

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKAD MURABAHAH
PEMBELIAN TANAH KAVELING KURMA ANTARA
PT. KAWASAN KURMA INDONESIA DENGAN
KONSUMEN (STUDI KASUS PERKARA
NOMOR : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



OLEH :

**NAMA : ALFIZAR
NIM : 1874201005
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI SI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
RIAU
2022**

PENGESAHAN BIMBINGAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKAD MURABAHAH
PEMBELIAN TANAH KAVELING KURMA ANTARA
PT.KAWASAN KURMA INDONESIA DENGAN
KONSUMEN (STUDI KASUS PEKARA
NOMOR : 4/PDT.G.S.2020/PA.BKN)

Nama : ALFIZAR
NIM : 1874201005
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Tanggal 02 November 2022

Pembimbing I



Dr. Ralina Rianti, S.H., M.H.
NIDN. 0628117002

Tanggal 07 Oktober 2022

Pembimbing II



Rian Prayudi Saputra, S.H., M.H.
NIDN. 1005059302

Mengetahui

Ketua Program Studi SI Hukum



Yuli Heriyanti, S.H.M.H.
NIDN. 1009067901

PENGESAHAN HASIL UJIAN KRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKAD MURABAHAH
PEMBELIAN TANAH KAVELING KURMA ANTARA
PT.KAWASAN KURMA INDONESIA DENGAN
KONSUMEN (STUDI KASUS PEKARA
NOMOR : 4/PDT.G.S.2020/PA.BKN)

Nama : ALFIZAR
NIM : 1874201005
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

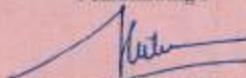
TELAH DIPERTAHANKAN Di Depan Penguji

Pada Tanggal, 07 November 2022

Dan Dinyatakan "LULUS"

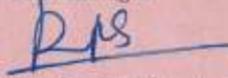
TIM PENGUJI

Ketua Dewan Penguji
Pembimbing I



Dr. Ratna Rianti, S.H., M.H.
NIDN. 0628117002

Sekretaris
Pembimbing II



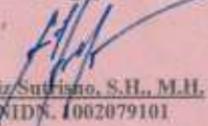
Rian Prayudi Saputra, S.H., M.H.
NIDN. 1005059302

Penguji I



Yuli Heriyanti, S.H., M.H.
NIDN. 1009067901

Penguji II



Hafiz Sutrisno, S.H., M.H.
NIDN. 1002079101

Mengetahui
Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Ratna Rianti, S.H., M.H.
NIDN. 0628117002

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ALFIZAR
NIM : 1874201005
Program Studi : S1 HUKUM
Tempat/Tanggal Lahir : 04-05-1984
Alamat Rumah : Dusun V Pangkalan Sanguong RT.019 RW.009
Desa Ranah Sungkai Kec.XIII Koto Kampar
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akad Murabahah
Pembelian Tanah Kaveling Kurma Antara PT.
Kawasan Kurma Indonesia Dengan Konsumen
(Studi Kasus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/
PA.Bkn)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Skripsi ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Bangkinang, 07 November 2022

Yang Menyatakan,


ALFIZAR, S.H
NIM:1874201005

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah dilaksanakan bimbingan skripsi terhadap :

Nama : ALFIZAR
NIM : 1874201005
Program Studi : S1 HUKUM
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Akad Murabahah
Pembelian Tanah Kaveling Kurma Antara PT.
Kawasan Kurma Indonesia Dengan Konsumen
(Studi Kasus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/
PA.Bkn)
Pembimbing I : Dr. Ratna Riyanti, S.H., M.H
Pembimbing II : Rian Prayudi Saputra, S.H., M.H.

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf	
		Pembimbing I	Pembimbing II
Jumat, 2 September 2022	1. Perbaiki penulisan dan sistematika; 2. Perbaiki latar belakang;		
Senin, 12 September 2022	1. Perbaiki penulisan footnote; 2. Perbaiki kata pengantar;		
Jumat, 16 September 2022	1. Perbaiki daftar isi; 2. Perbaiki rumusan masalah;		

Rabu, 21 September 2022	1. Perbaiki footnote; 2. Perbaiki tata cara penulisan perundang- undangan;		
Kamis, 29 September 2022	1. Perbaiki cara penulisan penomoran; 2. Penulisan abstrak		
Jum'at, 07 Oktober 2022	ACC Dapat dilanjutkan kepada pembimbing I		
Rabu, 12 Oktober 2022	1. Rapihan penulisan judul; 2. Rumusan masalah, latar belakang dan kutipan- kutipan;		
Senin, 17 Oktober 2022	1. Perbaiki penulisan kata asing; 2. Tambahkan pendapat ahli;		

Kamis, 20 Oktober 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perbaiki latar belakang dan rumusan masalah; 2. Tambahkan pendapat dalam pembahasan; 		
Selasa, 25 Oktober 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tambahkan undang-undang, 2. Tambahkan literatur; 		
Jumat, 28 Oktober 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perbaiki footnote; 2. Perbaiki daftar isi; 3. Perbaiki daftar pustaka; 4. Perbaiki kesimpulan dan saran; 		
Rabu, 02 November 2022	ACC Dapat di seminarkan.		

Bangkinang, 02 November 2022
Mengetahui
Dekan


Dr. Ratna Rivanti, S.H., M.H.
NIDN.0628117002

UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 HUKUM
Jalan Tuanku Tambusai Bangkinang Telp. (0762) 21677,
0852 6438 7767, Fax. (0762) 21677

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
PROGRAM STUDI S1 HUKUM
UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
Bismillahirrohmanirrohim

Tim penguji Ujian Skripsi Periode Ke-2 Tahun Akademik 2021/2022 Program Studi S1 Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai dengan susunan sebagai berikut :

No	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1	Dr. Ratna Riyanti, S.H., M.H.	Ketua Dewan Penguji	
2	Rian Prayudi Saputra, S.H., M.H.	Sekretaris	
3	Yuli Heriyanti, S.H., M.H.	Penguji I	
4	Hafiz Sutrisno, S.H., M.H.	Penguji II	

Pada Hari Kamis Tanggal 07 November 2022 Jam 10.00 WIB telah Menguji Peserta Ujian Skripsi:

Nama : ALFIZAR	
NIM : 1874201005	
I.P.K Sementara : 3.58	
Pembimbing I : DR. RATNA RIYANTI, S.H., M.H.	
Pembimbing II : RIAN PRAYUDI SAPUTRA, S.H., M.H.	

Setelah Panitia Mengadakan Sidang dan Menilai hasil ujian yang telah dicapai, maka akhirnya mahasiswa tersebut dinyatakan :

LULUS	MENGULANG
DENGAN NILAI : 77,05 (B+)	

Bangkinang, 07 November 2022

Dekan,

Dr. Ratna Riyanti, S.H., M.H.
NIDN. 0628117002

Ketua Dewan Penguji

Dr. Ratna Riyanti, S.H., M.H.
NIDN. 0628117002

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN
BISMILLAHIRRAHMANIRRHIIM

*“Barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah
untuk dirinya sendiri”*

(Q.S. Al-Ankabut ayat 6)

*“Percayalah pada dirimu sendiri dan ketahuilah bahwa ada sesuatu di dalam
dirimu yang lebih besar dari pada rintangan apapun”*

Sebuah karya sederhana ini saya persembahkan kepada:

- 1. Kedua orang tua penulis yang senantiasa
mendampingi, memberikan kasih sayang, semangat, cinta, doa, dukungan,
ilmu, dan pengalaman yang berharga kepada penulis;*
- 2. Seluruh keluarga yang memberikan doa dan semangat kepada penulis;*

Bangkinang, 07 November 2022

ALFIZAR, S.H
NIM:1874201005

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen dalam perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. Rumusan masalah yang diajukan yaitu pertama, Bagaimana Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen dan kedua, Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara No 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. Menggunakan metode penelitian analisis normatif yuridis, dengan pola pendekatan ini kita dapat menguraikan dan mendeskripsikan bagaimana Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen dalam perkara No 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dengan menggunakan metode pendekatan secara konseptual. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pertama, Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen tidak memenuhi Rukun dan Syarat akad sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan KUH Perdata karena tidak menyebutkan/menyampaikan margin/keuntungan atas penjualan tanah dan objek yang diperjanjikan serta objek di diperjanjikan tidak jelas dan kedua, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn yaitu menyatakan akad yang dibuat para pihak dalam perkara tersebut merupakan akad yang batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Prinsip Syariah. Penelitian ini merekomendasikan sebaiknya bagi para pelaku usaha agar lebih memperhatikan ketentuan dan syarat-syarat ketentuan hukum mengenai akad murabahah sebelum melakukan akad dengan para konsumen hal ini agar tidak menimbulkan banyak kerugian bagi para pihak yang melangsungkan akad tersebut.

Kata kunci: Akad Murabahah, Jual-Beli, Tanah

ABSTRACT

This study aims to determine how the Murabahah Agreement for the purchase of date plots of land between PT. Kawasan Kurma Indonesia with consumers in case Number: 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. The formulation of the problem proposed is first, How is the Murabahah Agreement for the purchase of a date plot of land between Kawasan Kurma Indonesia with consumers and secondly, How are the Legal Considerations of the Panel of Judges in deciding Case Number : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. Using the research method of juridical normative analysis, with this approach pattern we can describe and describe how the Murabahah Agreement for the purchase of date palm plots between Kawasan Kurma Indonesia with consumers in case Number: 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn. The research data was collected by means of a literature study using a conceptual approach method. The results of the study concluded that first, the Murabahah Agreement for the purchase of date plots of land between Kawasan Kurma Indonesia area with consumers does not meet the Pillars and Conditions of the contract as regulated in the Regulation of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 02 of 2008 concerning the Compilation of Sharia Economic Law and Civil Law because it does not mention/deliver the margin/profit on the sale of land and the object being agreed and the object in the agreement is not clear and second, the Legal Considerations of the Panel of Judges in deciding Case Number : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn Not that the contract made by the parties in the case is a contract that is null and void because it is not in accordance with Sharia principles. This study recommends that it is better for business actors to pay more attention to the terms and conditions of legal provisions regarding murabahah contracts before entering into contracts with consumers, this is so as not to cause a lot of losses for the parties who enter into the contract.

Keywords: Murabahah Contract, Buying and Selling, Land

KATA PENGANTAR

Assalamu/alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, inayah serta hidayah-nya kepada penulis dan kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : ***Tinjauan Yuridis Terhadap Akad Murabahah pembelian Tanah Kaveling Kurma antara PT.Kawasan Kurma Indonesia dengan Kosumen (Studi Kasus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA.BKN)*** dan harapan Penulis membuat skripsi ini untuk memenuhi persyaratan dan tugas akhir dalam menyelesaikan Studi Strata 1 (SI) sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai

Dalam skripsi yang penulis ini tulis ini, masih banyak ihwal – ihwal yang penulis sendiri yang belum bisa memahami keseluruhannya sehingga dalam penyelesaian proposal ini tidak lepas dari berbagai pihak yang ikut andil membantu. Oleh karena itu, Pertama penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis Ibunda Darnis Upang dan Fitri Yanti selaku Istri yang selalu mendukung dan memotivasi penulis dalam meyelesaikan skripsi ini Serta tidak lupa ucapan terima kasih kepada seluruh yang berkenan memberi bantuan dalam penyelesaian dari skripsi ini, diantaranya

1. Yang terhormat Bapak, Prof. Dr. Amir Luthfi selaku Rektor Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai.
2. Yang terhormat Ibu, Dr. Ratna Riyanti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai dan sekaligus sebagai

pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan nasehat-nasehat kepada penulis dalam penyusunan proposal skripsi ini.

