pemesanan pembeli. *Murabahah* permintaan pemesanan ini merupakan dasar

---

<sup>7</sup>Ahmad Dahlan, *Bank Syariah :Teroritik, Praktik, Kritik*, ctk. Pertama, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm.85

<sup>8</sup> Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*,(Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 40

<sup>9</sup> Wiroso, *Jual-beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm.13

kesepakatan dari terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan pesanan tersebut dianggap bersifat *lazim* (pasti/mengikat) bagi pemesan. Hal-hal yang berkaitan dengan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran dalam *murabahah* permintaan pemesanan ditentukan atas kesepakatan para pihak.<sup>10</sup>

Mekanismenya adalah nasabah memesan pada bank syariah untuk membelikan rumah dari pengembang perumahan. Atas dasar pesanan dari nasabah tersebut pihak bank syariah membeli rumah tersebut dari pengembang perumahan dan kemudian bank syariah (bertindak sebagai penjual) menjual rumah tersebut kepada nasabah (pembeli) dengan dibuatkan perjanjian *murabahah* secara notariil, pembayaran dilakukan dengan cara angsuran dengan harga yang lebih tinggi dari harga beli bank syariah dari pengembang perumahan.

Proses pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan mekanisme jual beli *murabahah* sebagaimana tersebut dalam uraian di atas, menimbulkan persoalan yang berkaitan dengan adanya aturan jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan dengan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah dengan bukti kepemilikan sertipikat hak atas tanah dan rumah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Keberadaan akta jual beli *murabahah* yang dibuat dihadapan notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh

---

<sup>10</sup> Muhammad Usman Syubair, Fathurrahman Djamil, *Al-mu'amalat al-maliyah al-Mu'ashirah fi al-fiqh al-Islam dalam penerapam hukum perjanjian dalam transaksi di lembaga keuangan syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.109

nasabah (pembeli) sebagai alat bukti untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor badan pertanahan.

Keadaan demikian mengakibatkan nasabah (pembeli) harus membuat akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang yang mendasarkan pada bukti kepemilikan sertipikat hak atas tanah dan rumah sesuai dengan nama yang terdaftar dalam sertipikat sebagai penjual (pengembang perumahan) sebagai alat bukti untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor badan pertanahan.

Pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah dengan cara tersebut di atas mengakibatkan nasabah bertindak dua (2) kali sebagai pembeli, *pertama* pada saat menandatangani perjanjian jual beli *murabahah*, dengan pihak bank syariah sebagai penjual di satu sisi, *kedua* pada saat menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pihak pengembang perumahan bertindak sebagai penjual.

Penulisan tesis ini sangat penting untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana proses penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah apda bank syariah, analisa akad-akad dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan perjanjian *murabahah*, ditinjau dari hukum Islam, prinsip-prinsip syariah, hukum positif dan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah, kendala-kendala yang dihadapi oleh notaris, PPAT dan bank syariah dalam proses pembuatan akad-akad pembiayaan kepemilikan rumah.

Berdasarkan studi kasus tersebut, penulis tertarik untuk menulis tesis ini dengan judul: HARMONISASI PERJANJIAN *MURABAHAH* DENGAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH (STUDI PADA PERJANJIAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG NGAWI).

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian*Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi atas pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian*Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi?
3. Bagaimana mengatasi Kendala-kendala pelaksanaan Harmonisasi *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian*Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala-kendala apa saja yang dihadapi atas pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis cara mengatasi Kendala-kendala pelaksanaan Harmonisasi *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan untuk penelitian lebih lanjut dalam upaya untuk membentuk sistem peraturan perundang-undangan yang lebih tegas dan terperinci, sehingga peraturan hukum itu dapat melindungi hak dan kepentingan hukum semua lapisan masyarakat, terutama yang berhubungan dengan bank syariah, khususnya terhadap hak dan kepentingan hukum masyarakat yang menggunakan prinsip-prinsip syariah.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi penjelasan yang telah ada sebelumnya dan sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya dalam mengembangkan keilmuan di bidang keperdataan.

