

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang mengupayakan berbagai pembangunan di segala aspek kehidupan, salah satunya adalah dalam aspek yang menjadi indikator majunya suatu negara yaitu perekonomian. Perekonomian di Indonesia sangat penting karena dengan majunya perekonomian di Indonesia dapat mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur sesuai cita-cita bangsa Indonesia. Perlunya strategi khusus oleh pemerintah di sektor ekonomi sangat diperlukan untuk meningkatkan perekonomian rakyat. Untuk mewujudkan hal tersebut perlu didukung oleh beberapa faktor, diantaranya dengan membenahi segi peraturan perundang-undangan yang merupakan implementasi dari kebijakan pemerintah serta peran aktif seluruh lapisan masyarakat yang mampu mendukung pembangunan hukum nasional Indonesia.

Salah satu sektor dalam mendukung pembangunan hukum nasional adalah peraturan mengenai Perbankan. Kegiatan utama lembaga keuangan ini adalah menyerap dan menyalurkan dana ke masyarakat.<sup>1</sup> Dalam dunia perbankan terdapat dua sistem yaitu sistem ekonomi yaitu sistem ekonomi konvensional dan sistem ekonomi syariah dimana kedua sistem tersebut memiliki tujuan yang

---

<sup>1</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2008, h.3.

sama tetapi terdapat beberapa perbedaan yang sangat bertolak belakang pada prakteknya.

Bank sangat erat kaitannya dengan peredaran uang, dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan masyarakat. Dengan demikian, Bank berfungsi sebagai:<sup>2</sup>

1. Pedagang dana (*money lender*), yaitu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien.

Bank menjadi tempat untuk penitipan dan penyimpanan uang, maka kepada penitip dan penyimpan diberikan selebar kertas tanda bukti.

Dalam fungsinya sebagai penyalur dana, Bank memberikan kredit atau membelikannya ke dalam bentuk surat-surat berharga.

2. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang.

Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dan nasabah yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Dalam hal ini kedua orang tersebut tidak secara langsung melakukan pembayaran, tetapi cukup memerintahkan kepada Bank untuk menyelesaikannya.

Lembaga perbankan ini merupakan lembaga *financial intermediary* yang menjadi perantara bagi orang yang memiliki kelebihan dana dan orang yang

---

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cetakan Kelima, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006, h.107.

kekurangan dana. Bank berperan sebagai lembaga penyimpan dana masyarakat serta lembaga penyedia dana bagi masyarakat dan dunia usaha.

Dengan adanya Bank, masyarakat dapat dengan mudah melakukan transaksi Bisnis.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang perbankan telah dijabarkan mengenai pengertian lembaga keuangan Bank secara otentik yang berbunyi sebagai berikut :<sup>4</sup>

*“Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”<sup>5</sup>*

Banyak orang beranggapan bahwa Bank Islam yang menganut sistem perbankan bebas bunga (*interest free*) adalah sesuatu yang tidak lazim diterapkan karena anggapan tersebut menimbulkan pertanyaan bagaimana Bank dengan sistem tersebut akan membiayai operasinya. Oleh karena itu Indonesia sebagai Negara yang berpenduduk mayoritas muslim baru pada abad 20 ini mengenal bank-bank yang pengelolaannya berdasarkan prinsip syariah setelah sekian lama perbankan Indonesia berpegang pada sistem konvensional atau bunga bank (*interest sistem*).

---

<sup>3</sup> Editorial Jurnal Hukum Bisnis, *Menyongsong RUU Perbankan Syariah*, Jakarta, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, volume:20, Agustus-September, 2002.

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Angka 2.

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Sejak dikeluarkannya fatwa bunga haram oleh Majelis Ulama Indonesia pada tahun 2003 berdampak pada berkembangnya prinsip syariah pada Bank-Bank di Indonesia baik dengan melakukan konversi dari sistem perbankan konvensional ke sistem perbankan syariah ataupun pembukaan cabang-cabang Bank syariah oleh Bank konvensional itu sendiri.

Pada umumnya yang dimaksud dengan Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.<sup>6</sup>

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung resiko.<sup>7</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah,

---

<sup>6</sup> Osmad Muthafer, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2012, h.13.

<sup>7</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, Yogyakarta, Teras, 2012, h.40.