3. Yang terhormat, Ibu Yuli Heriyanti, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi SI Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai serta selaku penguji 1. Terima kasih telah ikhlas memberikan waktu bimbingannya dan curahan ilmu yang bermamfaat demi kelancaran penyusunan skripsi ini semoga silaturahmi tetap terjaga dan dapat berjumpa diksempatan lainnya .
4. Yang terhormat, Bapak Rian Prayudi Saputra, S.H., M.H. selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan nasehat-nasehat kepada penulis dalam penyusunan proposal skripsi ini.
5. Yang terhormat Bapak Hafiz Sutrisno, S.H. M.H selaku penguji 2 yang tidak bosan memberikan masukan, kritikan dan saran serta dorongan untuk menulis skripsi ini.
6. Yang terhormat Bapak dan Ibu Dosen Program Studi SI Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai yang selama ini telah memberikan Ilmu yang baik pengetahuan terhusus dibidang Hukum kepada penulis dan yang tidak bisa disebutkan seluruhnya
7. Yang terhormat, Seluruh Dosen dan Staf yang berada dilingkungan Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai atas segala pelayanan yang terbaik selama ini
8. Keluarga tercinta yang telah mendukung penuh penulis dalam penyelesaian skripsi ini

9. Keluarga Besar Fakultas Hukum Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai terima kasih telah menjadi bagian dan perjuangan dan teman diskusi selama perkuliahan

10. Tidak lupa kepada Sahabat saya selama berkuliah di Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai

11. Seluruh Pihak yang belum disebut satu persatu, penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam – dalamnya dan yang setulus – tulusnya

Pada akhirnya, penulis menyadari banyak segala kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam tulisan ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar dikemudian hari

Billahi taufiq wal hidayah

Wassalamu 'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Bangkinang, 07 November 2022

ALFIZAR
NIM : 1874201005

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PENGESAHAN BIMBINGAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSI	iii
PERYATAAN KEASLIAN.....	iv
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	v
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Batasan Operasional.....	13
F. Penelitian Relevan.....	14
G. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	16
2. Objek Penelitian.....	17
3. Data dan Sumber Data.....	17
4. Analisis Data dan Sumber Data.....	19

BAB II TINJUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah.....	20
1. Pengertian Murabahah.....	20
2. Dasar Hukum Murabahah.....	23
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	27
4. Konsep Pembiayaan Murabahah.....	33
B. Tinjauan Umum Tentang Duduk Perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn.....	52

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen dalam Perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn.....	54
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn.....	62

BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
CURRICULUM VITAE.....	90
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan atau saling membutuhkan karena pada dasarnya manusia itu sebagai makhluk sosial dengan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. karena Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya sendiri, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, karena ketergantungan atau saling membutuhkan manusia itu sendiri, saling memberikan dampak yang baik, dan sampailah pada perikatan atau sebuah kerjasama, nah di dalam kesepakatan atau persetujuan kerjasama maka harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam rangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.¹

Hubungan ini merupakan fitrah yang sudah ditakdirkan oleh Allah. karena itu ia merupakan kebutuhan sosial sejak manusia mulai mengenal arti hak milik. Islam sebagai agama yang komprehensif dan universal memberikan aturan yang cukup jelas dalam akad untuk dapat diimplementasikan dalam setiap masa, Kenyataan ini tersirat dalam suatu ungkapan yang diriwayatkan oleh Sayyidina Ali karamallah wajahh “ *Dalam*

¹M. Yatimin Abdullah, *Studi Islam Kontemporer*, Amzah, Jakarta, 2022, hlm. 157.

muamalah, kewajiban mereka adalah kewajiban kita dan hak mereka adalah hak kita".² Dengan demikian akan terjadi suatu kehidupan yang teratur dan menjadi ajang silaturahmi yang erat. Agar hak masing-masing tidak sia-sia dan guna menjaga kemaslahatan umat, maka agar semuanya dapat berjalan dengan lancar dan teratur, agama Islam memberikan peraturan yang sebaik-baiknya aturan.

Pada sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem Islam ini berusaha mendialektikkan nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah ataupun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah.³

Peradaban Islam khususnya dalam konteks muamalah (ekonomi) sudah tampak sejak Rasulullah Saw mendapat tugas sebagai pembawa risalah seperi yang tercantum dalam Al-Quran, dan sunnah Rasul (hadis) sebagai penjelas dari Al-Quran itu sendiri. Hal ini semakin memantapkan bahwa ajaran Islam bukan hanya mengatur urusan antara manusia dengan Allah SWT semata melainkan juga antara manusia dengan manusia (muamalah) yang membolehkan manusia saling menukar manfaat.⁴

²Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 3.

³Didin Hafidhuddin, *Zakat Dalam Perekonomian Modern*, Gema Insani, Jakarta, 2002, hlm 46.

⁴Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 15.

Dalam peradaban manusia sesungguhnya muamalah ini merupakan tumpuan seluruh manusia dalam menjaga kehidupannya dengan peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.⁵ Tujuan utamanya adalah kemaslahatan yang tidak boleh ada yang dirugikan, bahkan sampai maslahat segala makhluk yang ada didunia⁶ dan menjaga hak-hak manusia, merealisasikan kemaslahatan serta menjauhkan segala kemudharatan.⁷

Konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah (ekonomi) juga sangat konsen terhadap nilai-nilai humanisme. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak akan terlepas dengan muamalah, karena muamalah sendiri itu sudah melekat pada diri setiap manusia yang hidup di bumi ini. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia harus berusaha mencari karunia Allah yang ada di muka bumi ini sebagai sumber ekonomi. Salah satu caranya adalah dengan melakukan jual beli. Menurut istilah hukum Syara, jual beli adalah penukaran harta (dalam pengertian luas) atas dasar saling rela atau tukar menukar suatu benda (barang) yang dilakukan antara dua pihak dengan kesepakatan (akad) tertentu atas dasar suka sama suka.

Salah satu akad jual-beli yang dikenal dalam Islam yaitu akad Murabahah. Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan

⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hlm. 15.

⁶Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 3.

⁷Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2017, hlm. 6.

lembaga-lembaga keuangan islam dalam pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya. Murabahah secara bahasa berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga murabahah berarti saling menguntungkan.⁸

Sedangkan secara istilah murabahah adalah transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Dalam pengertian lain murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli Murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Hal yang membedakan Murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.⁹

Menurut Lukman Hakim, murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu tas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.¹⁰ Sedangkan Menurut Syafii Antonio murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah, penjual harus

⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Ed. 1, Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 136.

⁹Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syaria'h; Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta: 2001, hlm. 101.

¹⁰Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Erlangga, Yogyakarta, 2012, hlm. 117.

memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹¹

Selaras dengan Antonio, Anwar menyebutkan murabahah adalah menjual suatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar pada waktu yang ditentukan atau dibayar secara cicilan.¹² Sedangkan menurut Adiwarmanto A. Karim murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungan. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.

Didalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, studi pada Bank Muamalat KCP Parepare Universitas Parepare murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Menurut Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang 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 dilakukan secara tunai atau angsur.

¹¹Muhammad Syafi'i Antonio, *Op Cit*, hlm. 102.

¹²M. Syafi'i Anwar, *Alternatif Terhadap Sistem Bunga, Jurnal Ulumul Qur'an II, Edisi 9 Oktober 1991*, hlm. 13.

Menurut Pasal 1 Nomor 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah : “Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati ”. Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah : “Yang dimaksud dengan “akad murabahah” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”.

Berdasarkan beberapa penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah akad kerjasama antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi dimana harga barang yang dijual terlebih dahulu diberitahukan kepada pembeli ditambahkan sedikit laba untuk si penjual. Dan dalam kesepakatan ini kedua belah pihak harus mencapai kata sepakat dan saling rela atas kesepakatan tersebut.

Jual beli dalam hukum positif diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹³

¹³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hlm. 243.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan "jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain berwajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua."¹⁴

Jual beli adalah pihak yang satu penjual mengikatkan diri kepada pihak lainnya pembeli untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu berwujud uang.¹⁵

Dalam perjanjian jual-beli tersebut ada dua subyek yang terkait, yaitu pihak satu (penjual) yang berjanji untk menyerahkan hak milik atas suatu benda, sedang pihak yang lain (pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sehingga timbul hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli yang merupakan sifat dari perjanjian jual-beli.¹⁶

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli merupakan unsur yang penting dalam perjanjian jual-beli, disamping harga. Apabila barang yang dijual belikan itu tidak ada, tentunya juga tidak ada perjanjian jual beli. Jika dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPerdatta mengenai syarat-syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu harus ada hal tertentu, maka barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan setidak tidaknya dapat ditentukan barangnya yang menjadi obyek jual-beli.¹⁷

¹⁴Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*, Bandung, 1981, hlm. 84

¹⁵Salim H.S, *Hukum Kontrak & Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik, Jakarta, 2003, hlm. 25.

¹⁶J. Satrio, *Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 51

¹⁷Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004 hlm. 23.

Menurut Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Barang-barang yang diperuntukkan guna kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, misalnya jalan-jalan raya, pelabuhan-pelabuhan, sungai-sungai, dan lain-lainnya yang termasuk barang yang tidak bergerak milik Negara tidak dapat dijadikan obyek persetujuan.¹⁸

Bahwa tanah kaveling yang dijual oleh Tergugat tidak jelas keberadaanya dan tidak jelas kepemilikanya, oleh karena itu akad Nomor : 1532/PT.KKI/MRBH/III//2018 adalah merupakan akad yang tidak terpenuhi rukun dan syarat akad, oleh karena itu akad tersebut adalah akad yang batal berdasarkan Pasal 28 angka 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah akad yang batal akad yang kurang rukun atau syarat-syaratnya.

Bahwa dari uraian di atas tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap isi akad 1532/PT.KKI/MRB/III/2018 karena tidak melakukan penanaman pohon kurma pada bulan Mei tahun 2008 sebagaimana yang tertuang dalam akad tersebut.

Tergugat telah melakukan kegiatan usahanya yang berdasakan ekonomi syariah (Murabahah) yang bertentangan atau tidak sesuai dengan konsep murabahah itu sendiri, baik defenisi murabahah menurut pandangan

¹⁸Wiryo Projudikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*, Bandung, 1981, hlm. 12.

ahli maupun defenisi murabahah menurut peraturan perundang-undangan. Dalam defenisi murabahah meyebutkan adanya margin/keuntungan yang harus disampaikan penjual kepada pembeli, didalam akad 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018: tergugat sama sekali tidak ada meyampaikan margin atau keuntungan kepada penggugat terhadap harga yang menjadi objek akad tersebut.

Tergugat merumuskan akad yang tidak terpenuhi rukun dan syarat akad itu sendiri. Objek yang tergugat jual kepada Pengugat adalah tidak jelas keberadaanya dan tidak dijelaskan alas hak tanah kaveling tersebut sehingga objek tersebut tidak jelas kepemilikanya.

Didalam pelaksanaan jual-beli dengan menggunakan akad Murabahah tidak selamanya berjalan dengan lancar dan mulus, dikarenakan terhadap kewajiban dan tanggung jawab tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada terggugat khususnya jadwal penanaman yang telah di atur didalam akad yang ditanda tagani bersama tergugat di dalam Pasal 3 tersebut meyebutkan bahwa penanaman pohon kurma dilaksanakan pada bulan Mei 2018, namun berdasarkan keterangan karyawan Tergugat meyampaikan kepada Pengugat bahwa lokasi/tanah kavling kurma yang dibeli oleh Pengugat belum ditanami pohon kurma sama sekali oleh tergugat. Sikap dan tindakan tergugat sama sekali tidak mencerminkan atau bertentangan dengan nilai – nilai atau prinsip-prinsip syariah itu sendiri seperti halnya kasus antara Mugiyono melawan Direktur PT. Kawasan Kurma Indonesia yang terdaftar di

Pengadilan Agama Bangkinang dengan perkara Nomor : 4/Pdt.G.S/2020/PA.
Bkn.

