

## ABSTRAK

Proses pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan mekanisme jual beli *murabahah* menimbulkan persoalan yang berkaitan dengan adanya aturan jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan dengan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah dengan bukti kepemilikan sertipikat hak atas tanah dan rumah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Keberadaan akta jual beli *murabahah* yang dibuat dihadapan notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh nasabah (pembeli) sebagai alat bukti untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor badan pertanahan. Penulisan tesis ini sangat penting untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana proses penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah pada bank syariah, analisa akad-akad dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah dengan perjanjian *murabahah*, ditinjau dari hukum Islam, prinsip-prinsip syariah, hukum positif dan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah, kendala-kendala yang dihadapi oleh notaris, PPAT dan bank syariah dalam proses pembuatan akad-akad pembiayaan kepemilikan rumah. Adapun masalah yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi? (2) Kendala-kendala apa saja yang dihadapi atas pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi? (3) Bagaimana mengatasi Kendala-kendala pelaksanaan Harmonisasi *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi?

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Sementara Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian eksplanatoris analisis, yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya fakta-fakta yang aktual dan menjelaskan mengenai bagaimana pelaksanaan harmonisasi perjanjian *Murabahah* dan akta jual beli dalam Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi beserta kendala-kendalanya dan tindak lanjut dalam penyelesaiannya yang disusun secara rinci dan sistematis. Adapun teknik pengumpulan datanya dengan menggunakan teknik wawancara.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pelaksanaan harmonisasi pada akad pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah ini secara lahiriah dan formil telah memenuhi ketentuan suatu akta otentik, yang terdiri dari awal akta, badan akta, dan akhir akta/penutup. Namun secara materil, akta tersebut belum mengandung kebenaran materil terhadap isi dalam akta tersebut, keterangan atau pernyataan yang dituangkan, dimuat dalam akta, atau keterangan para pihak yang diberikan, disampaikan dalam akta *murabahah* tersebut tidak benar, hal ini karena posisi Bank Syariah Mandiri sebagai penjual tidak mempunyai landasan hukum yang kuat, tidak ada bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri

adalah pemilik atas tanah dan rumah tersebut. Prakteknya nasabah membeli rumah secara langsung pada developer, dengan akta jual beli PPAT sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian akad *murabahah* kepemilikan rumah belum sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah. (2) Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi diantara adalah bahwa pada pembuatan akad-akad yang berhubungan dengan proses penerapan pembiayaan *murabahah* kepemilikan rumah belum menunjukkan adanya keterkaitan dan harmonisasi yang baik antara akad-akad satu dan yang lainnya utamanya antara perjanjian *murabahah* dengan akta jual beli dan APHT yang dibuat dihadapan PPAT, tidak ada pasal-pasal yang menunjukkan keterkaitan antara satu dengan yang lainnya, sehingga seolah-olah masing-masing akta berdiri sendiri tanpa ada hubungan hukum sama sekali. Lebih dari itu harmonisasi yang dilakukan saat ini hanya sebatas pada proses internal di Bank Syariah Mandiri yaitu dengan mekanisme *wakalah* dan bukti tranfers pembayaran rumah dari bank syariah kepada developer melalui rekening nasabah, untuk memenuhi dan menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri sebagai pemilik rumah tersebut. (3) Cara mengatasi kendala-kendala atas pelaksanaan Harmonisasi *Murabahah* dengan Akta Jual Beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi adalah dengan cara melakukan Perubahan dan penambahan terhadap bentuk, jenis dan isi pada proses penerapan *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah, supaya bisa memenuhi ketentuan prinsip syariah dan ketentuan hukum positif, dengan cara melakukan jual beli secara di bawah tangan terlebih dahulu antara Bank Syariah Mandiri dengan devoloper sebelum dilakukan perjanjian *murabahah*, sehingga pada saat dibuat perjanjian *murabahah* kepemilikan rumah oleh Bank Syairah Mandiri telah sah berdasarkan hukum syariah Islam. Selanjutnya dilakukan upaya harmonisasi dengan cara membuat jenis akad baru *qardh* dan klausul-klausul pasal tambahan dalam perjanjian *murabahah* maupun dalam akta jual beli PPAT, sehingga masing-masing akta tersebut saling harmoni dan berkaitan antara akad yang satu dan akad yang lainnya.

