

## F. Kajian Teoritis

### 1. Penyelesaian Sengketa

Di Indonesia masyarakat diberikan sebuah opsi dalam menyelesaikan permasalahan sengketa ekonomi syariah yakni melalui jalur litigasi dan jalur *non-litigasi*. Jalur *litigasi* dapat di tempuh melalui peradilan umum (Pengadilan Agama), sedangkan jalur *non-litigasi* bisa melalui badan arbitrase seperti Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional).<sup>11</sup>

Peradilan Agama diberi wewenang khusus oleh negara yakni sebagai peradilan syariah Islam yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Berdasarkan peraturan tersebut Pengadilan Agama diberi kuasa untuk mengadili, memeriksa dan menerima sembari menyelesaikan semua perkara syariah Islam yang ditujukan padanya. Kemudian kewenangan Pengadilan Agama di perluas setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama menjelaskan mengenai wewenang Pengadilan Agama diberi wewenang untuk menyelesaikan perkara sengketa ekonomi syariah. Dengan demikian berdasarkan Undang-Undang Nomor 03 Tahun 2006 dalam pasal 49, Pengadilan Agama berwenang untuk memutus, memeriksa dan menyelesaikan perkara-perkara masyarakat beragama islam yang mencakup beberapa bidang diantaranya: " a. perkawinan; b. kewarisan,

---

<sup>11</sup> Muh Nasikhin, *Perbankan Syariah Dan Sistem Penyelesaian Sengketanya* (Kuala Tunggal: Fatawa, 2010). 143

wasiat, dan hibah, c. wakaf, d. shadaqah dan ekonomi syariah ( zakat dan infak termasuk dalam bidang ekonomi ) ”.

Berdasarkan pemaparan pasal diatas sudah diperluas dari sebelumnya yang hanya seputar ilmu keluarga Islam. Sebelum resminya Undang Nomor 03 Tahun 2006 penyelesaian ekonomi syariah hanya dapat ditempuh melalui jalur non litigasi salah satunya melalui Basyamas (Badan Arbitrase Syariah Nasional), contoh kasus sengketa ekonomi syariah yang paling sering terjadi dialami oleh bank syariah dengan nasabahnya. Setelah disahkannya lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 ini, ada semakin banyak jalur pilihan sebagai alternatif bagi masyarakat yang dapat ditempuh tinggal menyesuaikan dengan kebutuhan mau memakai jalur litigasi melalui Pengadilan Agama atau jalur non-litigasi melalui arbitrase.<sup>12</sup>

Berdasarkan penjabaran dari lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dapat disimpulkan bahwa kini perkara sengketa ekonomi syariah sudah menjadi kewenangan absolut Peradilan Agama dan karena perkara dan sengketa merupakan bagian dari bidang hukum perdata bisa disebut jugvvfa "*privat law*". Mendalami wewenang Pengadilan yang sekarang ini dapat dianalisis menggunakan asas personalitas keislaman, asas personalitas keislaman merupakan asas yang berlaku saat seseorang atau "*person*" mengaku beragama Islam sehingga asas ini tidak dapat dikaitkan dengan semua perkara hukum

---

<sup>12</sup> Salinan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006

perdata. Asas ini dipakai hanya pada beberapa bidang hukum perdata saja, namun sebatas pada kewewenangan Pengadilan Agama itu sendiri sebagai tolak ukur.