Mugiyono dalam mengajukan gugatan di wakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Bustarno, SH., MH., Trie Andu Pratikno, SH., AmboAko, S.Sy., M.H., Kodrian Mufti, S.H. merupakan Advokat / Penasehat Hukum dari kantor Advokat Bustarno, S.H., M.H.

Adapun alasan penulis tertarik mengangkat judul ini menjadi sebuah penelitian yaitu dari pengamatan awal penulis didapati fakta bahwa dalam akad Murabahah antara Mugiyono dengan PT. Kawasan Kurma Indonesia tidak dijelaskan secara terang mengenai margin atau keuntungan yang harus disampaikan oleh penjual kepada pembeli dan disepakati bersama, sehingga hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan pengertian akad Murabahah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkannya melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembalianya dilakukan secara tunai atau angsur, Oleh karena itu penulis tertarik meneliti lebih lanjut mengenai akah murabahah pembelian tanah kaveling kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen apakah telah memenuhi syarat dan rukun akad murabahah serta

apakah pertimbangan hukum yang diberikan oleh majelis hakim dalam memutus perkara tersebut telah sesuai dengan aturan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Akad Murabahah Pembelian Tanah Kaveling Kurma Antara PT. Kawasan Kurma Indonesia Dengan Konsumen (Studi Kasus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN)”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang dikemukakan terdahulu, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Akad Murabahah pembelian tanah kaveling kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah.
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN. Tentang Akad Murabahah pembelian tanah kaveling kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen di Desa Ranah Sungkai Kecamatan XIII Koto Kampar.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain adalah :

1. Untuk mengetahui Tinjauan Yuridis Akad Murabahah pembelian tanah kaveling kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen.
2. Untuk mengetahui Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN. Tentang Akad Murabahah pembelian tanah kaveling kurma

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara Teoritis maupun secara Praktis sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan lebih mendalam dalam bidang ilmu hukum khususnya hukum Perdata khususnya bagi penulis sendiri. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbang sarana dalam ilmu hukum khususnya hukum Perdata.

2. Secara Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini bermanfaat menjadi bahan bacaan bagi pembaca yang ingin mengetahui permasalahan hukum khususnya hukum Perdata serta menambah wawasan tentang Hukum Perdata.dan bermanfaat sebagai salah satu referensi bagi para pelaksana Hukum dalam menjalankan aturan Hukum khususnya dibidang Hukum Perdata.

E. Batasan Operasional

Agar lebih terarah dan menghindari timbulnya penafisiran yang berbeda terhadap penelitian ini, maka penulis merasa perlu memberikan batasan-batasan pengertian yaitu sebagai berikut :

Yuridis adalah berdasarkan hukum atau menurut hukum yang dalam penelitian ini diartikan peraturan-peraturan hukum yang mengatur perbuatan dan tindakan hukum yang berkaitan atau berhubungan dengan masalah.¹⁹

Sehingga yang dimaksud dengan tinjauan yuridis adalah suatu pandangan hukum berdasarkan undang-undang dan pendapat para ahli sehingga menghasilkan suatu pendapat untuk mencari jalan keluar terhadap suatu perkara. Tinjauan yuridis disini berarti suatu pandangan yang berkaitan terhadap Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN.

Akad 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 dilakukan secara tunai atau angsur.²⁰

Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.²¹

¹⁹Soesno Prajogo, *Kamus Hukum*, Jakarta, 2007, hal. 51

²⁰Lihat Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

²¹Lihat Pasal 157 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tanah Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal.

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

F. Penelitian Relevan

Untuk penelitian terdahulu ini penting karena guna menghindari perilaku plagiat yang berujung pada kebekuan pemikiran dengan meniru karya orang lain. Ada beberapa skripsi yang dicantumkan sebagai penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul ini, di antaranya sebagai berikut :

1. Skripsi yang ditulis oleh Iis Rusmawati, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu Tahun 2014 dengan judul "*Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah BMT Kota Mandiri Bengkulu*". Adapun masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu Mekanisme yang digunakan dalam menghadapi risiko serta kendala dalam menerapkan manajemen risiko di BMT Kota Mandiri sementara pada penelitian yang peneliti lakukan ialah studi kasus mengenai akad murabahah dalam perkara Nomor : 4/Pdt.G.S/2020 di Pengadilan Agama Bangkinang, sedangkan kesamaannya yaitu sama-sama membahas mengenai Murabahah.
2. Skripsi yang ditulis oleh Annisa Mulyana, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu Tahun 2014 dengan judul "*Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Murabahah Melalui Negosiasi (Studi Kasus Di*

BMT Al-Amal Bengkulu)”. Adapun Masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah melalui negosiasi, penelitian penyelesaian sengketa melalui negosiasi sudah cukup efektif akan tetapi adanya proses kejanggalan dalam proses pengikatan jaminan anggota yang dilakukan pihak BMT Al-Amal Bengkulu, salah satunya Surat Keterangan Tanah diikat dijadikan sebuah jaminan, sementara Surat Keterangan Tanah bukan merupakan hak milik tapi hanya surat keterangan. Sementara pada penelitian yang peneliti lakukan ialah studi kasus mengenai akad murabahah dalam perkara Nomor : 4/Pdt.G.S/2020 di Pengadilan Agama Bangkinang, sedangkan kesamaannya yaitu sama-sama membahas mengenai Murabahah.

3. Skripsi yang ditulis oleh Mohd Winario, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Tahun 2020 dengan judul “*analisis penerapan pembiayaan akad murabahah Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah) Pekanbaru*”. Adapun masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu penerapan pembiayaan akad murabahah apakah sudah sesuai dengan prinsip-prinsip islam dan juga fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI atau belum di Bank Rakyat Indonesia Syariah Pekanbaru, metode penelitian menggunakan analisis deskriptif kualitatif, hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penerapan pembiayaan murabahah BRI Syariah Pekanbaru menggunakan persentase berjenjang dari tiap tahunnya dari pokok pembiayaan murabahahnya. pada penelitian yang peneliti lakukan tentang akad murabahah dalam perkara Nomor : ialah studi kasus

mengenai akad murabahah dalam perkara Nomor : 4/Pdt.G.S/2020 di Pengadilan Agama Bangkinang, sedangkan kesamaannya yaitu sama-sama membahas mengenai Murabahah.

G. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang akurat sesuai dengan permasalahan yang ada maka perlu adanya metode dalam penelitian tersebut. Pada penulisan ini metode yang dipakai adalah :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari sudut jenisnya, maka penelitian ini dapat digolongkan kepada penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian sebagai ciri khas dalam bidang hukum yang digunakan untuk membahas tentang asas-asas hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.²² Karena penulis bermaksud melakukan pembahasan atau analisis secara lebih mendalam terhadap Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN dan peraturan Perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penulisan penelitian ini bersifat Deskriptif, Soerjono Soekanto mengemukakan dalam bukunya bahwasanya suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah dengan tujuan mempertegas hipotesa-hipotesa,

²²Hafiz Sutrisno dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai*, Universitas Pahlawan, 2019, hlm. 3.

agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka menyusun teori-teori baru.²³

2. Objek Penelitian

Adapun objek penelitian ini yaitu mengenai Akad Murabahah pembelian tanah kaveling kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan Konsumen (Studi Kasus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN).

3. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian Hukum Normatif datanya berasal dari data Sekunder. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas. Data Sekunder disamping buku-buku juga dapat berupa skripsi, tesis, disertasi, jurnal, surat kabar, makalah seminar dan lain-lainnya.

Data Sekunder dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber utama dalam suatu penelitian. Pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Bab III Bagian Pertama mengatur tentang Rukun dan Syarat Akad Pasal 22 menyebutkan bahwa rukun ada terdiri atas :

²³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta, 1986, hlm. 10.

- a. Pihak-pihak yang berakad
- b. Objek akad
- c. Tujuan pokok akad dan
- d. Kesepakatan

Penelitian ini penulis mengambil bahan hukum primer berupa Putusan Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Pasal 24 ayat(2) menyebutkan” Objek akad suci bermafaat milik sempurna dan dapat diserahkan terimakan Yang mana pada penelitian ini penulis mengambil bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur mengenai hukum Perdata, data-data dari internet dan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan penulisan yang mampu memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Pasal 24 ayat (2) menyebutkan “Objek akad suci bermamfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan terimakan

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

4. Analisis Data dan Metode Penarikan Kesimpulan

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum.

Data yang penulis peroleh berupa Putusan Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn lalu penulis olah dan sajikan dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian-rangkaian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, dan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini kemudian dibandingkan dengan pendapat para ahli dan juga dengan peraturan perundang-undangan.

Adapun cara penulis mengambil kesimpulan dalam penelitian ini adalah berpedoman pada metode Deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang khusus. Hal-hal bersifat umum dalam penelitian ini adalah teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini kemudian penulis melakukan perbandingan terhadap Putusan Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn kemudian penulis tarik suatu kesimpulan untuk memberikan keterangan dan materi-materi hukum tentang perkara ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan islam dalam pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya. *Murabahah* disebut juga *ba'i bitsamanil ajil*. *Murabahah* secara bahasa berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murabahah* berarti saling menguntungkan.²⁴

Sedangkan secara istilah *murabahah* adalah transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Dalam pengertian lain *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Hal yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli

²⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Ed. 1, Cet. 1, Kencana, Jakarta 2012, hlm. 136.

harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.²⁵

Menurut Lukman Hakim, *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu tas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.²⁶ Sedangkan Menurut Syafii Antonio *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁷

Selaras dengan Antonio, Anwar menyebutkan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar pada waktu yang ditentukan atau dibayar secara cicilan.²⁸ Sedangkan menurut Adiwarmah A. Karim *murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungan. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.

²⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 101.

²⁶Lukman Hakim Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam, Erlangga, Yogyakarta 2012, hlm.117.

²⁷Muhammad Syafi'i Antonio Bank Sya Syafi'ah Antonio Dari Teori ke Praktik, Gemalainsani, Jakarta, 2001, hlm.101.

Jadi, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan juga telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.²⁹ Sedangkan didalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Berdasarkan beberapa penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad kerjasama antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi dimana harga barang yang dijual terlebih dahulu diberitahukan kepada pembeli ditambahkan sedikit laba untuk si penjual.

baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flow*nya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai natural *certainty*

²⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. 5, Cet. 9, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 98.

contract karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa besarnya keuntungan yang disepakati.³⁰

2. Dasar Hukum *Murabahah*

a. Al-Quran

- 1) *“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu ” (QS An-Nisa (4):29).³¹*
- 2) *“.....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. ”(QS Al-Baqarah (2) : 275).³²*
- 3) *“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..” (QS Al-Maidah (5):1).*
- 4) *“Dan jika (orang terhutang itu) dalam kesukaran maka berilah tangguh sampai ia berkepentingan ” (QS Al-Baqarah (2): 280).*
- 5) *Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barang siapa*

³⁰Adi Warman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. 5, Cet. 9, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 197

³¹*Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm. 48.