## ABSTRACT

The process of financing of home ownership using the mechanism of buying and selling murabaha raises issues relating to the regulation of sale and purchase and registration of transfer of rights over land that has to do with the deed of sale before the land deed official with proof of ownership certificate of land and the house in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 on the Registration of land. The existence of the deed of sale murabaha made before a notary can not be relied upon by the customer (buyer) as evidence for transitional registration of land rights in the land agency office. Thesis writing is very important to provide information to the public about how the process of implementing murabaha financing home ownership in Islamic banks, analyzing contract-agreement in the process of financing home ownership with the agreement murabaha, in terms of Islamic law, sharia principles, positive law and the law relating to the registration and imposition of land rights, the constraints faced by the notary, PPAT and islamic banks in the agreement-making process of home ownership financing agreement. As for the issue to be examined in this study are: How is the implementation Harmonisasi Perjanjian Murabahah the Sale and Purchase Agreements in financing home ownership in Bank Syariah Mandiri branch Ngawi?, any constraints facing the implementation of the Harmonized of Murabaha agreement the Sale and Purchase Agreements in the financing of Bank Syariah Mandiri branch rumah pada Ngawi?, How to overcome obstacles implementation Murabahah dengan Harmonization Sale and Purchase Agreements in financing home ownership in Bank Syariah Mandiri branch Ngawi?

The research is a qualitative study using empirical juridical approach. While Specifications research in this thesis in the form of research explanatory analysis. The technique of collecting data by using interview techniques.

The results of this study indicate that: (1) The harmonization agreement murabaha financing home ownership is outwardly and formally fulfilling the requirements of an authentic act, which consists of the initial deed, deed bodies, and the final deed / cover. But materially, the deed has not a grain of truth material to fill in the deed, information or statements set forth, contained in the deed, or the statements of the parties given, delivered in deed murabaha is not correct, this is because the position of Bank Syariah Mandiri as sellers does not have a strong legal basis, there is no sufficient evidence to show that the Bank Syariah Mandiri is the owner of the land and the house. Practically customers buy a house directly on the developer, with a PPAT deed of sale in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 challenged the Land Registry. Thus murabahah home ownership is not yet fully apply Islamic principles in accordance with DSN No. 04 / DSN-MUI / IV / 2000 on the provision murabaha Islamic banking. (2) The obstacles encountered in the implementation of the Harmonization Agreement Murabahah with the Sale and Purchase Agreements in financing home ownership in Bank Syariah Mandiri Branch Ngawi between is that the making of the contract-contract related to the process of implementing murabaha financing home ownership has not shown an association and harmonization good between contract-contract and the other one primarily between the treaty murabaha with

the deed of sale and APHT made before PPAT, no chapters that show the relationship between each other, so as if each deed stand alone without No legal relationship at all. More than that harmonization is done today only in terms of internal processes in the Bank Syariah Mandiri is the mechanism wakalah and proof of payment tranfers the home of Islamic banks to the developer through the customer's account, to meet and show that Bank Syariah Mandiri as the owner of the house. (3) How to overcome the constraints on the implementation of the Harmonized Murabahah with the Sale and Purchase Agreements in financing home ownership in Bank Syariah Mandiri branch Ngawi is to make changes and additions to the form, type and content in the process of implementing murabaha financing home ownership, in order to comply with Sharia principles and positive legal provisions, by way of sale and purchase under their hands first between Bank Syariah Mandiri with devoloper prior to the agreement murabaha, so that at the time made the agreement murabaha home ownership by Bank Syairah Mandiri was valid under Islamic Sharia law. Further harmonization efforts by creating a new type of contract clauses qardh and additional clause in the agreement and in the murabaha PPAT deed of sale, so that each of the deed of mutual harmony and the association between the covenants and other covenants.