Pada saat pengimplementasinya asas personalitas keislaman harus memisahkan faktor hukum agar dapat maksimal dalam penerapannya. Saat penerapannya harus mempertimbangan 2 hal sebagai inti poin yakni poin umum dan poin ketika terhadinya hubungan hukum. Poin umum bersifat formal saat seseorang beragama Islam asas ini secara otomatis asas ini melekat kepada dirinya, sedangkan untuk poin ketika terjadinya hubungan hukum perlu di tinjau lagi terhadap dua (2) hal yakni, pertama ketika terjadinya hubungan hukum para pihak sama-sama beragama Islam, kedua hubungan hukum yang terjalin berdasarkan syariah Islam. Dilihat dari penerapam asas personalitas keislaman maka setiap lembaga yang menggunakan hukum Islam sebagai dasar hukumnya maka asas ini akan berlaku seperti salah satu contoh pada perbankan syariah.<sup>13</sup>

## 2. Pelelangan

### a. Pengertian Pelelangan

Indonesia memiliki peraturan yang mengatur segala aktivitas penduduknya termasuk dalam sistem lelang. Lelang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 19 tentang Penangihan Pajak Dengan Surat Paksa yang kini dipengaruhi dengan disahkannya

---

<sup>13</sup> Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*,( Jakarta: Sinar Grafika,2014). 45

Pasal 1 sub 17 UU Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan. Dijelaskan Lelang merupakan aktivitas menjual obyek/benda di hadapan banyak orang sekaligus (umum) dengan menggunakan metode secara tertulis/lisan dalam menawar harga melalui sebuah badan yang berwenang dalam mengumpulkan calon peserta untuk berpartisipasi sebagai penawar/pembeli.

Berbeda dengan penjelasan yang dipaparkan dengan peraturan diatas, dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK. 07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan peraturan tadi yang dimaksud dengan lelang adalah sebuah aktivitas jual beli yang ditujukan untuk siapa saja (umum) namun harus mendaftarkan sebagai peserta terlebih dahulu pada badan pengada lelang dengan metode secara tertulis/lisan dengan menawar harga yang semakin meningkat ( akan terus tawar menawar hingga menemukan penawar dengan nilai tertinggi yang dimulai melalui panggilan panitia lelang).

Peraturan lelang akan diberitahukan sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan dan harus dipatuhi di depan panitia lelang/juru lelang baik berasal dari badan lembaga pemerintah maupun badan swasta tertentu.

Dari penjelasan tersebut dapat dipahami dengan sederhana bahwa lelang adalah salah satu jenis jual beli suatu obyek/barang yang dilakukan kepada beberapa orang (umum) secara sekaligus

dengan metode penawaran yang digunakan yakni lisan/tertulis untuk menawar harga untuk membeli obyek/barang lelang dengan penawaran tertinggi.

Lelang biasanya dimulai dengan harga yang ditentukan dan peserta lelang yang tertarik akan benda yang dilelang harus menawar lebih tinggi dan begitu seterusnya hingga tidak ada yang berani menawar lebih tinggi (penawar tertinggi yang memenangkan lelang).<sup>14</sup>

Istilah lelang menurut Belanda disebut Dutch Auction atau lebih dikenal sebagai lelang yang sering diadakan di Pegadaian Konvensional. Metode yang digunakan juga cukup berbeda yang menggunakan metode lelang turun. Harga yang ditarif untuk membandrol harga yang ditentukan sebagai pertimbangan Harga Penawar Lelang (HPL), Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD) dan Harga Pasar Setempat dengan pertimbangan kualitas dan keunikan objek lelang.

Muzayadah adalah istilah yang dipakai untuk penjualan dengan cara seperti penjelasan diatas. Penjualan barang yang menjadi jaminan dalam gadai diperbolehkan dan sah. Tindakan tersebut tidak menyalahi dari definisi gadai itu sendiri dengan konsep sebagai kepercayaan bahwa pihak yang berhutang akan membayar hutang nya kepada pihak pemberi pinjaman dengan

---

<sup>14</sup> Salinan PMK Nomor 213 Tahun 2020

meninggal suatu jaminan. Bila pihak yang berhutang tidak mampu melunasi (membayar) hutangnya maka jaminan tersebut menjadi milik pihak pemberi pinjaman dan diperbolehkan untuk dijual belikan.

#### b. Jenis-jenis Pelelangan

##### 1) Pelelangan Umum

Pelelangan Umum adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya untuk semua pekerjaan yang dapat diikuti oleh semua Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya yang memenuhi syarat.