## 2. Manfaat Praktis :

- a. Penelitian ini sebagai cara untuk mengembangkan kemampuan penulis serta menambah pengetahuan dan wawasan sehingga penulis mengetahui kemampuan penulis.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi para notaris, praktisi bank, dan masyarakat luas sehingga seluruh lapisan masyarakat yang berkepentingan dapat memiliki keyakinan hukum yang kuat dan benar. Terutama apabila menggunakan hak atas tanah dan sebagai obyek dalam perjanjian *murabahah* dalam penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada bank syariah.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Pengertian Harmonisasi Hukum

#### 1. Arti harmonisasi hukum

Harmonisasi dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai upaya mencari keselarasan.<sup>11</sup>

Badan Pembinaan Hukum Nasional kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, memberikan pengertian harmonisasi hukum sebagai kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisan hukum tertulis yang mengacu baik pada nilai-nilai filosofis, sosiologis, ekonomis maupun yuridis.<sup>12</sup> Nilai filosofis dapat diartikan apabila kaedah hukum tersebut sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai

---

<sup>11</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, [www.kamusbahasaindonesia.org](http://www.kamusbahasaindonesia.org), diunduh tanggal 19 Februari 2016, pukul 20.15 WIB.

<sup>12</sup> Moh. Hasan Wargakusumah, et al., *Perumusan Harmonisasi Hukum tentang Metodologi Harmonisasi Hukum*, BPHN Depertemen Kehakiman, 1996/1997, hlm.37

positif yang tertinggi. Nilai yuridis yaitu apabila persyaratan formal terbentuknya peraturan perundang-undangan telah terpenuhi. Nilai sosiologis yaitu efektivitas atau hasil guna peraturan perundang-undangan dalam kehidupan masyarakat. Nilai ekonomis yaitu substansi peraturan perundang-undangan hendaknya disusun dengan memperhatikan efisiensi dalam pelaksanaan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>13</sup>

Dari pemahaman dan pengertian di atas, harmonisasi hukum dalam tulisan ini, diartikan sebagai upaya atau proses yang hendak mengatasi batasan-batasan perbedaan, hal-hal yang bertentangan dan kejanggalan dalam hukum. upaya atau proses untuk merealisasi keselarasan, kesesuaian, keserasian, kecocokan, keseimbangan di antara norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan sebagai sistem hukum dalam satu kesatuan kerangka sistem hukum nasional.

Dengan demikian norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan sebagai subsistem dalam satu kesatuan kerangkahukum nasional, tidak terhalang oleh perbedaan-perbedaan, tidak saling bertentangan dan tidak terjadi duplikasi atau tumpang tindih.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 36

<sup>14</sup>Teguh Prasetyo, Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori & ilmu Hukum*, ctk. Pertama, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2012), hlm.331

## 2. Harmonisasi hukum dalam Sistem hukum nasional

Dalam kerangka sistem hukum nasional, semua peraturan perundang-undangan dipandang sebagai satu sistem yang utuh, konsistensi dalam peraturan perundang-undangan dapat disebut sebagai kepastian hukum. Konsistensi dalam peraturan perundang-undangan itu bukan sesuatu yang terjadi dengan sendirinya melainkan harus diciptakan.

Harmonisasi di antara peraturan perundang-undangan sangat diperlukan dan mendesak untuk dilakukan, harmonisasi hukum terhadap sistem peraturan perundang-undangan secara terintegrasi muncul sebagai sebuah kebutuhan dan merupakan suatu keniscayaan, urgensi dari harmonisasi hukum akan memberikan landasan hukum yang kuat sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan sehingga akan terwujud kesesuaian sistem hukum dan asas hukum, sehingga dalam penerapannya tidak terjadi konflik norma.

*Rudolf Stammler* mengemukakan konsep, prinsip-prinsip hukum yang adil mencakup harmonisasi antara maksud dan tujuan serta kepentingan perorangan, dan maksud dan tujuan serta kepentingan umum.<sup>15</sup> Dengan kata lain, keadilan itu terjalin dengan kehidupan ekonomis masyarakat yang diwujudkan melalui hukum, maka hukum yang mewujudkan keadilan mutlak diperlukan di dalam kehidupan bermasyarakat.