2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*,
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, *salam*, dan *istishna*,
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UU dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Bank yang berpedoman pada konsep syariah pada dasarnya selalu bersaing dengan Bank konvensional. Jika Bank syariah tidak memberikan keuntungan yang memadai maka nasabah lebih cenderung untuk menyimpan uangnya di Bank konvensional, hal ini tergantung pada suku bunga. Karena dengan sistem bagi hasil, nasabah tidak bisa memaksimalkan keuntungan terhadap uang yang disimpannya.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi bank yang melaksanakan usaha

Berdasarkan Prinsip Syariah, murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan nilai keuntungan yang disepakati.<sup>8</sup>

M. Yasir Nasution mengemukakan bahwa ekonomi syariah dan ekonomi konvensional memiliki perbedaan yang mendasar terutama pada landasan filosofi dan asumsi-asumsinya tentang manusia. Ekonomi syariah dibangun atas empat landasan filosofinya, yakni;

Pertama ketauhidan. Ketauhidan mengandung pengertian bahwa semua yang ada di alam ini merupakan ciptaan Allah SWT dan hanya Allahlah yang mengatur segala sesuatunya, termasuk mekanisme hubungan antar manusia, cara memperoleh rezeki dan melakukan transaksi bisnis serta kegiatan ekonomi lainnya;

Kedua, keadilan dan keseimbangan. Keadilan dan keseimbangan memiliki arti bahwa kedua hal ini harus digunakan sebagai dasar untuk mencapai kesejahteraan umat manusia. Oleh sebab itu, seluruh kegiatan ekonomi harus dilandasi kepada paham keadilan dan keseimbangan sebagaimana yang telah digariskan oleh Allah SWT;

Ketiga kebebasan. Kebebasan dalam hal ini berarti bahwa manusia bebas melakukan seluruh aktivitas ekonomi sepanjang tidak ada ketentuan Allah SWT yang melarangnya; dan

---

<sup>8</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Keempat, pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban dalam arti manusia sebagai pemegang amanah memikul tanggung jawab atas segala putusan-putusan yang diambilnya.<sup>9</sup> Bisa disimpulkan secara garis besar ekonomi konvensional berorientasi kepada hal-hal yang bersifat dunia, sedangkan ekonomi Islam berorientasi tidak hanya dunia saja tetapi juga kepada hal-hal yang bersifat ukhrawi sebagai ibadah kepada Allah SWT.

Landasan syariah perbankan syariah adalah ketentuan-ketentuan hukum *muamalah*, khususnya menyangkut hukum akad. Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqih muamalah terbilang banyak. Ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan di perbankan syariah, yaitu;

1. *Bai' al- murabahah* (jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan/margin yang disepakati),
2. *Bai' as-salam* (pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari di mana pembayaran dilakukan di muka/tunai), dan
3. *Bai' al-istishna* (*istishna'* hampir sama dengan *salam* yaitu dari segi obyek pesannya yang harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus, hanya saja pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan).<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> M. Yasir Nasution, *Ekonomi Islam Pada Millenium Ketiga, Dalam Prospek Bank Syariah Pada Millenium Ketiga, Peluang dan Tantangan*, Editor Azhari Akmal Tarigan, IAIN SUMUT bekerja sama dengan FKBEBI Medan dan BI Medan, 2002, h.5-6.

<sup>10</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, cet. III, h. 101.

Akad murabahah sudah digunakan murni untuk tujuan dagang sejak awal munculnya dalam fiqh. Murabahah adalah 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. Bank-Bank syariah umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar.

Akad pembiayaan Murabahah adalah akad yang paling banyak diminati para nasabah di Bank Syariah. Beberapa alasan yang menjadi sebab diminatinya akad ini adalah sebagai berikut;

1. Murabahah adalah suatu mekanisme investasi pembiayaan jangka pendek, dan dibandingkan dengan sistem *Profit and Loss Sharing* (PLS) lebih mudah;
2. *Mark-up* dalam murabahah dapat ditentukan secara pasti yang merupakan jaminan bagi LKS dalam memberikan return kepada penyimpan dana dan juga dapat melakukan perbandingan dengan tingkat bunga yang ada di Bank konvensional;
3. Murabahah menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS;



4. Murabahah tidak memungkinkan LKS untuk mencampuri manajemen bisnis, karena LKS bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima pembiayaan.

Karakteristik murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Biaya-biaya tersebut dapat berupa biaya langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan pekerjaan ataupun hal-hal yang berguna dalam mendapatkan barang yang diinginkan nasabah.