##### 2) Pelelangan Terbatas

Pelelangan Terbatas adalah metode pemilihan Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi dengan jumlah Penyedia yang mampu melaksanakan diyakini terbatas dan untuk pekerjaan yang kompleks

#### c. Sistem Tata Cara Lelang

Saat tahapan desain/konsep telah dirampungkan oleh panitia penyelenggara lelang. Maka panitia penyelenggara lelang memasuki tahapan pelaksanaan. Pelelangan didefinisikan sebagai serangkaian acara untuk menyediakan jasa/benda yang telah dicantumkan dan memenuhi persyaratan, baik metode dan tata cara yang digunakan sudah diatur dan wajib diikuti oleh

semua pihak yang terlibat sehingga terpilih satu pihak yang menang (memberikan penawaran terbaik/tertinggi) yang telah sesuai dengan penjelasan dalam Keppres No. 18 Tahun 2000.<sup>15</sup> Dalam pelaksana Tender dilaksanakan melalui sistem pelelangan terbatas atau pelelangan umum bagi para pengusaha yang telah memenuhi semua syarat yang diperlukan dan lolos kualifikasi. Kualifikasi sendiri terbagi menjadi 2 (dua) jenis dalam prosedur lelang, yaitu:

1) Prakualisi

Secara sederhana prakualifikasi merupakan tahapan untuk menilai sejauh mana kemampuan usaha dan kompetensi dari penyedia jasa/benda dalam memenuhi persyaratan tertentu sebelum mengikuti pelelangan (calon peserta lelang). Tahap ini diperlukan untuk menyaring calon peserta lelang agar peserta lelang yang mengikuti lelang yang dapat melakukan penawaran.<sup>16</sup> Secara umum proses Prakualifikasi meliputi beberapa tahap. Tahap yang pertama yakni pengumuman prakualifikasi: panitia penyelenggara lelang harus mengumumkan bahwa akan diadakan pelelangan umum secara luas untuk pekerjaan yang rumit/sulit (kompleks) melalui papan pengumuman resmi, media cetak dan media elektronik bila memungkinkan. Setelah pengumuman tersebut dokumen

---

<sup>15</sup> Salinan Keppres Nomor 18 Tahun 2000

<sup>16</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15016/Pelaksanaan-Lelang-Dulu-dan-Sekarang.html> diakses pada tanggal 15 Maret 2023 pukul 19.27 WIB.

kualifikasi dimulai dapat diambil sejak hari pengumuman pelelangan umum dengan 1 (satu) kerja sebelum batas pengumpulan terakhir dokumen kualifikasi. Menurut peraturan yang tertera batas waktu pengumpulan dokumen kualifikasi dari hari pengumuman hingga 7 (tujuh) hari kerja.

Tahapan yang kedua yakni pengambilan dokumen prakualifikasi : saat mengambil dokumen kualifikasi calon peserta lelang juga mengambil dokumen lelang sekaligus. Pengumpulan dokumen-dokumen dimulai dari 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman lelang hingga batas waktu terakhir pada 1 (satu) hari sebelum pemasukan dokumen penawaran. Tahapan ketiga yakni tahapan penentuan harga, harga yang dipakai menggunakan Harga Perkiraan Sendiri (HPS) : HPS ditentukan dari awal dengan tujuan awal memperkirakan berapa biaya pekerjaan/jasa yang akan dilelang dengan beberapa pertandingan, yaitu : Patokan (jenis, ukuran volume, metode pekerjaan yang sesuai dengan gambaran pekerjaan), Harga Pasaran. Harga yang dipatok dengan HPS berdasarkan gambaran pekerjaan dan harga kontrak saat lelang dilakukan.