---

<sup>15</sup>Rudolf Stammler dalam Teguh Prasetyo, Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum*, ctk. Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 329

Dengan demikian upaya harmonisasi sistem hukum nasional merupakan “*conditio sine qua non*” bagi terjaminnya kepastian hukum, ketertiban hukum, penegakan hukum dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran.<sup>16</sup> Pada akhirnya melalui penerapan hukum (*law enforcement*) diharapkan akan tercipta peraturan perundang-undangan nasional yang harmonis, dalam arti selaras, serasi, seimbang, terintegrasikan dan konsisten serta taat asas, sebagai hasil dari proses harmonisasi hukum.

Dengan harmonisasi hukum di bidang syariah, maka akan dicapai kesesuaian antara hukum Islam dan hukum nasional, kesesuaian ini akan menghindari kesulitan dan persoalan sebagai muslim yang harus mentaati hukum Islam dan sebagai warga negara yang harus mentaati hukum nasional.

## 2. Pengertian Perjanjian Murabahah

### 1. Pengertian *Murabahah*

Secara *etimologis*, *murabahah* berarti saling menguntungkan, sedangkan secara *terminologis*, *murabahah* yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 333

barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang di inginkan.<sup>17</sup>

Secara *terminologi*, pengertian jual beli ialah pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai aturan *syara'*.<sup>18</sup> Dengan kata lain jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran harta dengan harta untuk tujuan kepemilikan.

Pengertian *murabahah* secara *lafdzi* berasal dari *masdarribhun* (keuntungan), *murabahah* adalah *masdar* dari *rabaha-yurabihu-murabahatan* (memberi keuntungan), sedangkan secara *istilahi*, Wahbah al Zuhailiy mengutip beberapa definisi yang diberikan oleh para Imam mujtahid, diantaranya ulama Hanafiyah mengatakan, *murabahah* adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.

Sedangkan Wahbah al Zuhailiy sendiri mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan, penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli, seperti ungkapan penjual kepada pembeli: “*saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar, mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham*”.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), hlm.81-82.

<sup>18</sup> Imam Nawawi, *Al-Majmu'* seperti dikutip oleh Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta; Rajawali Pers, 2001, hlm.67.

<sup>19</sup> M.Yazid Afandi, *Op.cit*, hlm.85.

*Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dengan cara penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>20</sup> *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam jual beli jenis ini, penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>21</sup>

Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dapat dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>22</sup> Menurut Undang Undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), hlm. 57

<sup>21</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, ctk. Pertama, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>22</sup> Pasal 20 ayat (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

<sup>23</sup> Penjelasan Pasal 19 huruf C UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Beberapa definisi di atas, secara substansial memberikan pengertian yang sama meskipun di ungkapkan dalam redaksi yang berbeda-beda, hal yang paling pokok, bahwa *murabahah* adalah jenis jual beli dan memiliki *spesifikasi* tertentu, yaitu keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang di inginkan oleh penjual berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

## 2. *Murabahah* dalam fikih

*Murbahah* dalam istilah fikih klasik merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (*al-tsaman al-awwal*) dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Biaya perolehan barang bisa meliputi harga barang dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, pembayaran pembeli bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan di kemudian hari dalam bentuk angsuran sesuai kesepakatan para pihak yang melakukan akad.

*Murabahah* masuk kategori jual beli *mutlaq* dan jual beli *amanah*, disebut *mutlaq* karena obyek akadnya adalah barang dan uang, sedangkan termasuk kategori jual beli *amanah* karena dalam

proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan dan keuntungan yang diambil ketika akad.<sup>24</sup>

Mengingat tidak adanya rujukan baik di dalam al-Qur'an maupun hadis yang bisa diterima umum, para *fuqaha* berupaya menetapkan hukum *murabahah* dengan dasar yang lain. Imam Malik membenarkan keabsahannya dengan merujuk kepada amal ahli Madinah: “Ada kesepakatan pendapat di sini (Madinah) tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi sesuai keuntungan yang disepakati”.<sup>25</sup>

Dalam kitab Al Umm, Imam Syafi'i menamai transaksi *merubahah* seperti ini dengan istilah *al amir bisysyira*.<sup>26</sup> Dalam hal ini calon pembeli atau pemesan beli dapat memesan kepada seseorang (sebut saja sebagai pembeli) untuk membelikan sesuatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak juga harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antar kedua pihak dilakukan setelah barang tersebut berada ditangan pemesan.