³²*Ibid.*

menyembunyikan, sungguh hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah ayat (283).

b. Al-Hadits

- 1) Hadits Nabi dari Abu Said Al Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka*”.(HR.Al- Baihaqi dan Ibnu Majah yang dinilai *shahih* oleh Ibnu Hibban).
- 2) Hadits Nabi riwayat Jamaah: “*Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...*”
- 3) Abu Hurairah ra bahwa nabi SAW bersabda :
“Ada seseorang yang berniaga memberi pinjaman utang kepada orang- orang. Bila ia melihat orang yang tidak mampu membayar hutangnya maka berilah ia kemudahan baginya, mudah-mudahan Allah berkenan memberi kemudahan bagi kita dan Allah memberi kemudahan baginya.
“Rasullah SAW melarang jual beli dengan cara melempar batu (tipuan) dan jual beli gharar (yang belum jelas mengenai harga, barang, waktu dan tempat)”. (Hadits Riwayat Muslim).
- 4) Hakim Ibn Hizam ra menerangkan alam saba “*Nabi SAW bersabda: Penjual dan pembeli boleh berkhiyar selama belum berpisah. Jika mereka berlaku benar dan jujur serta menerangkan keadaan barang jualan secara jujur niscaya diberikan berkat terhadap penjualannya dan jika mereka berdusta*

menyembunyikan cacat niscaya dihapuskan keberkatan penjualannya". (HR. Al-Bukhary dan Muslim).

- 5) Hadits Nabi Riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf Al Muzni ra Sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda : *"Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terkait dengansyarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halalatau menghalalkan yang haram"*.

c. Ijma'

Selain Al-Qur'an dan hadis Rasulullah SAW yang dijadikan landasan sebagai dasar hukum *murabahah*, maka *ijma'* ulama juga dapat dijadikan acuan hukum *murabahah*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Abdullah Syeed :³³

"Al-Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur'an atau hadits yang diterima umum, para ahli hukum harus membenarkan *murabahah* berdasarkan landasan lain."

Menurut Imam Malik, *murabahah* itu dibolehkan (*mubah*) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus

³³Adi Warman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. 5, Cet. 9, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 197.

pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah.

Selanjutnya Marghinani seorang fiqih mazhab Hanafi membenarkan keabsahan *murabahah* berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan didalamnya. Demikian pula Nawawi dari mazhab Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan *murabahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.³⁴

Sedangkan Imam Ahmad lebih menyukai penjualan biasa dibandingkan *murabahah* karena lebih mudah. Menurut Imam Ahmad, egoisme bisa menguasai si penjual yang dapat mendorongnya untuk memberi pernyataan palsu yang kemudian dapat menjadikannya eksploitasi dan penipuan. Penghindaran situasi yang demikian ini lebih baik dan lebih disukai.³⁵

Berdasarkan *ijma'* para ulama diatas maka dapat disimpulkan bahwa *murabahah* dinyatakan sah jika dilakukan sesuai ketentuan

³⁴Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syari'ah; Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas*, Paramadina, Jakarta, 2004, hlm. 120.

³⁵Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic finance A-Z Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, hlm. 339.

syara' dan selamapara pihak yang bertransaksi sepakat dan saling rela serta tidak ada dalil yang mengharamkannya.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

Dalam melakukan suatu amalan, umat muslim haruslah mengetahui mengenai rukun dan syarat yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum.

a. Rukun

Adapun rukun jual beli *Murabahah* adalah sama dengan rukun jual belisecara umum, yaitu :³⁶

1. Penjual (*Bai'*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

2. Pembeli (*Musyteri*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

3. Objek (*Mabi*)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu

³⁶Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syaria'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syaria'ah), Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, hlm. 58.

unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : Alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

4. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

5. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.

b. Syarat

Selain karena faktor yang telah ada seperti akad menjadi sah atau lengkap adalah adanya syarat. Syarat yaitu sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun. Contohnya: adalah pelaku transaksi haruslah orang yang cakap hukum (mukalaf) menurut mazhab Hanafi, bila rukun sudah terpenuhi tapi syarat tidak terpenuhi maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi (rusak).³⁷

³⁷Adi Warman A. k³⁷arim, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 47.

Adapun syarat-syarat jual beli sebagai berikut :³⁸

1. Penjual dan Pembeli
 - a. Berakal.
 - b. Dengan kehendak sendiri.
 - c. Keadaan tidak Mubadzir (pemboros).
 - d. Baliq.
2. Uang Benda yang dibeli (obyek yang diperjual belikan).
 - a. Suci.
 - b. Ada manfaat.
 - c. Keadaan barang tersebut dapat di serahkan.
 - d. Keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan.
 - e. Barang tersebut diketahui antara si penjual dan pembeli dengan terang dzat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaanyang mengecewakan.
3. Ijab Qabul
 - a. Jangan ada yang memisahkan, janganlah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya begitu pula sebaliknya.
 - b. Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
 - c. Beragama Islam, syarat ini khusus utuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu seperti seseorang dilarang menjual hambanya yang beraga islam kepa pembeli yang beragama

³⁸Sulaiman Rusdid, *Fiqh Islam*, Wijaya Jakarta, Jakarta, 1954, hlm. 24.

tidak islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang mu‘min memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan *mu‘minin*.

Selain rukun yang mutlak harus ada sebagaimana hal diatas, terdapat pula syarat-syarat harus diperhatikan. Syarat ada yang bersifat umum dan khusus, syarat umum dalam akad bisa dilihat dari Pasal 1320 KUHPerdara,

- a. Sepakat mengikatkan diri.
- b. Cakap membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Sedangkan syarat khusus ialah syarat yang khusus ada dalam sebuah akad tertentu. Menurut Wiroso dalam bukunya jual beli *murabahah*, dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa syarat, diantaranya sebagai berikut :³⁹

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena mengetahui harga ialah syarat sah jual beli. Syarat ini juga berlaku bagi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah* seperti pelimpahan wewenang (*tawliyah*), kerjasama (*isyra*) dan kerugian

³⁹Wirosa, *Jual Beli Murabahah*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2005, hlm. 60.

(*wadhi'ah*) karena semua transaksi berdasar pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya maka jual beli tersebut tidak sah hingga ditempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

b. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*) sedangkan mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli.

c. Modal hendaknya berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

Syarat ini diperlukan baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau oranglain, serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya. Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan selain dirham dan dinar sebagaimana yang telah disepakati diawal maka tidak boleh diperjual belikan dengan cara *murabahah* oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan.

d. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan

karena murabahh adalah jualbeli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

- e. Transaksi pertama haruslah sah secara syara'

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai dengan tambahan keuntungan. Hak milik jual beli tidak sah apabila ditetapkan nilainya bukan dengan harga karena tidak benar persamaannya.

- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- g. Syarat dalam transaksi *murabahah* bahwa objek barang harus telah ada dan telah dimiliki oleh *shahib al-mal*. Barang yang baru akan ada dan belum dimiliki tidak dibenarkan untuk ditransaksikan oleh para pihak.

Dalam sebuah perjanjian timbal balik, seperti perjanjian jual beli ini menyebabkan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu :⁴⁰

- a. Pihak Pembeli
- 1) Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
 - 2) Berhak menerima penyerahan barang objek perjanjian jual beli

⁴⁰Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian...*, *Op.Cit.*, hlm. 47

b. Pihak Penjual

- 1) Wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
- 2) Wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.
- 3) Berhak menerima uang pembayaran.

Dengan demikian jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi wanprestasi yang menyebabkan adanya tuntutan ganti kerugian maupun pemutusan jual beli. Apabila kewajiban tersebut gagal dipenuhi karena adanya hal lain diluar perjanjian tertulis yang telah disepakati sebelumnya maka bisa dikatakan pihak tersebut telah melakukan sebuah perbuatan melawan hukum.

4. Konsep Pembiayaan Murabahah

Dalam daftar istilah 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.

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah Swt. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati yang oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contract* (yakni

memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai *natural certainty contract* karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (besarnya keuntungan yang disepakati).⁴¹

Paparan tentang *murabahah* di atas merupakan konsep dan praktik *murabahah* yang banyak dituangkan dalam berbagai literatur klasik (kitab fikih *turats*), dimana komoditas/barang yang menjadi obyek *murabahah* tersedia dan dimiliki penjual pada waktu negosiasi atau akad jual beli berlangsung. Kemudian ia 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 menuntut kejujuran penjual dalam menjelaskan harga awal yang sebenarnya.

Dalam praktik di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) termasuk bank syariah, bentuk *murabahah* dalam fikih klasik tersebut mengalami beberapa modifikasi. *Murabahah* yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli

⁴¹Adi Warman Azram karim, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 98.

komoditas/barang tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.

Mekanisme penerapan *murabahah* pada bank syariah didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang atau objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan bank. Namun karena bank pada umumnya tidak memiliki *inventory* terhadap barang atau objek yang dibutuhkan nasabah, maka bank melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti kepada *supplier/pemasok, dealer, developer*, atau penyedia barang lainnya. Dengan demikian, disatu sisi Bank bertindak selaku penjual, dan disisi lain bertindak sebagai pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Harga yang disepakati adalah harga jual, yaitu harga beli plus margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut. Apabila harga pembelian dari *supplier* atau pemasok yang dibeli oleh bank mendapat potongan harga/diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilakukan perjanjian (akad) dengan nasabah, maka potongan harga/diskon tersebut merupakan hak nasabah, sehingga harga jual adalah harga setelah diskon. Akan tetapi, apabila potongan harga itu terjadi

setelah akad dilakukan, maka pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad antara bank dan nasabah.⁴²

Pada saat sudah terjadi serah terima barang antara bank dan nasabah debitur, maka kewajiban nasabah adalah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, baik secara angsuran atau di akhir secara *lumpsum*. Manakala nasabah ingin mempercepat cicilan atau ingin melunasi piutangnya sebelum jatuh tempo, maka boleh saja nasabah mengajukannya kepada bank, dan atas tindakan nasabah melakukan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati tersebut, bank dapat memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran tersebut sesuai kebijakan dan pertimbangannya. Oleh karena diserahkan kepada kebijakan dan pertimbangan bank, maka berkaitan dengan potongan pelunasan dalam murabahah tidak perlu dimasukkan dalam akad.⁴³

Dengan memperhatikan mekanisme murabahah tersebut, jelas sekali bahwa bank sebagai penjual harus memiliki barang dan menyerahkan barang tersebut kepada pembeli. Manakala hal tersebut tidak dilakukan, maka secara konseptual transaksi tersebut tidak sesuai dengan kriteria dari transaksi murabahah.

5. Tiori Implementasi

Implementasi semakin marak dibicarakan seiring dengan banyaknya pakar yang memberikan kontribusi pemikiran tentang

⁴²Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah.

⁴³Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.

implementasi kebijakan sebagai salah satu tahap dan proses kebijakan. Wahab dan beberapa penulis menempatkan tahap implementasi kebijakan pada posisi yang berbeda, namun pada prinsipnya setiap kebijakan publik selalu ditindaklanjuti dengan implementasi kebijakan.

Implementasi dianggap sebagai wujud utama dan tahap yang sangat menentukan dalam proses kebijakan. Pandangan tersebut dikuatkan dengan pernyataan Edwards III bahwa tanpa implementasi yang efektif keputusan pembuat kebijakan tidak akan berhasil dilaksanakan. Implementasi kebijakan merupakan aktivitas yang terlihat setelah dikeluarkan pengarah yang sah dari suatu kebijakan yang meliputi upaya mengelola input untuk menghasilkan output atau outcomes bagi masyarakat.⁴⁴

Menurut Purwanto dan Sulistyastuti, "implementasi intinya adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to deliver policy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok sasaran (*target group*) sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan sendiri."⁴⁵ Kesulitan dalam proses implementasi kebijakan dapat kita lihat dari pernyataan seorang ahli studi kebijakan Eugne Bardach melukiskan kerumitan dalam proses implementasi menyatakan pernyataan sebagai berikut: "Adalah cukup untuk membuat sebuah program dan kebijakan

⁴⁴Akib Haerber Dan Antonius Tarigan, Artikulasi Konsep Implementasi Kebijakan Perspektif, Model Dan Kriteria Pengukurannya, (Jurnal Baca, Volume 1 Agustus, Universitas Pepabri Maksar, 2008, Hlm, 117.

