

**AKAD MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF  
HUKUM PERIKATAN INDONESIA**

**(Studi di BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta)**

**TESIS**

**Diajukan Kepada**

**Program Studi Magister Ilmu Hukum**

**Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh**

**Gelar Magister dalam Ilmu Hukum**



**Oleh**

**Mega Yusti Cianti**

**NIM. R100130008**

**MAGISTER ILMU HUKUM**

**SEKOLAH PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

## NOTA PEMBIMBING

Wardah Yuspin, S.H.,M.Kn.,PhD  
Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Sekolah Pasca Sarjana  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas  
Hal: Tesis Sdr Mega Yusti Cianti

Kepada Yth.  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Sekolah Pasca Sarjana  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap tesis saudara:

Nama : Mega Yusti Cianti  
NIM : R100130008  
Judul : Akad Murabahah Dalam Perspektif Hukum Perikatan  
Indonesia (Studi di BTN Kantor Cabang Syariah  
Yogyakarta)

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam sidang ujian tesis pada Program Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Surakarta, Nopember 2017

Pembimbing I



Wardah Yuspin, S.H.,M.Kn.,PhD

## NOTA PEMBIMBING

Dr. Kelik Wardiono, S.H.,M.H.  
Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Sekolah Pasca Sarjana  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas  
Hal: Tesis Sdr Mega Yusti Cianti

Kepada Yth.  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Sekolah Pasca Sarjana  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap tesis saudara:

Nama : Mega Yusti Cianti  
NIM : R100130008  
Judul : Akad Murabahah Dalam Perspektif Hukum Perikatan  
Indonesia (Studi di BTN Kantor Cabang Syariah  
Yogyakarta)

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam sidang ujian tesis pada Program Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Surakarta, Nopember 2017

Pembimbing II



Dr. Kelik Wardiono, S.H.,M.H.

**TESIS BERJUDUL**  
**AKAD MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF**  
**HUKUM PERIKATAN INDONESIA**  
**(Studi di BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta)**

Yang di persiapkan dan disusun oleh  
**MEGA YUSTI CIANTI**  
telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 8 Desember 2017  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI**

Pembimbing I



**Wardah Yuspin, Ph.D**

Pembimbing II



**Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H**

Penguji I



**Prof. Dr. Absori, S.H., M.Hum**



Surakarta, 01 Februari 2018  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Sekolah Pascasarjana  
Direktur,



**Prof. Dr. Bambang Sumardjoko**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Mega Yusti Cianti

NIM : R100130008

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul : Akad Murabahah Dalam Perspektif Hukum Perikatan  
Indonesia (Studi di BTN Kantor Cabang Syariah  
Yogyakarta)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya serahkan benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti tesis ini jiplakan dan terdapat plagiasi, gelar yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, Nopember 2017



Yang membuat pernyataan,

Mega Yusti Cianti

## **ABSTRAK**

Murabahah merupakan salah satu akad dalam transaksi syariah. Akad murabahah yaitu akad jual beli antara dua pihak, sehingga termasuk dalam aturan hukum perikatan. Akad murabahah mendapat banyak penilaian tentang kehalalan dalam praktik dan pelaksanaan dianggap menyalahi rukun jual beli, dimana barang belum dimiliki oleh lembaga keuangan tersebut namun sudah dijual kepada nasabah dalam bentuk angsuran untuk penyaluran dana sehingga lembaga keuangan memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

Penelitian ini untuk menelaah akad murabahah yang dilakukan pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta apakah sudah memenuhi rukun dan syarat secara syariah? dan bagaimana akad murabahah ditinjau dari perspektif hukum perikatan yang berlaku di Indonesia? Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah di bank syariah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris.

Hasil dari pembahasan bahwa pada prinsipnya akad murabahah sudah memenuhi syarat dan rukun syariahnya. Tinjauan dengan dasar hukum perikatan yang berlaku di Indonesia maupun tinjauan dengan dasar aturan syariah sama-sama penting terhadap akad murabahah yang dilakukan. Untuk menjamin semua konsekuensi hukum yang terjadi setelah dilakukan akad murabahah tersebut dapat diterima dan dilaksanakan oleh negara juga tidak keluar dari aturan hukum syariah yang diyakini.

Kata kunci: murabahah, hukum perikatan Indonesia, hukum syariah

## ABSTRACT

*Murabahah is one of contract in syaria transaction. Murabahah contract is a mutual contract between two different party, so this contract regulated in engagement laws. Purpose of this research is to examine murabahah contract in Bank BTN Syaria Yogyakarta, if its fits to engagement laws in Indonesia. This research use empiric yuridis method. Thus murabahah contract as a transaction as a subject in syaria law must follow rules in syaria law. In its main contract and other contracts before murabahah contract between Bank and Customer.*

*This research goals to review the contract conduct by Bank BTN Syaria Yogyakarta, whether the contract fulfill terms and conditions based on syaria laws? And whether murabahah contracts align with engagement laws in Indonesia? The purpose is to examine murabahah contract in syaria banking. This research uses descriptic research method with empiric yuridis approach.*

*The result is the contract used already meet terms and conditions based on syaria laws. This review uses engagement laws and syaria laws, all are important to a legit murabahah contract. To ensure all consequences that happened after murbahah contract acceptable and preserve by the goverment also follow syaria law*

*Keywords : murabahah, engagement laws, syaria laws*

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“AKAD MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERIKATAN INDONESIA (Studi di BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta)”**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum pada program pasca sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Dengan disusunnya tesis ini semoga membawa manfaat kepada khalayak akademik di Universitas Muhammadiyah Surakarta serta memberi tambahan pengetahuan bagi khasanah ilmu Magister Ilmu Hukum. Bahwa proses penulisan tesis ini merupakan perjalanan keilmuan sekaligus penempaan kesungguhan dan pengembangan karakter penulis.