Tahapan yang keempat Aanwijzing (penjelasan pekerjaan), merupakan tahapan setelah lolos kualifikasi calon peserta lelang diberi kesempatan untuk tanya Jawab dalam rapat klarifikasi (Aanwijzing) seputar pekerjaan dan melihat



langsung lokasi Tender. Tahap ini dikhususkan untuk para calon peserta lelang agar mengetahui medan dan kondisi lokasi proyek dan lebih memahami detail-detail kecil yang tidak tercantum dalam dokumen dan kontrak lelang sehingga calon peserta lelang benar-benar mengetahui kondisi sebenarnya lokasi proyek..<sup>17</sup>

Tahapan yang kelima Memasukkan Dokumen Kualifikasi. Tahapan kali ini calon peserta lelang mengumpulkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk persyaratan pelaksanaan pelelangan. Pengumpulan dokumen-dokumen dapat dilakukan setelah 1 (satu) hari kerja setelah Aanwijzing (penjelasan pekerjaan). Untuk tenggat waktu pengumpulan dokumen penawaran terhitung 7 (tujuh) hari kerja setelah ditetapkannya addendum akhir.

Berlanjut tahap selanjutnya yakni tahap keenam berfokus pada evaluasi dokumen prakualifikasi, evaluasi ini meninjau dokumen yang telah di setorkan oleh para peserta yang lolos kualifikasi lelang berdasarkan beberapa hal diantaranya yaitu: ketersediaan tenaga ahli, SKP (sisa kemampuan paket), harga penawaran, kelengkapan dokumen administrasi, penilaian teknis, ambang lulus. Setelah terpilih seorang pemenang dan pemenang cadangan dengan pertimbangan-pertimbangan

---

<sup>17</sup> Ibid.

diatas. Pemenang harus menunjukkan bukti dokumen persyaratan kualifikasi kepada panitia lelang untuk proses pembuktian dan verifikasi saat diterbitkan berita acara verifikasi.

Tahapan yang ketujuh mengesahkan Penetapan peserta lelang lulus kualifikasi dan yang lulus kualifikasi : Dalam tahap ini panitia lelang mengesahkan penetapan peserta lelang yang lulus kualifikasi akan tercantum dalam daftar peserta lelang yang disusun oleh panitia lelang/pengguna jasa, peserta yang lulus akan diundang untuk mengabil dokumen lelang dan akan tercatat dalam berita acara prakualifikasi. Tahapan yang kedelapan panitia lelang mengumumkan hasil prakualifikasi : pengumuman dari prakualifikasi dilakukan secara runtutan dari urutan calon pemenang hingga penilaian hasil kualifikasi dari panitia lelang baru kemudian di umumkan pemenang lelang. Setelah ditetapkan seorang pemenang barulah informasi tersebut di umumkan melalui media cetak/internet.<sup>18</sup>

## 2) Pascakualifikasi

Pascakualifikasi adalah prosedur dalam menilai kompetensi, kesanggupan dalam memenuhi persyaratan hingga kemampuan dari penyedia jasa setelah menyetorkan penawaran. Pascakualifikasi secara umum memiliki beberapa tahapan diantara sebagai berikut ::

---

<sup>18</sup> Ibid.

- a) Pengumuman Pascakualifikasi: pengumuman lelang diumumkan lewat website lembaga/institusi masing-masing oleh kelompok kerja ULP untuk umum dan Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) paling lambat 7 hari kerja.
- b) Pengambilan Dokumen Pengadaan : setelah melakukan pendaftaran pada website LPSE, peserta lelang dapat mengunduh dokumen melalui kanal website LPSE atau dapat mengambil dokumen pengadaan secara langsung sesuai ketentuan yang tertera baik dari tanggal, hari, waktu dan tempat yang sudah ditentukan.
- c) Pemberian Penjelasan: Pemberian Penjelasan: penjelasan diberikan atau diberitahukan kepada peserta lelang yang sudah terdaftar di waktu dan tempat yang sudah ditentukan.
- d) Pemasukan Dokumen Kualifikasi: dalam tahap ini panitia lelang menggunakan metode pemasukan data kualifikasi dan tata cara dalam membuka penawaran mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku yang tertera dalam dokumen. Proses ini dilakukan bersamaan dengan dokumen lelang dan waktunya dilakukan setelah 1 (satu) hari setelah pengumuman hingga 1 (hari) kerja sebelum tenggat waktu

