

INTISARI

KAJIAN TERHADAP PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DENGAN OBJEK HAK ATAS TANAH PADA BMT FAJAR METRO PROVINSI LAMPUNG

Oleh :

M. Burda Syihab¹ dan Muhaimin²

Tesis ini bertujuan Untuk mengetahui dan mengkaji isi dan pelaksanaan Akad Murabahah Dengan Objek hak atas Tanah Pada BMT Fajar Provinsi Lampung serta Untuk mengetahui dan mengkaji kesesuaian pelaksanaan Akad Murabahah yang dilakukan oleh BMT dengan ketentuan fatwa DSN MUI dan juga aturan dalam hukum positif di Indonesia.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan data primer yang diperoleh dari para responden dan narasumber serta data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sifat penelitian ini adalah deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pada pembiayaan murabahah menggunakan objek jaminan berupa Hak Atas Tanah karena dalam pembiayaan tersebut masih menyisakan kewajiban sisa pembayaran bagi pihak pembeli. BMT Fajar tidak mengikat objek jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan melainkan PPJB kosong untuk mengalihkan objek tersebut apabila wanprestasi. PPJB kosong tersebut secara hukum dikatakan batal demi hukum sehingga tidak bisa melindungi kepentingan dan hak piutang dari BMT Fajar dan kedudukan BMT Fajar bukan kreditur preferen karena jaminan tersebut tidak diikat dengan Hak Tanggungan. BMT Fajar membeli sebidang Hak Atas Tanah dengan pemilik awal dengan membuat PPJB lunas tanpa adanya Surat kuasa Menjual sehingga tidak berwenang untuk menjual bidang tanah tersebut kepada anggota melalui akad murabahah. Akad murabahah yang dibuat BMT Fajar dengan anggota nya tidak mencantumkan secara tegas dan jelas tentang objek jual beli tersebut. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia nomor 112 tahun 2017 tentang akad murabahah, yang secara Fiqih Islam tidak memenuhi rukun dan syarat perjanjian jual beli, sehingga akad tersebut tidak dapat mengikat para pihak.

Kata Kunci : Murabahah, Jaminan, Hak Atas Tanah

¹ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

ABSTRACT

**STUDY ON THE IMPLEMENTATION OF AKAD MURABAHAH WITH OBJECT
OF THE LAND RIGHTS IN BMT FAJAR METRO LAMPUNG PROVINCE**

By:

M. Burda Syihab³ dan Muhaimin⁴

This thesis aims to find out and examine the content and implementation of *Akad Murabahah* with object of land rights at BMT Fajar Lampung Province. It aims also to find out and assess the suitability of the *Akad Murabahah* carried out by BMT with the provisions of the National Sharia Board Indonesian Ulema Council Fatwa and also rules in positive law in Indonesia.

This research is empirical juridical research. Primary data is obtained from respondents and interviewee as well as secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The nature of this research is descriptive.

The result of the study concludes that *murabahah* financing uses collateral object in the form of Land Rights due to the financing still leaves the remaining payment obligations for the buyer. BMT Fajar does not bind the collateral object with Mortgage Rights but a blank Sale and Purchase Agreement (SPA) to transfer the object if it defaults. The blank SPA is legally null and void so that it cannot protect the interests and receivables of BMT Fajar and the position of Fajar BMT is not a preferred creditor because the collateral is not bound by Mortgage. BMT Fajar purchased a plot of land rights from the original owner by making paid off SPA without a power of attorney to sell, thus that it is not authorized to sell the land to members through *akad murabahah*. *Akad Murabahah* between BMT Fajar and its member does not include explicitly and clearly about the object of sale and purchase. This is not in accordance with the provisions of Fatwa of the Indonesian Ulema Council Number 112 Year 2017 concerning *Akad Murabahah*, which under Islamic *Fiqh*, it does not fulfill the pillars and the terms of the sale and purchase agreement, therefore the contract shall not bind the parties.

Keywords: *Murabahah*, Collateral, Land Rights.

³ Student of Postgraduate Program in Magister of Notary Faculty of Law Gadjah Mada University.

⁴ Lecturer in Faculty of Law Gadjah Mada University.