Terwujudnya tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, arahan dari berbagai pihak. Selanjutnya penulis dengan segala hormat dan kerendahan hati berterima kasih kepada yang terhormat:

1. Dr. Sofyan Anif, M.Si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta;
2. Prof. Dr. Bambang Sumardjoko, M.Pd., selaku Direktur Program Studi Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta;
3. Ibu Wardah Yuspin S.H., M.Kn., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta sekaligus Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, masukan dan koreksi sehingga menjadi lebih baik dan selesainya penulisan tesis ini;
4. Dr. Kelik Wardiono, S.H.,M.H.,selaku Pembimbing II;
5. Prof. Dr. Absori, S.H.,M.Hum, selaku Dosen yang telah membimbing dan memberi masukan untuk perbaikan tesis ini;

6. Seluruh Dosen dan Staf Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing selama perkuliahan dan yang telah memberi kemudahan di bidang administrasi;
7. Bapak Slamet Wahyudi, selaku Kepala Cabang BTN KCS Yogyakarta dan Bapak Aang Gunawan, selaku Kepala Kantor Cabang Pembantu BTN Syariah Yogyakarta;

Pada akhirnya penulis akan menerima masukan, kritik dan saran dari pembaca secara konstruktif untuk memperbaiki penyajian maupun isi dari tesis ini. Semoga penyusunan tesis ini memberi kemanfaatan yang berkesinambungan. Terima kasih.

Surakarta, Nopember 2017

Penulis,

Mega Yusti Cianti

## DAFTAR ISI

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL .....                                         | i    |
| NOTA PEMBIMBING .....                                       | ii   |
| PENGESAHAN .....                                            | iv   |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                             | v    |
| ABSTRAK .....                                               | vi   |
| KATA PENGANTAR .....                                        | viii |
| DAFTAR ISI .....                                            | x    |
| <br>                                                        |      |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                     | 1    |
| A. Latar Belakang .....                                     | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                                    | 9    |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....                      | 9    |
| D. Landasan Teori .....                                     | 10   |
| E. Metode Penelitian .....                                  | 11   |
| <br>                                                        |      |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA .....                                 | 15   |
| A. Tinjauan Mengenai Bank Syariah .....                     | 15   |
| 1. Pengertian Bank Syariah .....                            | 15   |
| 2. Sejarah Lahirnya Bank Syariah .....                      | 15   |
| 3. Produk Bank Syariah .....                                | 18   |
| B. Tinjauan Pembiayaan Berdasar Prinsip Syariah .....       | 20   |
| 1. Pengertian Pembiayaan .....                              | 20   |
| 2. Jenis-Jenis Pembiayaan .....                             | 21   |
| 3. Prinsip-Prinsip Pembiayaan .....                         | 21   |
| C. Murabahah Dalam Syariah Islam .....                      | 22   |
| 1. Pengertian Murabahah .....                               | 22   |
| 2. Dasar Hukum Murabahah .....                              | 24   |
| 3. Rukun dan Syarat Sah Murabahah .....                     | 25   |
| 4. Aturan Fatwa DSN Nomor 04 Tahun 2000 tentang Murabahah.. | 27   |
| a. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah .....       | 27   |

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| b. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah .....                      | 28        |
| c. Jaminan dalam Murabahah .....                                 | 29        |
| d. Utang dalam Murabahah .....                                   | 30        |
| e. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah .....                    | 30        |
| f. Bangkrut dalam Murabahah .....                                | 31        |
| D. Hukum Perikatan Menurut KUHPerdato .....                      | 31        |
| 1. Pengertian Perikatan .....                                    | 31        |
| 2. Sumber Hukum Perikatan .....                                  | 32        |
| 3. Asas-asas Hukum Perikatan .....                               | 33        |
| 4. Hapusnya Perikatan .....                                      | 34        |
| E. Perjanjian Menurut Hukum Islam .....                          | 36        |
| 1. Pengertian Akad .....                                         | 36        |
| 2. Syarat Sahnya Akad .....                                      | 37        |
| 3. Asas-asas Akad .....                                          | 39        |
| 4. Berakhirnya Akad .....                                        | 40        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>             | <b>42</b> |
| A. Akad Murabahah Ditinjau dari Perspektif Hukum Perikatan ..... | 42        |
| 1. Perikatan Dalam Hukum Islam .....                             | 42        |
| 2. Perikatan Dalam Hukum Perdata .....                           | 43        |
| B. Pelaksanaan Akad Murabahah Di BTN Syariah .....               | 45        |
| 1. Syarat Pembiayaan Murabahah .....                             | 45        |
| 2. Proses Pembiayaan Murabahah .....                             | 46        |
| 3. Pelaksanaan Akad Murabahah .....                              | 47        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>                                      | <b>54</b> |
| A. KESIMPULAN .....                                              | 54        |
| B. SARAN .....                                                   | 55        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                      | <b>56</b> |
| <b>LAMPIRAN .....</b>                                            | <b>60</b> |

Akad Murabahah Pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin

Akad Wakalah

Struktur Organisasi BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta

Surat Keterangan Penelitian