



**TESIS**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PEMBIAYAAN  
DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH**  
*Buy Selt Principles In Islamic Banking On Murabahah Contract*

**Oleh :**

**S A L I M**

**NIM :090720101049**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM**

**KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**2012**

**TESIS**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PEMBIAYAAN  
DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH**  
*Buy Selt Principles In Islamic Banking On Murabahah Contract*

**Oleh :**

**S A L I M**

**NIM :090720101049**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM**

**KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**2012**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 2 JUNI 2012**

**Oleh  
Dosen Pembimbing Utama**

**Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.  
NIP. 196303081988021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H.  
NIP. 194905021983032001**

**Mengetahui  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,**

**Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.  
NIP. 196001011988021001**

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM PEMBIAYAAN**  
**DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH**  
*Buy Selt Principles In Islamic Banking On Murabahah Contract*

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji**  
**Pada tanggal 2 Juni 2012**

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H.**  
**NIP. 197202171998021001**

**Dr. Dyah Ochterina Susanti., M.Hum.**  
**NIP. 198010262008122001**

**Anggota I,**

**Anggota II,**

**Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.**  
**NIP. 196303081988021001**

**Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H.**  
**NIP. 194905021983032001**

**Mengetahui / Menyetujui**  
**Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember**

**Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196001011988021001**

## RINGKASAN

Pembiayaan dengan akad murabahah adalah merupakan salah satu produk penyaluran dana oleh bank syariah kepada nasabah dalam bentuk barang dengan menggunakan akad jual beli. Bank disini sebagai kreditur karena menyalurkan dana untuk membeli barang keperluan nasabah dan sekaligus sebagai penjual karena bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah.

Terdapat 2 prinsip hukum sekaligus, yakni prinsip hukum pembiayaan dan prinsip hukum jual beli. Prinsip kepercayaan dan kehati-hatian dalam pembiayaan adalah suatu keharusan karena yang disalurkan bank syariah adalah dana masyarakat sehingga harus dikembalikan, namun aspek kesyariahan tidak dapat diabaikan karena menyangkut keabsahan akad. Adapun prinsip hukum jual beli (*murabahah*) meliputi prinsip suka sama suka, barang yang diperjual belikan milik sendiri, barang yang diperjual belikan bukan barang yang diharamkan, dan prinsip jujur, karena jual beli murabahah ini merupakan jual beli amanah, yaitu penjual yang dalam hal ini adalah bank wajib menjelaskan dengan jujur bahwa harga jual terdiri dari harga pembelian ditambah biaya-biaya dan keuntungan yang disepakati.

Keuntungan dalam skim murabahah dalam praktek ternyata lebih tinggi dari bunga bank konvensional, Namun oleh karena bank konvensional dalam akadnya menggunakan akad pinjam meminjam "*kredit*" sementara pembiayaan di perbankan syariah menggunakan akad jual beli "*murabahah*" sehingga alas hukum yang dipergunakan "*al-hukmu*"nya berbeda, artinya salah satu rukun qiyas tidak terpenuhi, maka tidak dapat diterapkan qiyas dan tidak dapat dikatakan riba, hanya saja hal itu akan menodai rasa keadilan masyarakat.

Akad jual beli dalam pembiayaan dengan skim murabahah merupakan rekayasa pinjaman untuk menghindari bunga yang diyakini riba. Praktek rekayasa semacam ini disebut hilah, dan hilah untuk kebaikan dibolehkan dalam islam. Daripada masyarakat terbelenggu dengan praktek riba, maka menghindari riba itu lebih utama, dan perlu dilakukan pemurnian syariah.

Setelah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah makaseketika itu juga keduanya terkait dengan hubungan hukum. Hubungan hokum terkait dengan akad pembiayaan murabahah oleh karena bank tidak memiliki barang yang dibutuhkan nasabah, maka akan melibatkan pihak ketiga lainnya yang dalam hal ini adalah supplier/distributor, sehingga akan terjadi hubungan hokum antara bank dengan nasabah, bank dengan supplier, dan nasabah dengan supplier.