---

<sup>24</sup>Ah. Azharuddin Lathif: *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah ada Perbankan Syariah di Indonesia. Jurnal Ahkam*, VolXII, No.2, Juni 2012 hlm.70

<sup>25</sup>Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah*, Paramadina, Jakarta, 1996, hlm.119

<sup>26</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Tazkia Institute, 1999), hlm. 121

Ulama pengikut *mazhab Hanafi* menganggap bahwa *murabahah* ini adalah sah hukumnya dengan pertimbangan terpenuhinya syarat-syarat yang mendukung adanya suatu akad jual beli dan juga karena adanya beberapa pihak yang membutuhkan keberadaan transaksi ini. Begitu juga dengan *Imam Nawawise* orang ulama pengikut *mazhab Syafi'i* menyatakan kebolehan tanpa ada penolakan sedikitpun.<sup>27</sup>

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat yang jual beli *murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum, menurut ulama *Hanafiyah* rukunnya hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabul*, sedangkan menurut jumhur ulama, rukun jual beli ada enam, yaitu: pelaku '*aqad* (penjual dan pembeli), *shighah* (lafal *ijab* dan *qabul*), dan objek akad (barang dan nilai tukar pengganti barang). Ada perbedaan khusus jual beli *murabahah* dengan jual beli biasa, maka juga ada syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam jual beli *murabahah* tersebut, sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a) Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), dalam akad *murabahah* ini, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan dijual kepada pembeli, sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.

---

<sup>27</sup> Abdullah Saeed, *Op.cit.*,

<sup>28</sup> Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqhu al-Islam wa adillatuhu*, Mahtabah Syamilah, V;420 seperti dikutip oleh M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm.90

- b) Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak, penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *murabahah* tidak terjadi.
- c) Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya, bukan harta atau benda yang bersifat *al-qimiy* . Persyaratan ini bisa dikatakan sebagai syarat yang berlaku khusus bagi jual beli *murâbahañ* dan *tawliyyah*, tidak pada jual beli lain. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain-lain.
- d) *Murabahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi *ribawi*. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran lebih banyak, maka hal demikian disebut sebagai riba.
- e) Akad pertama (antara penjual dan pembeli pertama) dalam *murabahah* harus dilakukan secara sah, jika pada pembelian pertama tidak sah, maka tidak boleh jual beli secara *murabahañ* (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli *murabahah*) dan transaksi *murabahah* dianggap *fasid*.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan dalam kajian fikih Islam transaksi *murabahah* ini adalah sah dan boleh hukumnya, dengan alasan adanya kebutuhan masyarakat akan jenis transaksi ini. Pertimbangan lainnya adalah keberadaannya merupakan bentuk lain dari transaksi jual-beli atau perdagangan sederhana yang ada dalam Islam berdasarkan terpenuhinya persyaratan jual-beli yang ada di dalam transaksi *murabahah* ini.

### 3. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai,

nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (*skema murabahah*), KPR iB sewa (*skema ijarah*), KPR iB Sewa Beli (*skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (*skema murabahah*).

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminnya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya,

yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.<sup>29</sup> Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntunganyang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

#### 4. Pengertian Bank Syariah

##### a. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

---

<sup>29</sup>Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah, *Fikih ekonomi Keuangan Islam*(Jakarta: Darul Haq, 2001), Hlm 363

Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya adalah efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin.

