

ABSTRAK

Yudha Alfiani. 180311020043 *Analisis Perjanjian-Perjanjian Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Kepemilikan Properti*, di bawah bimbingan Promotor: Prof. Dr. Hj. Masyithah Umar, M. Hum dan Co Promotor: Prof. Dr. Syaugi Mubarak Seff, M.A, pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin 2025

Kata kunci: *Akad murabahah kepemilikan Properti, penyederhanaan jumlah perjanjian, Hukum Ekonomi Syariah, al-qabd (perpindahan kepemilikan).*

Akad murabahah banyak digunakan oleh bank syariah, termasuk untuk pembiayaan kepemilikan properti. Namun, di beberapa bank syariah di Banjarmasin ditemukan perbedaan isi dan jumlah pasal dalam akad, serta ketidaksesuaian dengan dokumen hukum lain seperti Akta Jual Beli (AJB), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Hak Tanggungan (HT). Beberapa akad juga tidak memuat klausul penting seperti jaminan, *force majeure*, dan penyelesaian sengketa.

Penelitian ini mengeksplorasi hubungan dan kedudukan hukum antar perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank syariah di Banjarmasin berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian dilakukan pada tiga bank syariah: Bank Kalimantan Selatan Syariah, Bank Rakyat Indonesia Syariah, dan Bank Syariah Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah pertama, menganalisis kedudukan dan hubungan hukum antar perjanjian dalam akad murabahah pembiayaan Properti oleh bank syariah berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif, kedua merumuskan rekonstruksi perjanjian dalam akad murabahah agar sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris dan analisis kualitatif-deskriptif dengan dokumentasi perjanjian dan wawancara. Data dianalisis secara filosofis dengan membandingkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat hubungan dan kedudukan hukum yang tidak seragam antar perjanjian dalam pelaksanaan akad murabahah, khususnya perbedaan klausul cedera janji, *force majeure*, dan penyelesaian sengketa yang mengakibatkan lemahnya kepastian hukum bagi nasabah. Ketidakkonsistenan dalam penggunaan Akta Jual Beli (AJB) PPAT juga mempengaruhi kedudukan hukum nasabah dalam pembuktian hak kepemilikan. Selain itu, penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang masih berbasis konvensional berpotensi bertentangan dengan prinsip syariah.

Novelty penelitian ini berupa rekomendasi klausul ideal yang sesuai *Maqashid syariah* dan usulan agar Dewan Syariah Nasional (DSN) menerbitkan fatwa yang mewajibkan penggunaan AJB untuk memperkuat hubungan dan kedudukan hukum nasabah. Penelitian juga mengusulkan penggunaan perjanjian *hawalah al-haqq* sebagai alternatif penyelesaian bagi pembiayaan *murabahah* yang bermasalah untuk menghindari praktik riba, terutama pada masa belum adanya lembaga jaminan khusus untuk akad-akad syariah. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya pembentukan lembaga jaminan khusus untuk akad-akad syariah di masa depan guna memperkuat perlindungan hukum bagi nasabah.

ABSTRACT

Yudha Alfiani. 180311020043. *Analysis of Agreements in the Implementation of Murabahah Contracts for Home Ownership Financing*, under the guidance of Promoter: Prof. Dr. Hj. Masyithah Umar, M. Hum. and Co-Promoter: Prof. Dr. Syaugi Mubarak Seff, M.A, Postgraduate Program of UIN Antasari Banjarmasin, 2025.

Keywords : *murabahah contract for home ownership, simplification of the number of agreements, Sharia Economic Law, al-qabd (transfer of ownership).*

Murabahah contracts are extensively utilized by Islamic banks, particularly in the context of property ownership financing. Nevertheless, empirical findings from several Islamic banks in Banjarmasin reveal notable discrepancies in both the content and the number of contractual provisions. Furthermore, inconsistencies are observed between the murabahah contracts and other legally binding instruments such as the Sale and Purchase Deed (AJB), the Power of Attorney to Encumber Mortgage (SKMHT), and the Mortgage Deed (HT). It is also evident that certain contracts omit essential clauses, including those related to collateral arrangements, force majeure, and dispute resolution mechanisms.

This research explores the legal relationship and position among agreements within the implementation of the murabahah contract for home ownership financing by Islamic banks in Banjarmasin based on the principles of Sharia Economic Law. The study was conducted at three Islamic banks: Bank Kalimantan Selatan Syariah, Bank Rakyat Indonesia Syariah, and Bank Syariah Indonesia. The aims of this research are, firstly, to analyze the legal position and relationship among agreements in the murabahah contract for home financing by Islamic banks according to Sharia Economic Law and Positive Law; and secondly, to formulate a reconstruction of agreements in the murabahah contract to align with Sharia Economic Law.

The theoretical framework employs *Maqashid shariah* as the grand theory to evaluate the objectives of Islamic law in economic activities, the theory of the rule of law as the middle theory to ensure legal protection and justice, and murabahah theory, legal certainty, and al-qabd as applied theories for practical analysis.

The research methodology uses a juridical-empirical approach and qualitative-descriptive analysis, utilizing documentation of agreements and interviews. Data analysis is conducted philosophically by comparing primary, secondary, and tertiary legal materials.