Dalam suatu akad bisa saja dalam perjalanannya nanti aka ada pihak yang ingkar janji/wan prestasi, dan dari wan prestasi ini akan timbul sengketa diantara pihak-pihak yang mengadakan atau terkait dengan kesepakatan dimaksud. Prinsip penyelesaian sengketa itu telah diantisipasi undang-undang, yaitu melalui jalur litigasi yang secara absolute menjadi kewenangan Pengadilan Agama (UU No.3 Tahun 2006), maupun jalur non litigasi yang

meliputi musyawarah, mediasi perbankan, dan melalui badan arbitrase syariah nasional (UU No.21 Tahun 2008).

#### ABSTARCT

Financing by murabaha contract is one of the product distribution of funds by Islamic banks to customers in the form of goods using purchase contract. Bank here as a creditor due to channel funds to purchase consumer goods clients and vendors as well as bank and then sell the goods to the customer.

There are two principles of law as well, which is financing the legal principles and legal principles of selling beli. Prinsip confidence and caution in the financing is a must because the Islamic banks are channeled public funds to be returned, but kesyariahan aspects can not be ignored because it involves the validity of the contract. The legal principle of sale (murabaha) includes the principle of consensual, traded goods owned, traded goods are not goods that are forbidden, and the principle of honest, because murabaha sale is a sale of the trust, the seller which in this case the bank must explain honestly that the selling price of the purchase price plus the costs and benefits agreed upon.

Profit in murabaha scheme in practice is higher than conventional bank interest, but because of the conventional banks in a lending contract akadnya using "credit" financing in Islamic banking while using the sale and purchase agreement "murabaha" so that the legal base used "al-hukmu" different, it means one of the pillars of qiyas is not met, then it can not be applied qiyas and can not be said to be usurious, it's just that it will tarnish the community's sense of justice.

In financing the sale and purchase contract with an engineering murabaha loan scheme to avoid flowers that are believed to usury. Engineering practices are called hilah, and for good hilah allowed in Islam. Instead of people chained to the practice of usury, so it's more important to avoid usury, and Islamic purification needs to be done.

After the agreement between bank and customer makaseketika also both related to the legal relationship. Legal relationship associated with murabaha financing agreement because banks do not have the required items the customer, it will involve third parties in this case are a supplier / distributor, so the law will be the relationship between banks and customers, banks and suppliers, and customers and suppliers .

In an agreement could have on the way there are those who later aka broken promise / achievement wan, wan and achievements of these disputes will arise between the parties relating to agreements entered into or intended. Principles of dispute resolution that has been anticipated legislation, namely through the absolute litigation under the authority of the Religious (No.3Tahun Act 2006), and jal; ur non litigation that includes consultation, mediation, banking, and through the agency of national sharia arbitration (Act # 21 of 2008)

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang stinggi-tingginya saya ucapkan kepada Bapak Prof. Dr. H. M. Khoidin, SH, MH, Dosen Pembimbing Utama (DPU) yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga tersusunlah tesis ini.

Terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Hj. Liliek Istiqomah, SH, MH, Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran.

Dengan selesainya tesis ini, perkenankan saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Jember atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Jember yang dijabat oleh Prof. Drs. I Made Tirta, M.Sc., Ph. D. atas kesempatan untuk menjadi mahasiswa Program Magister pada Program Pascasarjana Universitas Jember.
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum yang dijabat oleh Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. atas kesempatan dan dorongan yang diberikan pada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister.
4. Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum yang dijabat oleh Dr. Dewi Prihatini, S.E., M.M. atas segala dorongan dalam penyelesaian tugas akhir penulisan tesis ini.
5. Ketua Mahkamah Agung RI cq Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama yang telah menmberikan Surat Ijin Belajar.
6. Ketua Pengadilan Tinggi Agama Mataram dan Ketua Pengadilan Agama Klungkung yang telah sudi meneruskan permohonan ijin belajar saya secara hirarkis sehingga diterbitkan surat ijin tersebut oleh Dirjen Badilag.
7. Kedua orang tua, isteri (Nur Ida Adkhawati) dan anak-anak kami (1.Muhammad Aziz Khuluqi 2. Muhammad Irsyadul Mustaqim 3. Nur Ushmi Usthyawati 4. Muhammad Edli Al-Hikami dan 5 Muhammad Odi Fitrihan Khotim) yang telah memberikan dukungan dan doanya didalam saya menempuh dan menyelesaikan pendidikan pada program pascasarjana di Universitas Jember ini.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam lembar ini yang telah membantu untuk terselesaikannya tesis ini;

## **KATA PENGANTAR**

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PRINSIP-PRINSIP HUKUM PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH”.