⁴⁵Purwanto dan sulistyanti, analisis kebijakan dari formulasi ke implimentasi kebijakan,

umum yang kelihatannya bagus diatas kedenganrannya mengenakan bagi teliga pemimpin dan para pemilih yang mendegarkanya. Dan lebih sulit lagi untuk melaksanakanya dalam bentuk cara yang memuaskanya semua orang termasuk mereka klien"

6. Unsur-unsur Implementasi

Tachjan menjelaskan tentang usur-unsur dari implementasi kebijakan yang mutlak harus ada yaitu :

1. Unsur pelaksana

Unsur pelaksana adalah implamentor kebijakan yang diterangkan Dimock & Dimock dalam Tachjan sebagai berikut: "Pelaksana kebijakan merupakan pihak-pihak yang mejalangkan kebijakan yang terdiri dari penentuan tujuan dan sasaran organisasional, analisis serta perumusan kebijakan dari strategi organisasi, pengambilan keputusan, perencanaan, peyusunan program, pengorganisasian, penggerakan manusia, pelaksana operasional, pengawasan serta penilaian".

Pihak yang terlibat penuh dalam implementasi kebijakan publik adalah birokrasi seperti yang dijelaskan oleh Ripley dan Franklin dalam Tachjan :

"Bureaucracies are dominant in the implementation of programs and policies and have varying degrees of importance in other stages of the policy process In policy and program formulation and legitimation activities, bureaucratic units play a large role, although they are not

dominant'''. Dengan begitu, unit-unit birokrasi menempati posisi dominan dalam implementasi kebijakan yang berbeda dengan tahap formulasi dan penetapan kebijakan public dimana birokrasi mempunyai peranan besar namun tidak dominan.

2. Adanya program yang dilaksanakan serta suatu kebijakan publik tidak mempunyai arti penting tanpa tindakan-tindakan riil yang dilakukan dengan program, kegiatan atau proyek. Hal ini dikemukakan oleh Grindle dalam Tachjan bahwa Program merupakan rencana yang bersifat komprehensif yang sudah menggambarkan sumber daya yang akan digunakan dan terpadu dalam satu kesatuan. Program tersebut menggambarkan sasaran, kebijakan prosedur, *metode standard an budjet* Pikiran serupa dikemukakan oleh Siagian program harus memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁴⁶

- 1) Sasaran yang dikehendaki,
- 2) Jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu,
- 3) Besar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu
- 4) Jenis-jenis kegiatan yang dilaksanakan dan
- 5) Tenaga kerja yang dibutuhkan baik ditinjau dari segi jumlahnya maupun dilihat dari sudut kualifikasi serta keahlian dan keterampilan yang diperlukan. Selanjutnya menjelaskan bahwa isi program harus menggambarkan; 'kepentingan yang harus dipengaruhi (*interest affected*) jenis manfaat (*type of benefit*) derajat perubahan yang

diinginkan (*extent of change envisioned*), status pembuat keputusan (*site of decision making*) pelaksana program (program implementers) serta sumberdaya yang tersedia (resources committed)

Program dalam konteks implementasi kebijakan public terdiri dari beberapa tahap yaitu:⁴⁷

- 1) Merancang bangun (*design*) program beserta perincian tugas dan perumusan tujuan yang jelas, penentuan ukuran prestasi yang jelas serta biaya dan waktu
- 2) Melaksanakan (aplication) program dengan mendayagunakan struktur-struktur dan personalia, dan serta sumber-sumber lainnya prosedur dan metode yang tepat.
- 3) Membangun sistem penjadwalan, monitoring dan sarana-sarana pengawasan yang tepat guna serta evaluasi (hasil) pelaksanaan kebijakan

7. Teori Pembiayaan

Semakin berkembangnya perekonomian suatu Negara, semakin meningkat pula permintaan/kebutuhan pendanaan untuk membiayai kebutuhan masyarakat baik sector produktif maupun konsumtif. Namun. Dana pemerintah yang bersumber dari APBN memiliki tugas sebagai intermediary (perantara) yang salah satu fungsinya adalah sebagai pembiayaan. Dalam lembaga konvensional penyaluran dana dikenal dengan istilah kredit, sedangkan dalam lembaga keuangan syariah disebut dengan istilah pembiayaan.

Pembiayaan dalam arti sempit didefinisikan sebagai pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan dalam arti luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. secara ekonomi pembiayaan dapat diartikan sebagai pemindahan daya beli dari satu tangan ke tangan lain, dan atau penciptaan daya beli ;⁴⁸

1. Pemindahan daya beli (*source of fund*) pada umumnya yang bersedia meyisihkan sebagian dari penghasilannya tidak untuk dititipkan/diinvestasikan. Pada umumnya penabung kurang mengetahui untuk apa data beli/uang tabungan mereka akan dipergunakan. Oleh karena itu mereka mempercayakan uang mereka pada lembaga keuangan yang nantinya akan memerlukanya.
2. Penciptaan daya beli, dari sisi mudharib merupakan penciptaan daya beli, dimana dengan fasilitas pembiayaan yang diterima, para pengusaha telah mempunyai rencana untuk apa pembiayaan tersebut akan digunakan, untuk investasi atau modal kerja.

8. Tujuan Pembiayaan

Tujuan Pembiayaan Menurut Muhammad secara makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan. Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan dengan tujuan memaksimalkan laba,

meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana

9. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan penting dalam perekonomian. Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima. Secara garis besar fungsi pembiayaan dibidang ekonomi, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut: ⁴⁹

1. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang Parap penabung tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya, baik untuk meningkatkan produksi perdagangan, untuk usaha-usahan rehabilitasi, ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh Dana yang mengendap (yang diperoleh dari peyimpan uang) tidaklah idle(diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermamfaat, baik bagi pengusaha maupun masyarakat.
2. Sebagai usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya.Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Dilain pihak pembiayaan yang disalurkan

untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa Negara.

3. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga pembiayaan/kredit tidak saja bergerak didalam negeri tapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau kuat ekonominya, demi persahabatan antar Negara banyak memberikan banyak bantuan kepada Negara- Negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Melalui bantuan kredit antar Negara, maka hubungan antar Negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang meyangkut perekonomian dan perdagangan.

10. Jenis pembiayaan

Menurut ismail, Ada beberapa jenis pembiayaan, antara lain:⁵¹

a. Mmenurut pemamfaatanya

1) Pembiayaan investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan serta fasilitas-fasilitas lain yang erat hubuganya dengan hal tersebut.

2) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan yang ditujukan untuk pemenuhan, peningkatan produksi, dalam arti luas meyangkut semua sector ekonomi, perdagangan luas maupun peyediaan jasa.

b. Menurut sifatnya:

1) Pembiayaan produktif

Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti pemenuhan kebutuhan modal untuk meningkatkan volume penjualan dan produksi, pertanian, perkebunan maupun jasa.

2) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relative panjang.

c. Dilihat dari jangka waktunya

1. Short term (pembiayaan jangka pendek) adalah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu waktu
2. Intermediate term (pembiayaan jangka pendek) adalah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu waktu.
3. Long term (pembiayaan jangka panjang) adalah bentuk pembiayaan berjangka waktu lebih dari tiga tahun
4. Demand term atau call Loan adalah bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.

11. Unsur Pembiayaan

Menurut Kasmir adapun unsur-unsur pembiayaan yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:⁵²

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit/pembiayaan (bank) bahwa pembiayaan yang diberikan berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali masa tertentu dimasa datang.

2. Kesepakatan

Antara si pemberi dengan penerima pembiayaan harus ada kesepakatan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4. Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya pada hal mampu resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja. Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar resiko tidak tertagih, demikian pula sebaliknya

5. Balas jasa

Balas jasa atas kredit pada bank konvensional dalam bentuk bunga, biaya provinsi dan komisi serta biaya administrasi kredit ini

merupakan keutungan bank. Sedangkan bagi bank syariah atas pembiayaan yang diberikan balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

12. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Menurut Kasmir ada beberapa prinsip-prinsip dalam pembiayaan yang dapat diuraikan sebagai berikut: ⁵³

a. Character

Character adalah prinsip pembiayaan dengan melihat dari sifat calon debitur apakah nasabah pernah memiliki kredit bermasalah saat pembiayaan dan apakah nasabah dikenal baik di lingkungan tempat tinggal atau tempat kerja nasabah tersebut.

b. Character

Character adalah prinsip pembiayaan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dilihat dari analisis keuangan apakah ada kemampuan untuk mengembalikan angsuran dan sumber angsuran yang berasal dari gaji atau usahanya berkembang dengan baik yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.

c. Capital

Capital adalah prinsip pembiayaan yang digunakan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan apa yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank. Dilihat apakah nasabah memiliki aset pribadi seperti rumah dan mobil atau investasi.

d. Collateral

Collateral Adalah prinsip pembiayaan dengan melihat jaminan yang diberikan nasabah kepada bank baik yang bersifat fisik maupun non fisik seperti BPKB atau sertifikat yang dapat menutupi pembiayaan.

e. Condition

Condition adalah prinsip pembiayaan dengan melihat nilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi sekarang apakah jenis usaha halal secara agama dan legal menurut hukum dengan kondisi lingkungan tempat usaha tersebut.⁵⁴

13. Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Pembiayaan Murabahah.

Murabahah yang berasal dari Ribba (keuntungan), adalah transaksi sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli., Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).⁵⁶ Murabahah adalah jenis pembiayaan dimana bank bertindak selaku penjual disatu sisi, dan disisi lain bertindak selaku pembeli. Kemudian bank akan menjualnya kembali dengan harga beli ditambah margin yang disepakati⁵⁶

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Adanya keuntungan yang disepakati artinya bawah si penjual harus memberi tau tentang harga pembelian barang dan

meyatakan jumlah kutungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Selain mendapatkan keutungan, lembaga keuangan syariah juga hanya menanggung risiko minimal.

b. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun Murabahah antara lain :⁵⁴

1. Bai (penjual)
2. Masytari (pembeli)
3. Mabi (barang yang diperjualbelikan)
4. Tsaman (harga barang)
5. Ijab Kabul (pernyataan serah terima)

Syarat Murabahah antara lain:

Syarat yang berakad (*bai'' dan musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.

1. Barang yang diperjualbelikan (*mabi*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas
2. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keutungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas
3. Pernyataan serah terima (*ijab gabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.

c. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Setiap pembiayaan dilakukan oleh lembaga keuangan syariah tentunya mempunyai suatu dasar kuat untuk dapat melaksanakan

pembiayaan tersebut. Pada umumnya dasar yang digunakan berasal dari Fatwa MUI yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional dan Al-Quran serta hadistr.