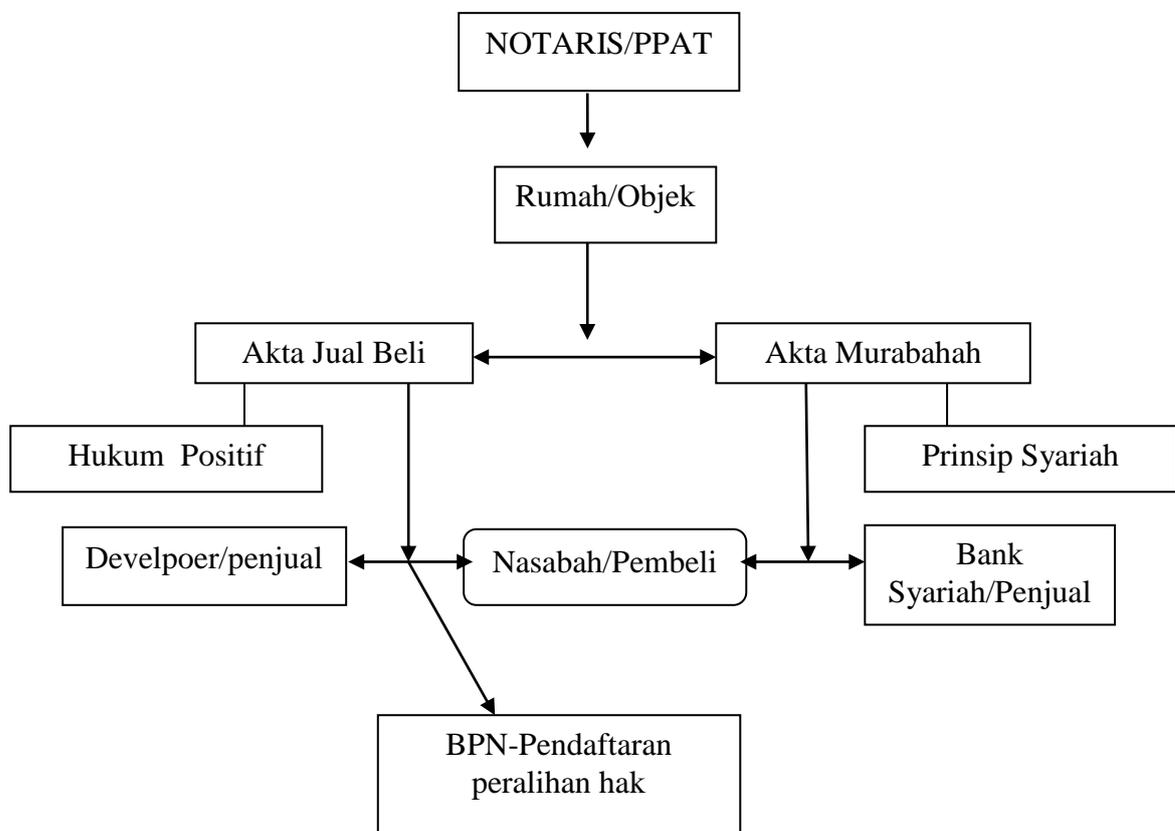
Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.

Kegiatan bank syariah dalam hal penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional. Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah.

- a) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*).
- b) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*).
- c) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*).
- d) Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).
- e) Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Dalam rangka menjalankan kegiatannya, bank syariah harus berlandaskan pada Alquran dan hadis. Bank syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bagi bank syariah, bunga bank adalah riba.<sup>30</sup>

## 5. Kerangka Berfikir



<sup>30</sup> <http://www.pengertianpakar.com/2015/02/pengertian-fungsi-dan-sejarah-bank.html> diunduh pada tanggal 23 Maret 2016, pukul 20.52 WIB.

## F. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang utama yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang dihadapi. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.<sup>31</sup> Penelitian dapat diartikan pula suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa, usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah.<sup>32</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Penelitian dimulai dengan memunculkan permasalahan, mencari jawaban permasalahan dengan mengkaji literatur untuk membuat hipotesis, mengumpulkan data dari lapangan, menganalisis data dengan teknik yang relevan, lalu pada akhirnya membuat kesimpulan atau temuan<sup>33</sup>. Definisi lain menyebutkan metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan maupun guna menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa. Sedangkan penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2005), hlm. 42

<sup>32</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surakarta: UNS Press, 1989), hlm. 4

<sup>33</sup> Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian: pendekatan praktis dalam penelitian*, (Yogyakarta: Andi, 2010), hlm. 4.

metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>34</sup>

Penelitian mengenai “Harmonisasi perjanjian *murabahah* dengan akta jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah” ini merupakan penelitian empiris, dikarenakan hendak mengkaji dan menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan harmonisasi perjanjian *murabahah* dengan akta jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah.