pemasukan dokumen penawaran.<sup>19</sup>

- e) Pembukaan Dokumen Kualifikasi: pada tahapan ini panitia lelang membuka dokumen kualifikasi dihadapan peserta lelang secara langsung sesuai tanggal, hari, waktu dan tempat yang telah ditentukan sebelumnya.
- f) Penilaian Dokumen Kualifikasi: pada tahap ini panitia lelang melakukan evaluasi dokumen penawaran dan dokumen kualifikasi secara bersamaan, maka setelah mengevaluasi selesai panitia mengumumkan pemenang serta cadangan pemenang.

### 3. Wanpretasi

#### a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dapat dipahami secara sederhana ketika kondisi saat seseorang yang telah terlibat dalam suatu perjanjian apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati baik itu dengan sengaja/tidak mampu ataupun karena lalai. Dalam suatu perjanjian terdapat 2 (dua) pihak ataupun lebih yang dengan kesadaran penuh sengaja mengikatkan diri demi suatu tujuan yang sama..<sup>20</sup> Ada minimal dua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian yaitu pihak pertama yang memberikan harta atau pinjaman kepada pihak lain untuk suatu tujuan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harta

---

<sup>19</sup> Salian Perpres Nomor 4 Tahun 2015.

<sup>20</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) .180.

/pinjaman tersebut dapat ditagih melalui pengadilan, pihak pertama bisa disebut sebagai kreditur.<sup>21</sup> Sedangkan untuk pihak kedua merupakan pihak yang berhutang kepada kreditur yang disebut sebagai debitur, memiliki kewajiban untuk melakukan sebuah prestasi yakni melunasi hutangnya kepada kreditur apabila tidak dilakukan maka dapat di bawa ke jalur hukum (pengadilan). Dalam pengaplikasiannya dilapangan kewajiban seorang debitur terkadang tidak dapat dilakukan karena berbagai kendala yang mungkin terjadi baik itu dilakukan dengan sengaja, tidak mampu menunaikan bahkan karena lalai akan kewajibannya menepati janjinya sesuai batas waktu yang telah disepakati bersama sebelumnya maka hal itu sudah terhitung wanprestasi. Memang kebanyakan debitur yang melakukan wanprestasi namun dalam pengimplementasiannya kreditur juga bisa melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya atau melanggar isi perjanjian yang telah disepakati.<sup>22</sup>

Dalam pasal 1243 KUH Perdata dijelaskan mengenai wanprestasi, yang dapat ditafsirkan sebagai suatu keadaan/kondisi ketika seseorang yang telah terikat suatu perjanjian yang mengharuskan salah satu pihak (debitur/penerima hutang) tidak dapat memenuhi/lalai apa yang dijanjikan (prestasi) pada saat batas waktu yang telah dilakukan baik terlambat atau sama sekali tidak melakukan apa yang telah dijanjikan maka perbuatan tersebut

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007).

74

<sup>22</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007). 35

telah dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).<sup>23</sup> Kedua perbuatan tersebut dinyatakan wanprestasi karena sama-sama tidak dapat melakukan kewajiban (prestasi) atau tidak terpenuhi. Ahmad Miru berpendapat yang dimaksud wanprestasi adalah kondisi ketika seseorang dalam kondisi seperti:

- 1) Prestasi tidak terpenuhi secara keseluruhan
- 2) Presentasi tidak terpenuhi sebagian
- 3) Waktu yang ditentukan untuk memenuhi prestasi telah terlampaui.
- 4) Melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.<sup>24</sup>

b. Perjanjian dan Wanprestasi

Perjanjian terjalin dari persetujuan antara dua orang atau lebih, seperti dalam pasal 1313 KUH Perdata menerangkan mengenai "persetujuan" Merupakan tindakan yang dilakukan dengan kesadaran penuh tanpa paksaan oleh siapapun untuk mengikat diri kepada pihak lain dalam suatu kesepakatan/perjanjian. Dalam suatu perjanjian ada beberapa syarat umum yang dilakukan sebelum sebuah perjanjian terjalin diantaranya :