Transaksi yang menggunakan prinsip jual-beli murabahah mengharuskan pihak bank memiliki barang yang diinginkan oleh pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan, Kemudian pihak bank akan menjualnya kepada pihak nasabah dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati bersama.

Berdasar Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04 /DSN-MUI-IV/2000 Tentang Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Pihak bank dan pihak nasabah diharuskan melakukan akad yang bebas dari riba.
- b. Barang yang menjadi obyek akad adalah barang yang tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Pihak bank membayai sebagian atau seluruhnya harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- d. Pihak bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
- e. Pihak Bank harus menyampaikan seluruh hal yang berkaitan dengan pembelian secara jelas.
- f. Pihak bank kemudian menjual obyek transaksi kepada pihak nasabah dengan menginformasikan harga jual ditambah dengan keuntungannya.
- g. Pihak nasabah membayar harga barang dan jangka waktu yang telah disepakati bersama kedua belah pihak.
- h. Untuk mencegah rusaknya akad kedua belah pihak maka pihak bank dan pihak nasabah diperbolehkan untuk mengadakan perjanjian khusus untuk menjaganya.
- i. Jika pihak bank hendak mewakili kepada pihak nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan Dewan Syariah Nasional tersebut pada prakteknya kurang efektif karena baik Bank Konvensional maupun Bank Syariah hanyalah merupakan badan intermediasi yang berperan sebagai sarana pembiayaan dan bukan untuk membeli barang dari suatu pihak kemudian menjualnya kembali kepada nasabah.

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan penuh untuk membuat akta otentik dimana akta tersebut sangat berperan penting bagi kegiatan perbankan karena dapat menjadi alat pembuktian yang sah serta

memiliki kekuatan dan kepastian hukum bagi pemegangnya apabila terjadinya sengketa di kemudian hari.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut;

1. Bagaimana Kedudukan Notaris dalam Pengaturan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah?
2. Bagaimana Peran Notaris pada Implementasi Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah?
3. Apa Hambatan yang Terjadi dan Strategi Penanganan Penyelesaian Masalah dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Pada dasarnya tujuan penelitian ini adalah untuk memperdalam pemahaman tentang masalah-masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Kedudukan Notaris dalam Pengaturan Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Notaris pada Implementasi Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang terjadi dan strategi penanganan penyelesaian masalah terhadap hambatan tersebut pada Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis;

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis sebagai berikut;

- a. Memberi masukan dan pemikiran demi tercapainya pembiayaan Murabahah yang aman sesuai peraturan dan Undang-Undang yang berlaku serta mengetahui hambatan beserta solusinya bagi pembiayaan tersebut.
- b. Sebagai bahan studi bagi ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya tentang hukum ekonomi syariah.

## **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat terhadap kepentingan penegakan hukum bagi notaris, kedua belah pihak dalam pembiayaan, serta masyarakat luas sehingga dapat dijadikan masukan untuk pengaturan dan implementasi pembiayaan Murabahah.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Hukum Ekonomi Syariah**

Sistem hukum ekonomi syariah mencakup cara dan pelaksanaan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah. Hal itu biasa disebut sistem hukum ekonomi Islam. Ilmu ekonomi syariah merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi kerakyatan yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Apabila diamati antara ilmu ekonomi hukum Islam dengan ilmu ekonomi nonhukum Islam maka ditemukan perbedaan yang mendasar, yaitu di satu pihak (ilmu ekonomi hukum Islam) menghormati nilai-nilai kemauan hukum Pencipta manusia yang tercantum di dalam *al-Quran* yang kemudian diimplementasikan oleh Nabi Muhammad dalam kehidupan sosial bermasyarakat, baik ketika hidup di *Makkatul Mukarramah* maupun di *Madinatul Munawwarah*.

Dalam ilmu hukum ekonomi nonsyariah masalah pilihan itu sangat tergantung pada perilaku masing-masing individu. Individu yang tidak memperhitungkan persyaratan perilaku yang harus dimiliki oleh setiap muslim maka akan mengabaikan rambu-rambu hukum Islam. Namun dalam ilmu hukum ekonomi syariah, tidak berada dalam kedudukan untuk mendistribusikan sumber-sumber yang bertentangan dengan nilai-nilai hukum Islam.