Pada penulisan tesis ini, penulis mengkaji proses pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dan akta jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawibaik terhadap bentuk, jenis, isi dan kronologis akad-akad yang dibuat secara di bawah tangan dan di hadapan Notaris/PPAT dikaitkan dengan hukum Islam, prinsip-prinsip syariah, hukum positif dan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah. Diharapkan dapat ditemukan apakah proses penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada bank syariah baik terhadap bentuk, jenis, isi dan kronologis akad-akad yang dibuat secara di bawah tangan dan di hadapan

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, Op.Cit.,hal. 43.

Notaris/PPAT sudah ada harmonisasi antara hukum Islam, prinsip-prinsip syariah, hukum positif dan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan lembaga penjaminan hak tanggungan serta untuk memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum Islam, prinsip-prinsip syariah, dan hukum positif Indonesia dapat diharmonisasikan dalam penerapan pembiayaan tersebut.

#### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, adalah pendekatan kenyataan hukum masyarakat, yang merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>35</sup> Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh suatu gambaran yang bersifat deskriptif yang artinya bahwa hasil penelitian tersebut dapat menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai “Harmonisasi perjanjian *Murabahah* dan akta jual beli dalam Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi”

---

<sup>35</sup>Ade Saptono, *Pokok-pokok Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Unesa University Press, 2007), hlm. 25

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian eksplanatoris analisis, yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya fakta-fakta yang aktual dan menjelaskan mengenai bagaimana pelaksanaan harmonisasi perjanjian *Murabahah* dan akta jual beli dalam Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi beserta kendala-kendalanya dan tindak lanjut dalam penyelesaiannya yang disusun secara rinci dan sistematis.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan dengan tujuan agar ruang lingkup permasalahan yang akan diteliti lebih sempit dan terfokus, sehingga penelitian yang dilakukan lebih terarah. Lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis adalah:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang;
- b. Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi.
- c. Kantor Notaris/ PPAT Muhammad Ali Fauzi kabupaten Ngawi.
- d. Kantor Developer PT. Wahyu Mandiri Ngawi
- e. Nasabah

## 4. Jenis dan Sumber data

data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni sesuatu yang merupakan inti dari problematika penelitian.<sup>36</sup> Data primer diperoleh dengan wawancara. Wawancara adalah “*any face to face conversational exchange where one person elicits information from another*”.<sup>37</sup> Pihak yang diwawancarai adalah Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi, Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pihak Developer, dan pihak Nasabah. Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>38</sup>

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.<sup>39</sup> Data sekunder dalam penelitian terdiri dari:

1) Bahan-bahan hukum primer, meliputi:

a) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945.

---

<sup>36</sup> James S. Coleman: 1958-1959, dalam Soerjono Soekanto, Op. Cit., hal: 5.

<sup>37</sup> Norman K. Denzin: 1970, dalam Soerjono Soekanto, Op.Cit., hal: 24.

<sup>38</sup> Soetrisno Hadi, Op.Cit., hal: 26.

<sup>39</sup> Rony Hanitjo Soemitro, Loc.Cit.

- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d) Undang-Undang Bank Indonesia Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang.
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- j) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- k) Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
- l) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 tentang *Good Corporate Governance* bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- m) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah,
- n) Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang *Rasio Load Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- o) Surat Edaran Nomor 10/14/DPbS Tahun 2008, tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa bank Syariah.
- p) Surat Edaran Nomor 12/13/DPbS Tahun 2010, tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia.

### 3. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku atau literature-literatur,

pendapat hukum, berkas-berkas atau dokumen-dokumen, bahan-bahan dari internet dan karya ilmiah para sarjana ataupun hasil kajian ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian.

4. Bahan hukum tersier, berupa:
  - a) Kamus hukum
  - b) Kamus besar bahasa Indonesia
  - c) Ensiklopedia

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Studi lapangan

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik wawancara. Wawancara yaitu situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara melakukan pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden.<sup>40</sup>

Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawan cara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal: 82.