- 1) Dilandasi iktikad baik, yang dimaksud adalah semua pihak yang bersedia mengikat diri dalam suatu perjanjian harus dilandasi dari awal dengan niat baik untuk menaati

---

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008). 12

<sup>24</sup> Ahmadi Miru. 74

dan menunaikan apa yang telah dijanjikan dengan bersungguh-sungguh dan siap bertanggung jawab.

- 2) Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, yang dimaksud disini adalah sebuah perjanjian harus sesuai dengan kebiasaan dan kondisi di wilayah saat perjanjian (lokasi perjanjian dilakukan) yang dinilai tidak etis dan dapat menimbulkan kegaduhan. .
- 3) Berlandaskan asas Berlandaskan asas kepatutan, yang dimaksud disini substansi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan yang berlaku dan hak-hak masyarakat (sekitar lokasi pelaksanaan perjanjian)
- 4) Tidak bertentangan dengan kepentingan umum, yang dimaksud disini perjanjian yang telah terbentuk tidak boleh menyelahi/merugikan kepentingan umum (masyarakat).<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa sebelum membuat sebuah perjanjian setiap pihak yang akan terlibat dalam sebuah perjanjian harus mengikuti syarat-syarat yang sudah ditentukan dan sesuai dengan asas kepatutan. Sehingga sebuah persetujuan akan mengikat semua pihak yang sepakat dalam sebuah perjanjian.<sup>26</sup>

Maka dengan demikian apabila diketahui salah satu pihak

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002).16

<sup>26</sup> Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, , (Bandung: Mandar Maju, 2004). 61

melakukan wanprestasi akan menerima hukuman seperti pembatalan perjanjian, membayar ganti rugi hingga diseret ke pengadilan dan dibebani biaya perkaranya.<sup>27</sup> Sesuai dengan substansi dalam pasal 1233 KUH Perdata dapat ditafsirkan bahwa sebuah kewajiban perdata dapat tercipta atas kehendak para pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian/perikatan yang dengan sadar telah mereka buat dan sepakati, atau disebabkan dari peraturan perundang-undangan yang masih berlaku. Dengan demikian perjanjian/perikatan dapat didefinisikan sebuah hubungan hukum yang berkuat pada harta kekayaan antara dua belah pihak atau lebih yang menciptakan sebuah kewajiban pada salah satu pihak saja dalam sebuah hubungan hukum.<sup>28</sup>

#### 4. Pembiayaan Murabahah

Aktivitas pembiayaan merupakan bagian dari Bank syariah yang terjadi transaksi kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Transaksi dalam pembiayaan berdasarkan kepercayaan dari pemilik dana itu sendiri kemudian diberikan kepada pengguna dana

Pada Undang-Undang Perbankan pasal 1 ayat 25 No. 21 Tahun 2008, tentang pembiayaan merupakan kondisi saat pihak penyediaan dana maupun penerima dana yang dipersamakan dengan itu berupa:

a. Transaksi bagi hasil yang berupa *Mudharabah* dan

---

<sup>27</sup> 62

<sup>28</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003). 17



*Musyarakah.*

- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk IMBT.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah, salam,* dan *istishna*".
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *Qardh*.