Pembatasan yang serius berdasarkan aturan ketetapan dalam kitab suci *al-Quran* dan Sunah Nabi Muhammad SAW. Dalam hukum ekonomi syariah, kesejahteraan sosial dapat dimaksimalkan jika sumber daya ekonomi juga dialokasikan sedemikian rupa, sehingga dengan pengaturan kembalikeadaannya, tidak seorang pun lebih baik dengan menjadikan orang lain lebih buruk. Oleh karena itu, suka atau tidak, ilmu hukum ekonomi syariah tidak dapat berdiri netral di antara tujuan yang berbeda-beda. Kegiatan membuat dan menjual minuman memabukkan dapat merupakan aktivitas yang baik dalam sistem hukum ekonomi nonsyariah. Namun, dalam hal ini tidak dimungkinkan oleh sistem hukum ekonomi syariah.

Undang-Undang No.3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama seperti diungkapkan di atas, telah disahkan oleh Presiden Republik Indonesia. Kelahiran undang-undang ini membawa implikasi besar terhadap perundang-undangan yang mengatur harta benda, bisnis, dan perdagangan secara luas. Pada Pasal 49 poin i disebutkan dengan jelas bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syariah

Dalam penjelasan Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi;

1. Bank Syariah,
2. Lembaga Keuangan Mikro Syariah,
3. Asuransi Syariah,
4. Reasuransi Syariah,
5. Reksadana Syariah,
6. Obligasi Syariah dan Surat Berharga Berjangka Menengah Syariah,
7. Sekuritas Syariah,
8. Pembiayaan Syariah,
9. Pegadaian Syariah,
10. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah, dan
11. Bisnis Syariah.

Amandemen peraturan perundang-undangan dimaksud, membawa implikasi baru dalam sejarah hukum ekonomi syariah di Indonesia. Selama ini, wewenang untuk menangani perselisihan atau sengketa dalam bidang hukum ekonomi syariah diselesaikan di Pengadilan Negeri yang notabene belum bisa dianggap sebagai hukum syariah.

Sebelum amandemen Undang-Undang No.7 Tahun 1989 dimaksud, penegakan hukum kontrak bisnis di lembaga-lembaga keuangan syariah tersebut mengacu pada ketentuan KUH Perdata yang merupakan terjemahan dari *Burgerlijk Wetboek*, kitab undang-undang hukum sipil Belanda yang dikondansikan keberlakuannya di tanah jajahan Hindia Belanda sejak tahun 1854 ini, sehingga konsep perikatan dalam hukum Islam tidak lagi berfungsi dalam praktik formalitas hukum di dalam masyarakat, tetapi yang berlaku adalah BW.

Secara historis, norma-norma yang bersumber dari hukum Islam di bidang perikatan (transaksi) ini telah lama memudar dari perangkat hukum yang ada sebagai akibat politik hukum Penjajah yang secara sistematis mengikis keberlakuan hukum Islam di tanah jajahan Hindia Belanda. Akibatnya, lembaga perbankan dan lembaga-lembaga keuangan lainnya sangat terbiasa menerapkan ketentuan Buku Ketiga *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang sudah diterjemahkan, oleh karena itu untuk memulai suatu transaksi secara syariah tanpa pedoman teknis yang jelas akan sulit sekali dilakukan oleh pelaku bisnis.

Ketika wewenang mengadili sengketa hukum ekonomi syariah menjadi sesenang absolut hakim pengadilan agama, dibutuhkan adanya kodifikasi hukum ekonomi syariah yang lengkap agar hukum dimaksud memiliki kepastian hukum dan para hakim memiliki rujukan standar dalam menyelesaikan kasus-kasus sengketa di dalam bisnis syariah. Dalam bidang hukum perkawinan, warisan, dan wakaf, penduduk yang mendiami Negara



Republik Indonesia telah memiliki Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI), sedangkan dalam bidang ekonomi syariah disebut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Kedudukan KHI secara konstitusional masih sangat lemah dan keberadaannya hanya sebagai instruksi Presiden. Karena itu dibutuhkan suatu aturan hukum yang lebih kuat dan dapat menjadi rujukan para hakim dalam memutuskan berbagai persoalan hukum. Selain itu, para ahli hukum Islam perlu merumuskan Kodifikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Kodifikasi adalah himpunan berbagai peraturan menjadi Undang-Undang atau hal penyusunan kitab perundang-undangan dalam sejarahnya, formulasi suatu hukum atau peraturan dibuat secara tertulis yang disebut *jus scriptum*. Dalam perkembangan selanjutnya lahirlah berbagai peraturan tertulis yang disebut *corpus juris*.