Dasar hukum pelaksanaan pembiayaan Murabahah dalam sumber utama hukum islam adalah sebagai berikut:

1. Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah yaitu sebagai berikut:
 - a) Bank dan nasabah harus melakukan akad muabahah yang bebas riba.
 - b) Barang yang diperjualbelikan tidak haramkan oleh syari'ah.
 - c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e) Bank harus meyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesanan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keutugannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya peyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Untuk hal jaminan dalam fatwa ini dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Penggunaan Akad Murabahah

- 1) Pembiayaan murabahah merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.
- 2) Jenis penggunaan pembiayaan murabahah lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad murabahah sangat sesuai karena ada barang yang akan di investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan teratur.
- 3) Pembiayaan murabahah kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang

Adapun barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli yaitu seperti rumah, kendaraan bermotor dan alat transportasi, pembelian alat-alat industri pabrik, gudang dan aset tetap lainnya. Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah. Tujuan murabahah tidak digunakan sebagai modal pembiayaan selain untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang yang diperlukannya. Apabila untuk tujuan lain selain untuk membeli barang, murabahah tidak boleh digunakan.

14. Analisis Ekonomi syariah

Ekonomi syariah sebagai sebuah sistem ekonomi mempunyai ciri dan identitas sendiri yang menjadi pembeda antara ekonomi islam dengan sistem ekonomi konvensional lainnya. Salah satu hal yang paling menonjol dari segi pembedaan tersebut adalah bahwa islam menjadikan etika bukan hanya sebagai akibat dari sebuah aktivitas bisnis tapi lebih dari itu etika dalam islam merupakan sebuah norma dan bentuk pertanggung jawaban Allah.

Selain itu hal mendasar lain yang menjadi pembeda antara ekonomi islam sekaligus identitas ekonomi islam itu sendiri adalah dengan dihilangkannya variable bunga dalam sistem ekonomi, karena bunga dianggap sebagai salah satu bentuk dari praktik riba yang dilarang dalam Al-Qur'an Dan Hadist. Kosekuensi dari hal tersebut adalah diskursus mengenai riba begitu hidupnya didunia islam. Hal ini

menjadikan terkesan seolah olah doktrin riba adalah hanya khusus dalam terminology islam.

Disebutkan bahwa riba merupakan perbuatan orang-orang yang tidak beriman dan sebagai ujian bagi orang-orang yang beriman untuk meninggalkannya. Akan tetapi islam menutup pintu bagi siapa yang berusaha akan mengembangkan uangnya itu dengan jalan riba. Maka diharamkan Riba itu sedikit maupun banyak dan mencela orang-orang Yahudi menjalankan padahal mereka telah dilarangnya. Disisi lain islam juga menerangkan dampak sosial dari riba, sebagaimana yang diterangkan oleh nabi: "Apabila riba dan zina sudah merata disuatu daerah maka mereka telah menghalalkan dirinya untuk mendapatkan siksa Allah.

Pada ahli hukum dan para ekonomi muslim telah mengembangkan instrumen-instrumen keuangan yang sesuai dan bertujuan untuk melaksanakan tujuan-tujuan yang digariskan oleh perbankan Islam. Murabahah merupakan wahana utama bagi lembaga keuangan Islam untuk memobilisasi dana masyarakat dan untuk menyediakan berbagai fasilitas bagi para pengusaha.

B. Tinjauan Konseptual

Implementasi adalah proses pengelolaan yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijakan dan pencapaian tujuan.

1. Implementasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu proses penerapan teori ke dalam aktivitas operasional yang disesuaikan dengan fakta yang terjadi.⁶⁰
2. Pembiayaan atau *finacing* adalah pendanaan yang diberikan oleh pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Pembiayaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kegiatan peyediaan atau peyaluran dana untuk investasi atau kerja sama yang dilakukan oleh PT.KKI (PT. KAWASAN KURMA INDONESIA) kepada nasabahnya. Sehingga melalui pembiayaan tersebut, dana dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya sehingga mampu meningkatkan perekonomian masyarakat. Pembiayaan di sini lebih difokuskan pada pembiayaan yang lebih banyak digunakan nasabah.⁶¹
3. Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli kemudian PT.KKI (PT. KAWASAN KURMA INDONESIA) mensyaratkan atas laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Menurut Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah :⁴⁶

“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 dilakukan secara tunai atau angsur”.

Dalam melakukan suatu amalan, umat muslim haruslah mengetahui mengenai rukun dan syarat yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum.

1. Rukun Adapun rukun jual beli *Murabahah* adalah sama dengan rukun jual belisecara umum, yaitu :⁴⁷

a. Penjual (*Bai'*)

⁴⁶Lihat Pasal 20 Angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

⁶²Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari''ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syari''ah), Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, hlm. 58.

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b. Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c. Objek (*Mabi*)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : Alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

d. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad

2. Syarat

Selain karena faktor yang telah ada seperti akad menjadi sah atau lengkap adalah adanya syarat. Syarat yaitu sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun. Contohnya: adalah pelaku transaksi haruslah orang yang

cakap hukum (mukalaf) menurut mazhab Hanafi, bila rukun sudah terpenuhi tapi syarat tidak terpenuhi maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi fasid(rusak).⁴⁸

Adapun syarat-syarat jual beli sebagai berikut :⁴⁹

a. Penjual dan Pembeli

- 1) Berakal
- 2) Dengan kehendak sendiri.
- 3) Keadaan tidak Mubadzir (pemboros).
- 4) Baliq.

b. Uang Benda yang dibeli (obyek yang diperjual belikan).

- 1) Suci.
- 2). Ada manfaat.
- 3) Keadaan barang tersebut dapat di serahkan.
- 4) Keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan.
- 5) Barang tersebut diketahui antara si penjual dan pembeli dengan terang dzat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaanyang mengecewakan.

c. Ijab Qabul

- 1) Jangan ada yang memisahkan, janganlah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya begitu pula sebaliknya.

⁴⁸Adi Warman A. karim, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 47.

⁴⁹Sulaiman Rusdid, *Fiqh Islam*, Wijaya Jakarta, Jakarta, 1954, hlm. 24.

- 2) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
- 3) 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 memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan *mu'minin*.

Selain rukun yang mutlak harus ada sebagaimana hal di atas, terdapat pula peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) bisa dilihat dari Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHP, yaitu Pasal 1320 KUHP berbunyi :⁵⁰

supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang;*

Pasal 1338 KUHP berbunyi :⁵¹

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan ini

⁵⁰Lihat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵¹Lihat Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam Pasal 21 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur bahwa akad dilakukan berdasarkan asas:⁵²

1. Ikhtiyari/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
2. Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
3. Ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
4. Luzum /tidak berobah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau m aisir.
5. Saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

⁵²Lihat Pasal 21 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

6. Taswiyah/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
7. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
8. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
9. Taisir/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
10. Itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
11. Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
12. Al-hurriyah (kebebasan berkontrak).
13. Al-kitabah (tertulis).

Dalam Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah mengatur bahwa rukun akad terdiri dari :⁵³

1. Pihak-Pihak yang berakad
2. objek akad

⁵³Lihat Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

3. Tujuan Pokok Akad

4. Kesepakatan

Lebih lanjut juga di atur dalam Pasal 1457, Pasal 1459 Kitab undang-undang Hukum Perdata Bab V tentang Jual Beli Bagian 1 yaitu:

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:⁵⁴

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:⁵⁵

Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 616 berbunyi : penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang di tentukan dalam pasal 620.

Pasal 617 berbunyi : semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik atau ancaman kebatalan. tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kontor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantaraan kantor

⁵⁴Lihat Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁵Lihat Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik.

Pasal 619 berbunyi : kepada yang memperoleh barang tidak boleh diberikan akta pemindahtanganan atau akta pemisah tanpa kuasa khusus dari pihak yang memindahkantanganan barang atau pihak yang ikut berhak, baik dalam akta sendiri, maupun dalam akta otentik lain yang kemudian dibuat dan harus diumumkan, juga pada waktu dan dengan cara seperti yang diatur dalam pengumuman akta pemindahtanganan atau pemisahan tersebut. tanpa kuasa demikian, penyimpanan hipotek harus menolak pengumuman tersebut. semua pengumuman yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal, tanpa mengurangi tanggungjawab pegawai yang telah memberikan salinan akta tersebut tanpa kuasa yang diperlukan, dan tanggungjawab penyimpanan hipotek yang ,melakukan pengumuman tanpa kuasa.

Analisa : Dikaitkan dengan akad murabahah Nomor : 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 dan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 pasal 20 angka 6, Pasal 21, Pasal 22 dan dalam Undang –Undang KUH Perdata berdasarkan Pasal 1320, 1338, 1457, 1459, 616, 617, 619 ditemukan fakta-fakta sebagai berikut :

1. Pihak-pihak yang berakad adalah Pembeli yang pada tanggal 05 Maret 2018 telah dewasa dan cakap hukum, berakal dan tamyiz, sedangkan Penjual, diwakili oleh Manajer PT. KKI yang merupakan wakil dari Direktur.

2. Dalam akad Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, tidak menyebutkan/menyampaikan margin/keuntungan atas penjualan tanah kavlingan kurma tersebut sehingga tidak sesuai dengan defenisi akad murabahah.
3. Dalam akad Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, tidak menjelaskan tentang alas hak tanah kavlingan, tidak menjelaskan tentang kepemilikan tanah kavlingan, tidak menjelaskan status tanah kavlingan dan tidak menjelaskan tentang kedudukan PT. KKI atau kedudukan PT. KKI tidak ada dijelaskan di dalam akad tersebut.
4. Tanah kavlingan yang dijual oleh tidak jelas keberadaannya dan tidak jelas kepemilikannya.

Berdasarkan uraian penjelasan diatas maka Penulis dapat menarik suatu kesimpulan bahwa Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen tidak memenuhi Rukun dan Syarat akad sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya terhadap Direktur/Pimpinan PT. Kawasan Kurma Indonesia dalam perkara

Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN. Meminta kepada majelis hakim sebagai berikut :⁵⁶

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah sah dan berkualitas menurut hukum ;
3. Menyatakan jual beli dan legalitas dalam objek perkara ini tidak sah/tidak berharga serta tidak berkuat hukum;
4. Menyatakan, Akad Murabahah: 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, Tertanggal 05 Maret 2018, adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ciderai janji (wanprestasi);
6. Menghukum Tergugat mengembalikan kepada Penggugat seluruh kerugian Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 14.968.000;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorrad) walaupun ada bantahan/perlawanan (verzeet) dan upaya hukum keberatan hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

⁵⁶ Putusan Pengadilan Agama Bangkinang Nomor : 4/Pdt.G.S/2020/PA. Bkn, hlm. 8-9.

Atau apabila Yang Mulia Ketua/Hakim Pengadilan Agama Bangkinang yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya (*ex aequo et bono*).

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya terhadap Direktur/Pimpinan PT. Kawasan Kurma Indonesia dalam perkara Nomor : 4/PDT.G.S.2020/PA. BKN. telah diperiksa dan diadili oleh majelis hakim Pengadilan Agama Bangkinang putusan pada tanggal 28 Januari 2021 dengan amar putusan sebagai berikut :⁵⁷

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Akad Murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, tanggal 05 Maret 2018 adalah akad yang batal (batal demi hukum);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 14.968.000 (empat belas juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
4. Menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat untuk selain dan menolak selain dan selebihnya;
5. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.389.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh Sembilan rupiah);

⁵⁷Putusan Pengadilan Agama Bangkinang Nomor : 4/Pdt.G.S/2020/PA. Bkn, hlm. 37.

