

## ABSTRAK

Tesis ini beranjak dari sebuah kasus (*case study*) antara developer PT. X, bank syariah, dan nasabah/pembeli rumah. Dalam kasus tersebut developer PT. X menawarkan kepada calon pembeli sebidang tanah seluas 8 hektar yang berlokasi di daerah keputih Surabaya yang rencananya tanah tersebut akan dipecah-pecah dan dibangun perumahan dengan nama City Y. Developer juga menyatakan kepada pembeli bahwa developer memiliki sertifikat asli Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah seluas 8 hektar tersebut yang sertifikat tersebut masih berupa sertifikat induk dan saat ini sertifikat tersebut sedang dalam proses pemecahan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dan telah mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dirasa karena telah memiliki sertifikat sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut, dalam proses menunggu pemecahan sertifikat dan perolehan IMB tersebut, developer tersebut menyatakan kepada pihak nasabah dan pihak bank syariah untuk segera dilakukannya transaksi jual beli antara pihak developer dan pihak nasabah, serta penandatanganan Akad *Murabahah* antara pihak bank syariah dengan pihak nasabah. Developer berdalih bahwa developer membutuhkan dana segar secepatnya untuk dapat membangun rumah sesuai dengan keinginan pembeli sehingga transaksi jual beli harus segera di laksanakan. Karena sertifikat masih dalam proses pengurusan, maka transaksi jual beli tidak dapat dilakukan dalam bentuk Akta Jual beli (AJB) karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk dituangkannya perjanjian jual beli tersebut dalam sebuah akta, namun transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan adanya suatu ikatan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disertai dengan penandatanganan Kuasa Menjual dihadapan notaris. Setelah dilakukan penandatanganan akad *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah, maka bank syariah mencairkan dananya dan diberikan kepada pihak developer, kemudian nasabah mengangsur pembiayaan selama jangka waktu tertentu sesuai yang telah diperjanjikan, dan developer membangun rumah sesuai yang diperjanjikan dengan nasabah. Seiring dengan berjalannya waktu, ternyata muncul sebuah permasalahan, bahwa lebih dari setengah bagian dari tanah developer yang telah terlanjur dibeli oleh nasabah, ternyata masuk dalam rencana tata wilayah kota Surabaya dimana tanah tersebut akan dipergunakan untuk jalan raya dan ruang terbuka hijau, dan tanah tersebut tidak diizinkan oleh pemerintah kota Surabaya untuk dijadikan pemukiman penduduk. Atas adanya hal tersebut menjadikan objek perjanjian pengikatan jual beli dan *murabahah* yang telah dibuat oleh para pihak menjadi musnah dan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak lagi memenuhi unsur objektif perjanjian. Akibat hukum dari perjanjian yang batal demi hukum tersebut, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada sebelumnya dan para pihak harus mengembalikan keadaan semula seperti pada saat sebelum terjadi perjanjian.

Kata kunci : *murabahah*, akibat hukum, batal demi hukum.