Setelah jumlah peraturan itu menjadi demikian banyak, maka dibutuhkan sebuah kodifikasi hukum yang menghimpun berbagai macam peraturan perundang-undangan. Para ahli hukum dan hakim pun berupaya menguasai peraturan-peraturan itu dengan baik agar mereka bisa menyelesaikan berbagai macam persoalan *ukumyaul* di tengah masyarakat dengan penuh keadilan dan kemaslahatan.

Hukum ekonomi syariah yang berasal dari *fiqih muamalah*, yang telah dipraktekkan dalam aktivitas lembaga keuangan syariah memerlukan wadah

perundang-undangan agar memudahkan penerapannya dalam kegiatan usaha di lembaga-lembaga keuangan syariah.

Wadah peraturan perundang-undangan dimaksud, menjadi dasar dalam pengambilan keputusan di Pengadilan dalam bidang ekonomi syariah. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa peraturan perundang-undangan yang mengatur ekonomi syariah dimungkinkan adanya perbedaan pendapat terlebih lagi dengan karakteristik bidang muamalah yang bersifat elastis dan terbuka sangat memungkinkan bervariasinya putusan-putusan tersebut sehingga mempunyai potensi yang dapat menghalangi pemenuhan rasa keadilan. Dengan demikian, lahirnya Kodifikasi Hukum Ekonomi Syariah dalam sebuah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam menjadi sebuah keniscayaan.

## **2. Pembiayaan Murabahah**

Murabahah merupakan salah satu bentuk menghimpun dana yang dilakukan oleh perbankan syariah, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli. Sejak awal kemunculannya dalam fiqih, kontrak murabahah tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan dagang. Murabahah adalah suatu bentuk jual beli dengan komisi, di mana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali

lewat seorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.<sup>11</sup>

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* atau biasa disebut dengan tawar menawar. Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan Bank dari produk-produk yang ada di semua Bank Islam. Pengertian Murabahah secara *lafdzi* berasal dari *masdar ribhun* (keuntungan). Murabahah berasal dari *rabaha–yurabihu–murabahatan* (memberi keuntungan).<sup>12</sup> Sedangkan pengertian murabahah dalam arti lain adalah sebagai berikut;

1. Murabahah adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati

---

<sup>11</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta, Paramadina, 1996

<sup>12</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

bersama dengan pembayaran yang ditangguhkan 1 bulan sampai 1 tahun.

2. Murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.
3. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak Bank dan nasabah.

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak Bank dengan nasabah.

Dalam Murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian Murabahah, Bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok dengan ditambah keuntungan yang disepakati antara Bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara ditangguhkan. Atau dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara BPR Islam dengan nasabah, dimana BPR Islam menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual Bank (harga beli Bank plus margin keuntungan pada saat jatuh tempo).

Dengan kata lain yaitu bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang mana barang diserahkan segera dan pembayaran dilaksanakan

secara tangguh.<sup>13</sup> Sedangkan dalam pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah yang tercantum dalam pengertian di atas, bank dapat membelinya sendiri kemudian Bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual Bank yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Sedangkan untuk pengertian pembiayaan murabahah berdasarkan Pasal 1 Angka 12 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, pada Pasal 1 Angka 25 menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa;

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah,
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik,
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, dan Isthisna',
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang Qardh,

Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau

---

<sup>13</sup> Adrian Sukedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009

diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pembiayaan Murabahah termasuk dalam penyaluran dana oleh Bank syariah dengan sistem jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh Bank-Bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.

Jadi pembiayaan Murabahah adalah perjanjian jual-beli antara Bank dengan nasabah, di mana Bank membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati di awal perjanjian antara nasabah dan Bank Syariah.

Selain itu pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*). Pembiayaan murabahah mirip dengan Kredit Modal Kerja yang biasa diberikan oleh Bank-Bank konvensional, dan karenanya pembiayaan Murabahah berjangka waktu 1 tahun (*Short Run Financing*).

Bank-Bank Islam pada umumnya telah menggunakan Murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira 75% dari total kekayaan mereka. Serta mengadopsi Murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Murabahah, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen

pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas laba. Jadi, ciri dasar kontrak Murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang, dan batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya, barang yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang, barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli, dan pembayarannya ditangguhkan.

