

Persembahan

Untuk,

Keluarga, Almamater, guru-guru dan teman-teman

MOTTO

يَحْصُدُ يَزْرَعُ مَنْ

Barang siapa yang menanam, ia akan menuai

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmannirrohiim

Assalamu'alaikumWr.Wb

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul

HARMONISASI PERJANJIAN *MURABAHAH* DENGAN AKTA JUAL BELI DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH (STUDI PADA PERJANJIAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG NGAWI).

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, hal ini disebabkan karena pekerjaan, akan tetapi penulis berharap tesis ini dapat memenuhi tujuan yang penulis harapkan dan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bagi para mahasiswa/mahasiswi Magister Kenotariatan.

Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH dan Ibu Dr. Lathifah Hanim, SH.,M.Hum.,M.Kn, selaku pembimbing yang ditengah-tengah kesibukannya telah meluangkan waktu dan tenaga serta penuh kesabaran telah memberikan arahan dan petunjuk, serta ilmu yang bermanfaat bagi penulis yang sangat berharga hingga penulisan tesis ini akhirnya selesai. Selain itu penulis ucapkan terima kasih yang tulus kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. Anis Malik Toha, MA., Phd, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),
3. Ibu Dr. Lathifah Hanim, SH., M.Hum., M.Kn selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),

4. Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),
5. Bapak Roni Sulistianto Selaku Branch Manager Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi,
6. Bapak Muhammad Ali Fauzi, SH., M.Kn selaku Notaris Kabupaten Ngawi,
7. Bapak Yudi Hermawan, SH., MH selaku Developer PT. Wahyu Mandiri Ngawi,
8. Rekan-rekan kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),
9. Staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA),
10. Keluarga besar Bani H. Taslim dan Bani H. Mujjahid

Tesis ini kurang sempurna, untuk itu penulis mohon masukan dan kritikan dari para pembaca.

Wassalamu'alaikumWr.Wb

Semarang, 21 September 2016

Penulis

Rica Wulandari

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rica Wulandari.,SHI.,SH.,M.Kn
NIM : MKN03I130032
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 September 2016

Menyatakan


Rica Wulandari.,SHI.,SH.,M.Kn
MKN03H30032

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Judul ..	ii
Halaman Persetujuan Pembimbing	iii
Halaman Pengesahan.....	iv
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vii
Persembahan	ix
Motto	x
Kata Pengantar.	xi
Pernyataan Keaslian Tesis.	xiii
Daftar Isi ..	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah..	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Metode Penelitian.....	24

G. Sistematika Penulisan.....	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	37
A. Harmonisasi Hukum.....	37
1. Arti Harmonisasi Hukum.....	37
2. Harmonisasi Hukum dalam Hukum Nasional..	38
B. Tinjauan tentang Perjanjian.....	40
1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Islam.....	40
2. Asas-asas yang berkaitan dengan Perjanjian (akad) dalam hukum Islam.....	41
3. Rukun dan Syarat Perjanjian (akad)..	45
C. Tinjauan Umum tentang Murabahah.....	48
a. Pengertian Murabahah.....	48
b. Landasan Syariah.....	50
c. Rukun dan Syarat Murabahah.....	51
d. Murabahah dalam Fiqh.....	51
e. Modal, Margin, dan penundaan pembiayaan dalam Murabahah. ..	57
f. Murabahah di Perbankan Syariah.....	60
D. Tinjauan Umum Jual Beli..	65
a. Pengertian Jual Beli..	65
b. Dasar Hukum tentang Jual Beli.....	66
c. Struktur akad Jual Beli..	68
d. Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah	74
e. Sertipikat Hak atas Tanah	76

f. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	77
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.	79
A. Pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian <i>Murabahah</i> Dengan Akta Jual Beli	
Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri	
Cabang Ngawi	79
1. Tahapan dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	79
2. Proses Penerapan <i>Murabahah</i> dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah	
pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi.....	84
1) Akad Wakalah.....	87
2) Akad Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	90
3) Akad <i>Murabahah</i>	101
3. Harmonisasi penerapan <i>murabahah</i> dengan Akta Jual Beli dalam	
Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah	
Mandiri Cabang Ngawi.....	113
1) Harmonisasi Kepemilikan Bank Syariah atas Obyek <i>Murabahah</i> ...	114
2) Harmonisasi Penyerahan Kepemilikan Barang dari Bank ke	
Nasabah.....	115
3) Harmonisasi Keterkaitan antara Akad-akad yang dibuat.....	117
B. Kendala-kendala yang dihadapi atas Pelaksanaan Harmonisasi Perjanjian	
<i>Murabahah</i> dengan Akta Jual Beli dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah	
pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi	123
1) Kendala- Kendala pada Proses Penerapan <i>Murabahah</i> dengan	
Akta Jual Beli dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada	
Bank Syariah Mandiri cabang Ngawi.	123
1) Akad Wakalah.....	123

2) Akad Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	126
3) Akad <i>Murabahah</i>	134
2) Kendala- Kendala Harmonisasi Penerapan <i>Murabahah</i> dengan Akta Jual Beli dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi.	142
1) Antara akad <i>Wakalah</i> dan Akta Jual Beli PPAT	142
2) Antara akta jual beli PPAT dan Akta Jual Beli <i>Murabahah</i>	142
C. Mengatasi Kendala-Kendala Pelaksanaan Harmonisasi <i>Murabahah</i> Dengan Akta Jual Beli Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Ngawi	144
1. Perubahan Tujuan Akad <i>Wakalah</i>	144
2. Penambahan Jenis Akad Baru Jual Beli secara di Bawah Tangan.....	147
3. Perubahan Dan Penambahan Klausula Pasal Dalam Akta <i>Murabahah</i>	148
4. Penambahan Klausula Pasal Baru dalam Akta Jual Beli PPAT.....	154
5. Penambahan Jenis Akad Baru Qard (Hutang dalam <i>Murabahah</i>).....	157
BAB IV PENUTUP..	162
A. Kesimpulan..	162
B. Saran.....	163