Putusan tersebut berdasarkan pertimbangan majelis hakim terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, adapun pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara tersebut yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa petitum Penggugat pada point 1 adalah supaya Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun karena Petitum Penggugat terdapat beberapa point, maka Hakim akan menjawabnya setelah mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat.⁵⁸
2. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 2, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa dasar dari perkara ini adalah adanya akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, tanggal 05 Maret 2018, dimana hubungan Penggugat dan Tergugat adalah sebagai penjual dan pembeli , dan oleh sebab itu para pihak memiliki *legal standing* dalam perkara ini. Hakim berpendapat bahwa atas *legal standing* pihak dalam perkara ini tidak perlu untuk dimuat dalam amar putusan sehingga petitum Penggugat point 2 harus dinyatakan tidak diterima.⁵⁹
3. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 3, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa akad yang digunakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah akad murabahah.

⁵⁸Putusan Pengadilan Agama Bangkinang Nomor : 4/Pdt.G.S/2020/PA. Bkn, hlm. 31.

⁵⁹*Loc Cit*, hlm. 31.

Murabahah berdasarkan penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁶⁰

Menimbang, bahwa oleh karena murabahah merupakan bagian dari jual beli, maka sesuai dengan pasal 56 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa rukun dari jual beli adalah pihak-pihak, objek dan kesepakatan.⁶¹

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut agar akad antara Penggugat dan Tergugat tidak sah / tidak berharga / tidak berkekuatan Hukum. Di dalam Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa akad yang batal adalah akad yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya.⁶²

4. Menimbang, bahwa syarat pihak-pihak di dalam akad murabahah ini, merujuk kepada Pasal 23 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pihak-pihak dalam akad murabahah bisa berupa perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha dan orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan tamyiz.⁶³

Menimbang, bahwa dalam akad murabahah ini, pihak-pihak yang berakad adalah Penggugat yang pada tanggal 05 Maret 2018 telah

⁶⁰*Ibid*, hlm. 32.

⁶¹*Loc Cit*, hlm. 32.

⁶²*Loc Cit*, hlm. 32.

⁶³*Loc Cit*, hlm. 32.

dewasa dan cakap hukum, berakal dan tamyiz, sedangkan Tergugat, diwakili oleh Manajer PT. KKI yang merupakan wakil dari Direktur, Direktur merupakan direksi sesuai dengan Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.⁶⁴

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, Hakim berpendapat bahwa Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat dari pihak-pihak yang berakad.⁶⁵

5. Menimbang, bahwa objek dari akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 05 Maret 2018 adalah 2 (dua) kavling bidang tanah yang akan ditanami pohon kurma sebanyak 12 batang.⁶⁶

Menimbang, bahwa 2 (dua) kavling tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tanah Akhmad Arif Syah. Menurut Tergugat, Tergugat telah berhak menjual bidang tanah tersebut karena Tergugat telah sepakat dengan Akhmad Arif Syah dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Penjualan Kavling Tanah pada tanggal 05 Desember 2019.⁶⁷

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Hakim berpendapat bahwa Tergugat pada tanggal 05 Maret 2018 belum mempunyai hak untuk menjual kavling bidang tanah tersebut kepada Penggugat, karena pada tanggal 05 Maret 2018 tersebut, tanah tersebut

⁶⁴*Loc Cit*, hlm. 32.

⁶⁵*Loc Cit*, hlm. 32.

⁶⁶*Ibid*, hlm. 33.

⁶⁷*Loc Cit*, hlm. 33.

merupakan hak milik dari Tarmizi karena Tarmizi baru menjual tanah tersebut kepada Akhmad Arif Syah pada tanggal 03 April 2018.⁶⁸

Menimbang, bahwa atas akad murabahah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut karena Tergugat menjual barang yang bukan miliknya (tidak mempunyai hak), maka Hakim berpendapat bahwa akad murabahah tersebut tidak sesuai dengan Prinsip Syariah karena terdapat *gharar*. Sesuai dengan penjelasan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah *gharar* adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.⁶⁹

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat pada dasarnya tidak mempunyai hak untuk membuat kesepakatan atas tanah Akhmad Arif Syah pada tanggal 03 April 2018, karena Tergugat baru membuat kesepakatan Kerjasama dengan Akhmad Arif Syah pada tanggal 05 Desember 2019 maka sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 3 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Hakim berpendapat bahwa akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 adalah akad yang batal / batal demi hukum, sehingga petitum Penggugat pada point 3 dapat dikabulkan.⁷⁰

⁶⁸*Loc Cit*, hlm. 33.

⁶⁹*Loc Cit*, hlm. 33.

⁷⁰*Loc Cit*, hlm. 33.

6. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 4, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat point 4 ini memilkibtujuan yang sama dengan petitum point 3, maka Hakim tidak akan mempertimbangkannya lagi dan mencukupkan pertimbangannya pada pertimbangan terhadap petitum point 3 tersebut.⁷¹
7. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 5, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/1996 yang mengandung kaidah hukum bahwa untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati”. Maka oleh karena akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 antara Penggugat dan Tergugat adalah akad yang batal, maka atas akad yang batal tersebut maka terhadap hak dan kewajiban pihak-pihak yang berakad dengan menganalogikan kepada Pasal 92 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa “jual beli yang batal tidak berakibat berpindahny kepemilikan”, maka akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 tidak menimbulkan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat).⁷²
Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat akibat akad Murabahah Nomor

⁷¹*Ibid*, hlm. 34.

⁷²*Loc Cit*, hlm. 34.

1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, maka Penggugat dan Tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi jika tidak melakukan prestasi sesuai dengan akad tersebut, sehingga petitum Penggugat tersebut harus ditolak.⁷³

8. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 6, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa dengan menganalogikan kepada ketentuan dalam Pasal 92 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi “barang yang telah diterima oleh pembeli dalam jual beli yang batal adalah barang titipan”, maka penjual yang telah menerima harga dari pembeli dalam jual beli yang batal adalah barang titipan, maka harga tersebut dihukum sebagai barang titipan Penggugat kepada Tergugat.⁷⁴

Menimbang, bahwa dengan didasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1887 K/Pdt/1986 yang mengandung kaedah hukum bahwa “sesuai dengan asas keadilan, adalah adil bila resiko yang timbul sebagai akibat dari kesalahan bersama ditanggung secara bersama-sama”. Maka Hakim berpendapat bahwa Penggugat dan Tergugat harus sama-sama menanggung resiko yang timbul dari akad yang batal (batal demi hukum) tersebut. Penggugat tidak mendapatkan keuntungan dari fungsi uang dalam rangka berinvestasi, Tergugat

⁷³*Loc Cit*, hlm. 33.

⁷⁴*Ibid*, hlm. 34.

menanggung kerugian dari usahanya dan tidak mendapatkan keuntungan.⁷⁵

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Hakim berpendapat bahwa Tergugat harus mengembalikan seluruh uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan bukti P.3 dan P.4 yang sama dengan bukti T.4 yakni uang sejumlah Rp14.968.000 (empat belas juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu rupiah).⁷⁶

9. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 7, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa *Uitvoerbaar bij voorraad* atau dalam bahasa Indonesianya sering diterjemahkan dengan putusan *serta merta* yaitu suatu putusan pengadilan yang bisa dijalankan terlebih dahulu, walaupun terhadap putusan tersebut dilakukan upaya hukum *Banding, Kasasi* atau *Perlawanan* oleh pihak Tergugat atau oleh pihak Ketiga yang dirugikan. Di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000 Mahkamah Agung telah menetapkan tata cara, prosedur dan gugatan-gugatan yang bisa diputus dengan putusan *serta merta* (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001 Mahkamah Agung kembali menetapkan agar

⁷⁵*Loc Cit*, hlm. 35.

⁷⁶*Loc Cit*, hlm. 35.

dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang / benda objek eksekusi.⁷⁷

Menimbang, bahwa syarat dikabulkannya gugatan provisionil dan permintaan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad dan provisional) menurut Surat Ederan Ketua Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 adalah :⁷⁸

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik/tulis tangan yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak Lawan;
2. Gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah,rumah,gudang dll, dimana hubungan sewa-menyewa telah habis atau Penyewa melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan harta gono-gini dan putusannya telah inkracht van gewijsde;
5. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv; dan
6. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran (SEMA) No.4 tahun 2001 tentang Putusan Serta-Merta yang isinya menekankan bahwa sebelum putusan serta-merta dapat dijalankan pihak Pemohon Eksekusi diwajibkan membayar uang jaminan yang nilainya sama

⁷⁷*Loc Cit*, hlm. 35.

⁷⁸*Ibid*, hlm. 36.

dengan nilai barang/obyek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain. Menimbang, bahwa berdasarkan analisis di atas dan dihubungkan dengan perkara ini, Hakim berpendapat bahwa petitum Penggugat tersebut harus ditolak.⁷⁹

10. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 8, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 R.Bg yang menyatakan bahwa “barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara”, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat.⁸⁰

Adapun tuntutan Penggugat yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim yaitu sebagai berikut :

1. Petitum angka 5 yang meminta perbuatan Tergugat merupakan perbuatan cedera janji (wanprestasi) tidak dikabulkan dengan pertimbangan sebagai berikut :
 - a. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 5, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/1996 yang mengandung kaidah hukum bahwa untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada

⁷⁹*Loc Cit*, hlm. 36.

⁸⁰*Ibid*, hlm. 37.

perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati”. Maka oleh karena akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 antara Penggugat dan Tergugat adalah akad yang batal, maka atas akad yang batal tersebut maka terhadap hak dan kewajiban pihak-pihak yang berakad dengan menganalogikan kepada Pasal 92 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa “jual beli yang batal tidak berakibat berpindahnya kepemilikan”, maka akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 tidak menimbulkan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat).

b. Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat akibat akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018, maka Penggugat dan Tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi jika tidak melakukan prestasi sesuai dengan akad tersebut, sehingga petitum Penggugat tersebut harus ditolak.

2. Petitum angka 7 yang meminta menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada bantahan/perlawanan (*verzeet*) dan upaya hukum keberatan hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tidak dikabulkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada point 7, Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, Menimbang, bahwa *Uitvoerbaar bij voorraad* atau dalam bahasa Indonesianya sering diterjemahkan dengan putusan serta merta yaitu suatu putusan pengadilan yang bisa dijalankan terlebih dahulu, walaupun terhadap putusan tersebut dilakukan upaya hukum Banding, Kasasi atau Perlawanan oleh pihak Tergugat atau oleh pihak Ketiga yang dirugikan. Di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 Mahkamah Agung telah menetapkan tata cara, prosedur dan gugatan-gugatan yang bisa diputus dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001 Mahkamah Agung kembali menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang / benda objek eksekusi.
- b. Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran (SEMA) No.4 tahun 2001 tentang Putusan Serta-Merta yang isinya menekankan bahwa sebelum putusan serta-merta dapat dijalankan pihak Pemohon Eksekusi diwajibkan membayar uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Terhadap pertimbangan hukum yang disampaikan oleh majelis hakim tersebut diatas, penulis melakukan analisa lebih mendalam yang

dikomparasikan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mendapatkan suatu analisis apakah pertimbangan tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pasal 178 HIR/189 RBg menyatakan dalam sidang permusyawaratan, majelis hakim harus melengkapi dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh pihak-pihak, majelis hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan serta dilarang memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut.⁸¹

Lebih lanjut, Pasal 184 ayat (1) HIR/195 ayat (1) RBg menyatakan keputusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabannya, begitu pula tentang dasar-dasar keputusan, tentang pokok perkara dan biaya-biayanya serta apakah pihak-pihak hadir pada waktu putusan itu diucapkan.⁸²

Pertimbangan hukum merupakan intisari putusan yang berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara. Analisis tentang pertimbangan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk argumentasi yang objektif dan rasional dalam putusan pengadilan berdasarkan undang-undang yang berlaku terhadap perkara tersebut.