Pembiayaan Murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract* karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

### **3. Bank Pembiayaan Rakyat**

Bank Pembiayaan Rakyat yang biasa disingkat dengan BPR adalah salah satu jenis Bank yang dikenal melayani golongan pengusaha mikro, kecil dan menengah dengan lokasi yang pada umumnya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan. (BI)

BPR adalah lembaga keuangan Bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR.

(Gunadarma)

BPR sudah ada sejak jaman sebelum kemerdekaan yang dikenal dengan sebutan Lumbung Desa, Bank Desa, Bank Tani dan Bank Dagang Desa atau Bank Pasar. BPR merupakan lembaga perbankan resmi yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan dan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut secara jelas disebutkan bawah ada dua jenis Bank, yaitu Bank Umum dan BPR. Fungsi BPR tidak hanya sekedar menyalurkan kredit kepada para pengusaha mikro, kecil dan menengah, tetapi juga menerima simpanan dari masyarakat. Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat menggunakan prinsip 3T, yaitu Tepat Waktu, Tepat Jumlah, Tepat Sasaran, karena proses kreditnya yang relatif cepat, persyaratan lebih sederhana, dan sangat mengerti akan kebutuhan Nasabah.

Dalam memberikan kredit, BPR wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian.

Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan BPR tersebut. Batas maksimum tersebut adalah tidak melebihi 30% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.



Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya, serta perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan pihak pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya. Batas maksimum tersebut tidak melebihi 10% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia

#### **4. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil yang kemudian mengalami perubahan dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah merupakan bank yang berpedoman pada prinsip syariah dan tidak melakukan kegiatan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kegiatan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dalam usahanya diatur dalam Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 32/36/KEP/DIR/1999

pada tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Jenis Penelitian yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan yang timbul dalam tesis ini adalah yuridis sosiologis, artinya penelitian dilakukan terhadap keadaan nyata penerapan sistem terhadap masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan kemudian menuju pada penyelesaian masalah (*problem-solution*).<sup>14</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, deskriptif analitis adalah suatu penelitian yang menggambarkan masalah hukum dan menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan pada penelitian yang bersangkutan.

### **3. Sumber Bahan Hukum atau Data**

---

<sup>14</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1982, h.10

Data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, yaitu;

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara mengadakan penelitian melalui wawancara kepada pihak yang memiliki peranan penting terhadap penerapan sistem perbankan syariah ini dengan bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya.
- b. Data Sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari studi Undang-Undang, Peraturan yang berlaku, atau literatur.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Observasi digunakan untuk melihat secara nyata penerapan sistem murabahah yang dilakukan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Arta Leksana Purwokerto. Wawancara mendalam digunakan untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif tentang permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Wawancara ini dilakukan kepada pihak Bank Pembiayaan Rakyat yang menganut berpedoman pada sistem hukum ekonomi syariah dan menerapkan pembiayaan murabahah terhadap nasabahnya.

#### **5. Metode Analisis Data**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif murni (*pure description*). Metode ini digunakan untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif tentang implementasi pembiayaan murabahah

### **G. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan tesis ini mengacu pada buku pedoman penulisan tesis Program Magister (S.2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) untuk memudahkan dalam mengikuti penulisan dan pembahasan pada penulisan tesis yang berjudul “Pengaturan dan Penerapan Sistem Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah” maka penulisan tesis ini dibagi menjadi empat bab, dimana antara satu bab dengan bab yang lain saling berhubungan, yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan penyajian Latar Belakang pemikiran sehingga timbul suatu permasalahan. Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, serta Jadwal Penelitian.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari pengertian jual beli, pengertian bank menurut islam, pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, sistem pembiayaan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, dan sistem pembiayaan murabahah

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

Menyajikan hasil penelitian dan pembahasan tentang rumusan masalah yang ada pada penulisan tesis ini, yang terdiri dari pengaturan pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, implementasi pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah serta hambatan dan strategi penanganan pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

### **BAB IV PENUTUP**

Berisikan kesimpulan yang dapat ditarik sebagai hasil dari pembahasan serta berisi tentang saran atas penulisan tesis yang telah dibuat ini.

## H. Jadwal Penelitian

Jadwal Penelitian yang meliputi pengumpulan data dan analisis data akan dilakukan pada waktu 3 (tiga) bulan.

NO	KEGIATAN	MEI 2017				JUNI 2017				JULI 2017			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pengajuan Usulan Penelitian												
2	Bimbingan Proposal												
3	Penulisan Tesis												
4	Ujian Tesis												
5	Perbaikan dan Penggandaan Tesis												