Murabahah sendiri berasal bahasa (Arab) yaitu dari kata *rabaha, yurabihu, murabahatan* yang berarti untung atau menguntungkan, murabahah dapat digambarkan sebagai jenis transaksi yang dengan keterbukaan memberitahu modal awal dan keuntungan yang diambil untuk sebuah aktivitas jual beli. Para *fuqaha* mendefinisikan murabahah merupakan perwujudan dari bentuk kepercayaan atas suatu transaksi jual beli. Hal ini menjadi dasar kepercayaan pembeli atas penjual memberikan informasi dari harga pokok barang yang akan dijual beserta keuntungan yang didapatkan penjual. Karena hakikatnya *murabahah* sendiri merupakan keuntungan yang sama-sama diketahui dan disepakati, karakteristik murabahah sendiri sangat khas saat penjual harus menginformasikan mengenai harga modal barang dan memberitahu jumlah keuntungan yang didapatkan dalam harga yang dibandrol kepada pembeli.<sup>29</sup>

Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah,*

---

<sup>29</sup> Ismail, Perbankan Syariah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 138-139.

pihak bank merupakan pihak penyedia dana (*kreditur*) dalam kegiatan penyaluran *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak penerima dana (*debitur*). Bank sebagai *kreditur* dapat menyalurkan dana yang diperlukan baik hanya sebagian atau keseluruhan dari harga barang yang dibeli oleh nasabah melalui kesepakatan kualifikasi. Bila telah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah, dengan demikian pihak bank wajib menyediakan dana sesuai kesepakatan untuk merealisasikan pembelian barang yang telah dipesan nasabah.

a. Dasar Hukum Murabahah

1) Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ إِلَّا كَمَا يَقْوَمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا  
وَإَحْلَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ  
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرٌ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

*"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya".<sup>30</sup>*

<sup>30</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah, (Bandung: PT. Mizan Bunaya, 2007), 48.

QS. An-Nisa' Ayat 29

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

Artinya :

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.*<sup>31</sup>

Dari pemaparan ayat-ayat dari al-Qur'an diatas, bisa diambil sebuah kesimpulan Yakni, dalam jual beli hukum nya diperbolehkan (halal), namun yang tidak diperbolehkan/dilarang apabila terjadi adanya riba dalam hukum islam. Dengan jelas Allah SWT melarang umatnya untuk mencari nafkah dengan cara yang batil baik itu karena adanya riba atau semua yang telah dilarang dalam ketentuan agama islam. Untuk semua transaksi yang didasari pada suka sama suka atau tidak ada paksaan jelas diperbolehkan asalkan tidak ada aturan yang menentang/melarang (syari'at).

## 2) Hadist

---

<sup>31</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah, (Bandung: PT. Mizan Bunaya, 2007), 90.

Hadits nabi riwayat Ibnu Majah

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ ثَلَاثٍ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ ) : قَالَ  
الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ، لَأِ لِلْبَيْعِ

Artinya :

*Dari Shuhaib Radliyallaahu 'anhu bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Tiga hal yang didalamnya ada berkah adalah jual-beli bertempo, ber-qiradl (memberikan modal kepada seseorang hasil dibagi dua), dan mencampur gandum dengan sya'ir untuk makanan di rumah, bukan untuk dijual." (Riwayat Ibnu Majah)*

Berdasarkan pemaparan dari hadits diatas, maka bisa di ambil sebuah kesimpulan yaitu, sebuah transaksi jual beli diperbolehkan dilakukan tidak secara tunai seperti yang telah dicontohkan oleh Rasulullah SAW, beliau pernah melakukan sebuah transaksi kamu yang berupa jual beli tidak secara tunai.

#### b. Rukun dan Syarat Akad Murabahah

Rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam setiap transaksi (*necessarycondition*), bisa diibaratkan adanya penjual dan pembeli. Tanpa mereka ber-dua sebagai pihak yang bertransaksi, maka jual beli tidak mungkin tercipta. Para ahli-ahli dalam bidang Fiqh dan ekonomi, berpendapat bahwa *Murabahah* merupakan bagian dalam dunia perekonomian dalam jual beli. Maka, dengan

begitu secara umum pedoman yang digunakan sama dalam praktik jual beli. Rukun jual beli terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu akad (ijab qabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan *ma'kudalaih* (obyek akad).<sup>32</sup>

#### 1) Rukun Jual Beli Murabahah

Dalam jual beli ada tiga rukun yang harus dipenuhi, yaitu:

- a) Orang yang berakad
- b) Penjual
- c) Pembeli
- d) Ma'kud alaih (obyek akad)
- e) Barang yang diperjual belikan.
- f) Harga.
- g) Akad/ Shighot
- h) Serah (Ijab)
- i) Terima (Qabul)

#### 2) Syarat Jual Beli Murabahah

Dalam jual beli sendiri ada hal-hal yang diperlukan untuk melengkapi dan membuat suatu transaksi menjadi sah yang berkaitan dengan syarat yang melengkapi rukun (*sufficient condition*). Misalkan dalam transaksi *mukalaf*

---

<sup>32</sup> Ibid.141-143

(pelaku transaksi) diharuskan cakap hukum menurut pandangan *mazhab* Hanafi, maka dari penjelasan tersebut terkadang dalam suatu transaksi ada sebuah syarat tertentu bila rukun sudah terpenuhi namun syarat tidak terpenuhi maka transaksi tersebut menjadi rusak (fasid). Adapun syarat-syarat jualbeli sebagai berikut, antara lain sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a) Penjual dan Pembeli
- b) Berakal sehat
- c) Dari kehendak sendiri tanpa paksaan
- d) Tidak Mubadzir (pemboros).
- e) Baliq
- f) Uang dan Benda yang dibeli (obyek yang diperjual belikan).
- g) Suci.
- h) Ada manfaat.
- i) Keadaan barang tersebut dapat di serahkan.
- j) Keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan
- k) Barang tersebut diketahui antarasi penjual dan pembeli dengan terang dzat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaan yang mengecewakan.

---

<sup>33</sup> Ibid.

- l) Ijab Qabul
- m) Jangan ada yang memisahkan, janganlah pembeeli diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya begitu pula sebaliknya.
- n) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
- o) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu seperti seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama islam kepada pembeli yang beragama tidak islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang mu'min.

Penjelasan diatas mengenai jual beli murabahah merupakan sebuah konsep dari praktik murabahah yang banyak diutarakan oleh ahli-ahli fiqih dan ekonomi sebagai gambaran akan transaksi murabahah, obyek/barang yang menjadi salah satu bagian penting sebagai obyek yang diperjual belikan menggunakan konsep murabahah, obyek tersebut sudah berada dalam kekuasaan penjual saat waktu negosiasi atau akad jual beli berlangsung. Kemudian penjual menjual barang tersebut kepada pembeli dengan menjelaskan harga pembelian dan keuntungan yang akan diperoleh. Karena itu, dapat

dikatakan praktik tersebut adalah transaksi jual beli biasa, kelebihanannya terletak pada pengetahuan pembeli tentang harga pembelian awal sehingga kejujuran penjual menjadi landasan dasar dalam menjelaskan harga awal yang sebenarnya.<sup>34</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian kali ini yakni menggunakan penelitian *library research* (pustaka). Setiap penelitian yang menggunakan metode normatif merupakan serangkaian dari prosedur penelitian yang memfokuskan penghimpunan data melalui buku maupun dokumen dokumen lain yang berkaitan dengan fokus. Penelitian normatif disebut juga penelitian perpustakaan atau studi dokumen, disebut penelitian perpustakaan atau studi dokumen dikarenakan penelitian ini cenderung memfokuskan pengambilan data data sekundernya pada dokumen atau perpusatakaan. Selain itu penelitian ini juga termasuk pada penelitian hukum normatif atau hukum doktriner, dikatakan sebagai penelitian doktriner dikarenakan penelitian ini berfokus hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis termasuk perundang-undangan dan sumber hukum lainnya.<sup>35</sup>

Dalam penelitian ini penulis bersifat penelitian hukum

---

<sup>34</sup> Ismail, Perbankan Syariah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 138-139.

<sup>35</sup> Sujawerni, Wiratna V. Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi. Yogyakarta: Pustakabarupress, 2019. 15