Di dalam tulisan ini disajikan pokok-pokok bahasan tentang pembiayaan dengan akad murabahah pada perbankan syariah yang meliputi prinsip pembiayaan dengan akad murabahah yang terdiri atas prinsip pembiayaan (kredit) karena terkait dengan tagihan/utang dan prinsip jual beli (murabahah), hubungan hukum antara bank sebagai kreditor yang sekaligus sebagai penjual (barang yang dibutuhkan nasabah) dengan nasabah sebagai debitor sekaligus pembeli barang serta pihak lain sebagai penyedia barang (supplier), dan prinsip penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi.

Besar harapan penulis supaya hasil penulisan tesis ini dapat berdaya guna dan bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi seputar prinsip pembiayaan dengan akad murabahah pada perbankan syariah. Namun demikian, penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu yang ada pada diri penulis. Oleh karena itu, untuk perbaikan dan penyempurnaan penulisan tesis ini, penulis akan senantiasa akan menerima kritik dan saran dari semua pihak.

Jember,

Salim

NIM 090720101049



## **PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS**

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Ilmu Hukum), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsure-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari karya tulis ini maupun sanksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember

Jember,

Yang membuat pernyataan,

Salim

NIM 090720101049

## DAFTAR ISI

Sampul Depan.....	i
Sampul Dalam.....	ii
Prasyarat Gelar.....	iii
Persetujuan.....	iv
Identitas Tim Penguji.....	v
Pernyataan Orisinilitas.....	vi
Ucapan Terima Kasih.....	vii
Ringkas.....	viii
Summary.....	ix
Kata Pengantar.....	x
Daftar Isi.....	xi

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	14
1.3 Tujuan Penelitian .....	15
1.4 Manfaat Penelitian .....	15
1.5 Metode Penelitian .....	15
1.5.1. Tipe Penelitian .....	16
1.5.2. Pendekatan Masalah .....	16
1.5.3. Sumber Bahan Hukum .....	17
1.5.4. Analisis Bahan Hukum .....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	19

2.1. Perbankan Syariah.....	19
2.1.1 Pengertian Bank Syariah.....	19
2.1.2. Fungsi dan Peran Bank Syariah.....	22
2.1.3. Tujuan Dan Manfaat Bank Syariah.....	23
2.2. Tinjauan Umum Akad.....	25
2.2.1. Pengertian Akad.....	25
2.2.2. Rukun Dan Syarat Akad .....	26
2.2.3. Perjanjian Baku .....	29
2.2.4. Prinsip-Prinsip Akad .....	31
2.2.5. Asas-Asas Akad .....	33
2.3. Tinjauan Umum Murabahah .....	37
2.3.1. Pembiayaan Murabahah .....	37
2.3.2. Obyek Murabahah .....	42
2.3.3. Jaminan Murabahah .....	43
2.3.4. Keuntungan Dalam Murabahah .....	46
<b>BAB III. KERANGKA KONSEPTUAL .....</b>	<b>50</b>
<b>BAB IV. PEMBAHASAN .....</b>	<b>57</b>
<b>A. Prinsip-Prinsip Hukum Pembiayaan Dengan Akad Murabahah Pada Perbankan</b> <b>Syariah.....</b>	<b>57</b>

1. Murabahah Sebagai Derivasi Jual Beli .....	57
2. Prinsip Hukum Pembiayaan Pada Perbankan Syariah.....	67
3. Prinsip-Prinsip Murabahah Pada Perbankan Syariah.....	85
B. Hubungan Hukum Antara Bank, Nasabah, Dan Supplier.....	105
1. Hubungan Hukum Bank Dan Nasabah.....	106
2. Hubungan Hukum Bank Dan Supplier.....	108
3. Hubungan Hukum Nasabah Dan Supplier .....	109
C. Prinsip-Prinsip Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah.....	110
1. Jalur Litigasi.....	112
2. Jalur Non Litigasi.....	116
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>139</b>
A. Kesimpulan.....	139
B. Saran.....	141

## DAFTAR PUSTAKA