The findings indicate inconsistencies in the legal relationships and status among agreements in the implementation of murabahah contracts, particularly regarding variations in clauses such as default, force majeure, and dispute resolution, leading to weakened legal certainty for customers. Additionally, inconsistencies in using the Land Purchase Deed (AJB) prepared by Land Deed Officials (PPAT) impact customers' legal standing concerning property ownership proof. Furthermore, the conventional-based Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT) potentially conflicts with shariah principles.

The novelty of this research includes recommendations for ideal clauses aligned with *Maqashid shariah* and a proposal for the National Sharia Council (DSN) to issue a fatwa mandating the use of AJB to strengthen customers' legal relationships and positions. The research also proposes the use of the *hawalah al-haqq* agreement as an alternative resolution mechanism for problematic murabahah financing to avoid usury, especially in the absence of specialized guarantee institutions for shariah contracts. Additionally, this research emphasizes the importance of establishing a dedicated guarantee institution for shariah contracts in the future to enhance legal protection for customers.

مستخلص البحث

يودا ألفياني، رقم 180311020043. تحليل الاتفاقيات في تطبيق عقد المراجعة لتمويل تملك المساكن، تحت إشراف المشرفة الأولى: البروفسورة الدكتورة الحاجة. مسيطرة عمر. المشرف الثاني: البروفسور الدكتور. شوقي مبارك سيف. رسالة الدكتوراة. الدراسات العليا جامعة أنيساري الإسلامية الحكومية بنجرماسين، 2025.

الكلمات المفتاحية: عقد المراجعة لتملك المساكن، تبسيط عدد الاتفاقيات، مقاصد الشريعة، القبض (نقل الملكية)

يستخدم عقود المراجعة على نطاق واسع من قبل البنوك الإسلامية، بما في ذلك تمويل العقارات. ومع ذلك، لاحظت العديد من البنوك الإسلامية في بنجرماسين اختلافات في محتوى وعدد بنود هذه العقود، بالإضافة إلى تناقضات مع وثائق قانونية أخرى مثل عقد البيع والشراء (AJB)، وتوكيل حقوق الرهن (SKMHT)، وحقوق الرهن (HT). كما تفتقر بعض العقود إلى بنود مهمة مثل الضمانات، والقوة القاهرة، وتسوية النزاعات. تتناول هذه الدراسة استكشاف العلاقات القانونية والمكانة النظامية بين الاتفاقيات في تنفيذ عقود المراجعة لتمويل تملك المساكن من قبل المصارف الإسلامية في مدينة بنجرماسين، استنادًا إلى مبادئ مقاصد الشريعة. وقد أجريت هذه الدراسة في ثلاثة مصارف إسلامية، وهي: بنك كاليمانتان الجنوبية الإسلامي، وبنك راكيات (المجتمع) إندونيسيا الإسلامي، والبنك الإسلامي الإندونيسي. وتهدف هذه الدراسة أولاً إلى تحليل المكانة والعلاقات القانونية بين الاتفاقيات في عقود المراجعة لتمويل تملك المساكن وفقًا لمقاصد الشريعة والقانون الوضعي، وثانيًا إلى صياغة إعادة بناء تلك الاتفاقيات بما يتوافق مع مبادئ مقاصد الشريعة.

وكإطار نظري، تتبنى هذه الدراسة نظرية مقاصد الشريعة الإسلامية كنظرية كبرى (Grand Theory) لتقييم مقاصد الشريعة الإسلامية وفوائدها في السياق الاقتصادي. كما تم توظيف نظرية سيادة (دولة) القانون كنظرية وسطى (Middle Theory) لدراسة دور القانون في حماية الحقوق الفردية وضمان العدالة في المعاملات المصرفية. في حين استُخدمت نظرية المراجعة، ونظرية اليقين القانوني، ونظرية القبض كنظريات تطبيقية (Applied Theory) لتحليل التطبيق العملي لعقود المراجعة في المعاملات المصرفية.

تشير النتائج إلى وجود تباينات في العلاقات القانونية والمكانة النظامية بين الاتفاقيات في تنفيذ عقود المراجعة، لا سيما في بنود الإخلال بالوعد، والقوة القاهرة، وتسوية النزاعات، مما يؤدي إلى ضعف اليقين القانوني للعملاء. كما أن عدم الاتساق في استخدام عقد البيع الرسمي (AJB) الذي يُعدّ أمام كاتب العدل (PPAT) يؤثر على المركز القانوني للعملاء فيما يتعلق بإثبات ملكية العقار. علاوة على ذلك، فإن استخدام التفويض بفرض حقوق الامتياز (SKMHT) المستند إلى النظام التقليدي يتعارض مع مبادئ الشريعة.

تتمثل الجدة العلمية لهذه الدراسة في تقديم توصيات لصياغة بنود مثالية تتوافق مع مقاصد الشريعة، مع اقتراح إصدار فتوى من المجلس الشرعي الوطني (DSN) تلزم باستخدام عقد البيع الرسمي (AJB) لتعزيز العلاقات

والمكانة القانونية للعملاء. كما توصي الدراسة باستخدام عقد حوالة الحق كآلية بديلة لتسوية إشكالات تمويل المراجعة المتعثرة لتجنب الربا، خاصة في ظل غياب مؤسسات ضمان متخصصة للعقود الشرعية. وتؤكد هذه الدراسة أيضًا على أهمية إنشاء مؤسسة ضمان خاصة للعقود الشرعية في المستقبل لتعزيز الحماية القانونية للعملاء.