⁸¹Lihat Pasal 178 HIR/189 RBg

⁸²Lihat Pasal 184 ayat (1) HIR/195 ayat (1) RBg.

Menurut Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah :⁸³

“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 dilakukan secara tunai atau angsur”.

Lebih lanjut Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah mengatur Rukun akad Murabahah terdiri atas :⁸⁴

1. Pihak-pihak yang berakat

Pihak-pihak yang berakat adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. Orang yang berakat harus cakap hukum, berakal, dan tam yiz.

2. Obyek Akad

Obyek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan.

3. Tujuan pokok akad

⁸³Lihat Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

⁸⁴Lihat Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Sighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/atau perbuatan.

4. Kesepakatan

Dalam akad murabahah ini, pihak-pihak yang berakad adalah Penggugat yang pada tanggal 05 Maret 2018 telah dewasa dan cakap hukum, berakal dan tamyiz, sedangkan Tergugat, diwakili oleh Manajer PT. Kawasan Kurma Indonesia yang merupakan wakil dari Direktur, Direktur merupakan direksi sesuai dengan Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, dengan demikian telah memenuhi syarat dari pihak-pihak yang berakad.

Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa akad yang batal adalah akad yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam pemeriksaan perkara ini ditemui fakta bahwa objek dari akad murabahah antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 05 Maret 2018 adalah 2 (dua) kavling bidang tanah yang akan ditanami pohon kurma sebanyak 12 batang.

Tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah tanah Akhmad Arif Syah. Menurut Tergugat, Tergugat telah berhak menjual bidang tanah tersebut karena Tergugat telah sepakat dengan Akhmad Arif Syah dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Penjualan Kavling Tanah pada tanggal 05 Desember 2019. Tergugat pada tanggal 05 Maret 2018 belum

mempunyai hak untuk menjual kavling bidang tanah tersebut kepada Penggugat, karena pada tanggal 05 Maret 2018 tersebut, tanah tersebut merupakan hak milik dari Tarmizi karena Tarmizi baru menjual tanah tersebut kepada Akhmad Arif Syah pada tanggal 03 April 2018.

Atas akad murabahah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut karena Tergugat menjual barang yang bukan miliknya (tidak mempunyai hak), maka akad murabahah tersebut tidak sesuai dengan Prinsip Syariah karena terdapat *gharar*.

Berdasarkan hasil putusan hakim Penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang diberikan oleh majelis hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat karena faktanya Akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 adalah akad yang batal demi hukum karena tidak sesuai dengan putusan hakim yang mana Prinsip Syariah karena terdapat *gharar*. Sesuai dengan penjelasan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah *gharar* adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.

Analisa : Bahwa dalam putusan dalam perkara Nomor : 4/Pdt.G.S/2020/PA. BKN yang dimana dalam amarnya berbunyi berdasarkan pada bukti otentik / tulis tangan yang tidak dibantah oleh pihak lawan, begitupun hutang piutang yang jumlahnya,

Analisa : Hakim tidak mengabulkan semua yang tertulis dalam gugatan menyatakan Penggugat adalah sah berkualitas menurut hukum menimbang bahwa perkara ini adanya akad murabahah antara Penggugat dan tergugat hubungan Penggugat dan Tergugat adalah penjual dan pembeli para pihak memiliki *legal standing* karena ada *legal standing* masing-masing.

Analisa : Hakim tidak mengabulkan dengan apa yang tertulis gugatan Pengugat menyatakan jual beli tidak sah/tidak berharga serta tidak berkekuatan hukum karena bahwa akad yang digunakan oleh Penggugat Akad Murabahah berdasarkan Pasal 19 ayat 1 huruf d undang-undang Tahun 2021 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegasakan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keutungan yang disepakati, menimbang bahwa murabahah adalah jual beli maka sesuai dengan Pasal 56 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah rukun dari jual beli pihak-pihak objek dan kesepakatan dan didalam Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad yang batal akad yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya akad bisa berupa perseorangan, kelompok, persekutuan menimbang bahwa yang berakad pada tanggal 05 Maret 2018 telah dewasa sedangkan Tergugat diwakili oleh Manager PT.KKI yang merupakan Wakil dari Direktur sesuai dengan Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas telah memenuhi syarat dari pihak yang berakad

Analisa : Hakim tidak megabulkan dengan apa yang tertulis dalam gugatan meyakini Penggugat perbuatan Tergugat merupakan perbuatan cidera janji (Wanprestasi adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/1996 bahwa untuk menilai atau tidaknya wansprestasi apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati karena akad Murabahah Nomor 1532/PT.KKI/MRBH/III/2018 akad yang batal berdasarkan pada Pasal 92 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jual beli yang batal tidak berakibat berpindahny kepemilikan dan tidak menimbulkan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat dan tidak dapat dikatakan wansprestasi

Analisa : Hakim tidak megabulkan dengan apa yang tertulis dalam gugatan meyakini putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit vootbaar bij vorrad*) walau ada *perlawanan Verzeet* didalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI.No.3 tahun 2000 Mahkamah Agung telah menetapkan agar dalam pelaksanaan putusan serta merta disyartkan adanya jaminan yang nilanya sama dengan benda objek eksekusi bahwa syarat gugata personil dan permintaan (*uit vootbaar bij vorrad*)menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik/tulis tangan yang tidak dibantah kebenarannya
2. Gugatan hutang-piutang jumllah sudah pasti dan tidak dibantah

3. Gugatan tentang sewa-menyewa telah habis atau penyewa telah melalaikan sebagai penyewa terbaik
4. Pokok Gugatan mengenai tuntutan harta gono-gini dan putusan telah *inkrachtvan gewijsde*
5. Dikabulkan gugatan mengenai provisionil dengan pertimbangan hukum dan tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv
6. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht

Menurut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, pertimbangan hakim adalah pemikiran-pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Hakim merupakan personifikasi lembaga peradilan, dalam membuat keputusan suatu perkara selain dituntut memiliki kemampuan intelektual, juga seorang hakim harus memiliki moral dan integritas yang tinggi sehingga diharapkan dapat mencerminkan rasa keadilan, menjamin kepastian hukum dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 53, berbunyi:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.

(2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

Inilah yang menjadi dasar hukum bagi seorang hakim dalam menjalankan tugasnya memutuskan suatu perkara, bahwa harus didasarkan pada berbagai pertimbangan yang dapat diterima semua pihak dan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah hukum yang ada, yang disebut dengan pertimbangan hukum atau legal reasoning. Merumuskan dan menyusun pertimbangan hukum atau legal reasoning harus cermat, sistematis dan dengan bahasa Indonesia yang benar dan baik. Pertimbangan hukum tersebut harus lengkap berisi fakta peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum penerapan norma hukum baik dalam hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi serta teori-teori hukum dan lain-lain, mendasarkan pada aspek dan metode penafsiran hukum bahkan seorang hakim dapat melakukan penemuan hukum yang sesuai dalam menyusun argumentasi atau alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusan hakim tersebut. Bagi para hakim legal reasoning ini berguna dalam mengambil pertimbangan untuk memutuskan suatu kasus. Seorang hakim sebelum menjatuhkan putusannya harus memperhatikan serta mengusahakan seberapa dapat jangan sampai putusan yang akan dijatuhkan nanti memungkinkan timbulnya perkara baru.

Putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan ekor perkara baru. Tugas hakim tidak berhenti dengan menjatuhkan putusan saja, akan tetapi

juga menyelesaikan sampai pada pelaksanaannya. Dalam perkara perdata hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, Pertimbangan hukum yang dilakukan oleh seorang hakim sekaligus juga merupakan salah satu tugas dan kewajiban hakim yaitu wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hal ini menjadi materi yang diolah untuk membuat pertimbangan hukum. Tersirat pula bahwa seorang hakim dalam menjalankan tugasnya dapat melakukan penemuan hukum atau *rechtvinding*.

Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 5 ayat (1), bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Artinya jika terdapat kekosongan aturan hukum atau aturannya tidak jelas, maka untuk mengatasinya seorang hakim harus memiliki kemampuan dan keaktifan untuk menemukan hukum (*recht vinding*). Yang dimaksud dengan *recht vinding* adalah proses pembentukan hukum oleh hakim/aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkrit dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan.

Maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa akad muarabahah yang diselenggarakan oleh PT. Kawasan Kurma Indonesia

cacat hukum karena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum. Cacat hukum tidak hanya dimaksudkan untuk suatu perjanjian, namun juga di tunjuk untuk keamanan suatu produk dalam konteks suatu putusan pengadilan, cacat hukum dikenal dengan istilah cacat formil. Jadi cacat hukum dapat diartikan sebagai suatu ketidaklengkapan hukum baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan atau suatu hal lainnya. Hal ini di sebabkan kerena tidak sesuai dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum. atau tidak sesuai dan tidak mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan seharusnya untuk melaksanakan suatu akad harus mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Akad Murabahah pembelian tanah kavlingan kurma antara PT. Kawasan Kurma Indonesia dengan konsumen tidak memenuhi Rukun dan Syarat akad sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah karena tidak menyebutkan/menyampaikan margin/keuntungan atas penjualan tanah dan objek yang diperjanjikan serta objek di diperjanjikan tidak jelas.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor : 4/Pdt.G.S.2020/PA. Bkn yaitu menyatakan akad yang dibuat para pihak dalam perkara tersebut merupakan akad yang batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Prinsip Syariah Pasal 24 ayat 2 dan tergugat tidak menjelaskan tentang kepemilikan tanah kavelingan,tidak menjelaskan tentang kedudukan PT.KKI atau kedudukan PT.KKI tidak dijelaskan dalam akad tersebut. Tidak jelas keberadaanya dan tidak jelas kepemilikanya serta tidak megacu pada Pasal 20 angka 6, Peraturan Mahkamah Agung serta KUH Perdata.Pasal 1320 dan Pasal 1338.

B. Saran

Dari pemaparan hasil penelitian dan pembahasan yang dituangkan didalam kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya bagi para pelaku usaha agar lebih memperhatikan ketentuan dan syarat-syarat ketentuan hukum mengenai akad murabahah sebelum melakukan akad dengan para konsumen hal ini agar tidak menimbulkan banyak kerugian bagi para pihak yang melangsungkan akad tersebut.
2. Agar kedepanya pelaku usaha dalam melakukan Akad mamatuhi peraturan perundangan yang berlaku baik secara Kompilasi Hukum Ekonomi syari'ah maupun secara Hukum Perdata serta menghindari unsur jebakan dan perbuatan curang lainnya supaya tidak ada yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2017.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010.
- Abdullah Syeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga Ctk.I*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003.
- Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syari'ah; Kritik Atas Interpretasi Bunga KaumNeorevivalitas*, Paramadina, Jakarta, 2004.
- Adam Panj, *Fiqh Muamalah Maliyah*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2014.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. 5, Cet. 9, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Didin Hafidhuddin, *Zakat Dalam Perekonomian Modern*, Gema Insani, Jakarta, 2002.
- Djuwaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Hafiz Sutrisno dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Program Studi SI Hukum Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai*, Universitas Pahlawan, 2019.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Erlangga, Yogyakarta, 2012.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Ed. 1, Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2012.
- M. Yatimin Abdullah, *Studi Islam Kontemporer*, Amzah, Jakarta, 2022.
- Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.

Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic finance A-Z Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009.

Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017.

Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.

Salim H.S, *Hukum Kontrak & Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik, Jakarta, 2003.

Tarmizi Erwandi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Jakarta, PT. Berkat Mulia Insani. . 2018.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2005.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000

C. Kamus

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.

Soesno Prajogo, *Kamus Hukum*, Jakarta.