<sup>41</sup> Soetrisno Hadi, *Metode Research II*, ctk.kesembilanbelas,(Jogjakarta: Andi Ofset, 1989), hlm. 4

Dalam penelitian ini penulis mengambil koresponden secara *purposive sampling, purposive sampling* yaitu pengambilan sampel secara sengaja sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan. Sehingga penulis dapat menentukan siapa yang layak untuk diwawancara sebagai sampelnya. Yang akan diwawancarai oleh penulis, yaitu:

- 1) Pihak Developer
- 2) Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi
- 3) Kantor Notaris/ PPAT
- 4) Nasabah

b) Studi Pustaka

Teknik penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan melakukan analisa terhadap isi buku-buku, literature, peraturan perundang-undangan, dokumen dan informasi lain yang ada dengan permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan tesis ini.

6. Teknis Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Menurut definisi Sunarto: deskriptif kualitatif adalah penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang

berlangsung, akibat yang sedang terjadi atau kecenderungan yang sedang berkembang.<sup>42</sup> yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>43</sup>

Dalam pendekatan kualitatif, dalam menganalisis data maka penulis menggunakan metode deduktif yaitu; metode yang digunakan dalam pembahasan, berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.<sup>44</sup>

Pengetahuan yang bersifat umum dalam penelitian ini telah dibuktikan dengan realita yang ada, dalam hal ini penulis bermaksud untuk meneliti secara khusus tentang metode proses penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada bank syariah dengan kesimpulan berdasarkan kenyataan yang terdapat dalam isi pasal-pasal dalam akad yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah.

Artinya pola berpikir dari hal-hal yang bersifat umum (premis mayor) ke hal-hal yang bersifat khusus (premis minor), premis minor dalam penelitian ini berupa deskripsi ketentuan hukum (norma) prinsip-prinsip syariah, selanjutnya premis mayornya adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah

---

<sup>42</sup> Sunarto, *Metode Penelitian Deskriptif*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1990), hlm. 47

<sup>43</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 7.

<sup>44</sup> Sutrisno Hadi, *Op. Cit.*, hlm. 193

Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dengan hukum positif dalam hal ini undang-undang yang berkaitan dengan peraturan jabatan notaris, peraturan jabatan PPAT, peraturan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan lembaga jaminan hak tanggungan. Selanjutnya bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif Indonesia mengatur mengenai harmonisasi hukum terhadap prinsip-prinsip syariah, sehingga dapat membantu untuk menjadi acuan dan bahan pertimbangan hukum guna memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum positif Indonesia dapat menjamin hak dan kewajiban setiap muslim yang ingin menjalankan ketentuan syariah sesuai syariat.

Sebagai tahapan terakhir dari penelitian ini adalah analisis data, peneliti telah mengorganisasikan data dalam rangka menginterpretasikan data secara kualitatif, dalam hal ini peneliti menggunakan analisis data deskriptif-kualitatif yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian di analisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan para pembaca untuk mengetahui dan memahami isi dari penelitian ini, maka penulis menyiapkan suatu sistematika dalam penyusunan penulisan tesis.

Adapun sistematika penulisan tesis terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan, serta penutup yang ditambah dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang disusun dengan sistematika sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Dipaparkan uraian mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan kajian teoritik yang berisikan uraian mengenai berbagai pendapat penulis, mengkaji ulang penelitian kepustakaan yang meliputi diantara landasan teori. Bab ini menguraikan materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan pengertian harmonisasi, pengertian perjanjian *murabahah*, pengertian pembiayaan kepemilikan rumah, pengertian bank syariah.

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada Bab III ini merupakan pokok pembahasan dari penulisan tesis. Bab ini akan disajikan gambaran umum *murabahah* di Bank Syariah Mandiri, Penerapan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang

Ngawi, Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam penerapan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi, Cara Mengatasi Kendala-kendala dalam penerapan Harmonisasi *Murabahah* pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi.

#### **BAB IV PENUTUP**

Akhirnya penulis mengakhiri tesis ini dengan bab penutup yang terdiri dari: Kesimpulan dari seluruh isi materi yang dirumuskan dalam bab-bab sebelumnya yang merupakan jawaban terhadap pokok masalah dan Saran sebagai masukan baru khususnya mengenai Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah (Studi Pada Perjanjian *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Ngawi).