

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penerapan nilai-nilai dan prinsip syariah dalam segala aspek kehidupan dan dalam aktivitas transaksi antar umat didasarkan pada aturan-aturan syariah sudah cukup lama diperjuangkan dan diharapkan eksis dalam pembangunan ekonomi. Keinginan ini didasari oleh suatu kesadaran untuk menerapkan Islam secara utuh dan menyeluruh dalam segala aspek kehidupan sebagaimana firman Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 208:¹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ادْخُلُوا فِي السِّلْمِ كَافَّةً وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُبِينٌ

Abdurrahman bin Nashir As-Sa'di menjelaskan bahwa melalui ayat tersebut Allah SWT memerintahkan agar manusia menjalankan syariat Islam secara utuh (*kaffah*), yaitu dengan menjalankan semua perintah-Nya serta meninggalkan semua larangan-Nya.² *Kaffah* tidak hanya dalam masalah, aqidah, ibadah, namun juga dalam masalah *muamalah*. Hal ini menunjukkan bahwa Islam tidak hanya mengatur hubungan vertikal antara manusia dengan Sang Pencipta saja, namun juga mengatur hubungan horisontal antara manusia dengan manusia lainnya (*muamalah*). Seperti dalam urusan ekonomi, syariah telah

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Syamil, 2002), 32.

² Abdurrahman bin Nashir As-Sa'di, *Taisir al-karim ar-Rahman fi Tafsir Kalam al-Mannan* (Beirut: Darul Ibnu Hazm, 2003), 78.

mengaturnya, seperti harus dituliskan, disaksikan dan sebagainya agar tidak menimbulkan perselisihan di antara kedua belah pihak pada kemudian hari. Allah SWT juga telah menyerukan kepada hamba-hambanya yang beriman untuk menepati janji-janjinya.³ M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa dalam ayat lainnya, Allah SWT memberikan peringatan bahwa orang-orang yang menjalankan Islam hanya secara parsial atau sebagian saja akan menghadapi kerugian baik di dunia maupun di akhirat.⁴

Perkembangan terakhir ekonomi syariah dalam skala makro adalah lahirnya bank syariah di segala penjuru dunia. Bank syariah merupakan bank yang memiliki ciri khusus dalam operasionalnya dengan menerapkan prinsip syariah, yaitu berbagi keuntungan dan kerugian, baik dalam penghimpunan dana maupun dalam pembiayaan. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁵

Ada perbedaan antara bank berdasarkan prinsip syariah, dibanding dengan bank konvensional, yaitu bank syariah melakukan usaha berdasarkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian, sedangkan bank konvensional melakukan penghimpunan dana dan penyaluran dana dalam bentuk kredit berbasis bunga. Kedua jenis perbankan ini memiliki sistem hukum yang berbeda-beda sesuai

³ Sujian Suretno, *Pelaksanaan Musyarakah di Bank Syariah mandiri (Kajian Prinsip Keadilan dan Kepatuhan Syariah)* (Jakarta: Disertasi Program Pascasarjana UIN Syarif Hidaytaullah Jakarta, 2018), 11.

⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 85.

⁵ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 Ayat 7

dengan basisnya. Sistem perbankan syariah tunduk pada hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan As-Sunnah sebagai sumber hukum dasar serta tunduk kepada *ijma'* dan *ijtihad* sebagai sumber hukum sekunder.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶ Trisadini P. Usanti menjelaskan bahwa bank syariah umumnya menggunakan akad jual beli sebagai salah satu metode dalam penyaluran dana kepada masyarakat. Akad-akad yang sering digunakan antara lain akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna*, dengan *murabahah* menjadi skema fikih yang paling populer dalam praktik perbankan syariah.⁷

Properti merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka Properti diminati banyak orang. Namun, harga Properti yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli Properti secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal Properti. Dalam hal ini, bank syariah muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual Properti dengan menawarkan fasilitas pembiayaan kepemilikan Properti.

⁶ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁷ Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 28.

Menurut Muhammad Masruron, *murabahah* dalam praktik dikenal sebagai *bai' al-murabahah li al-āmir bi al-syirā'*, yaitu ketika nasabah meminta bank untuk membelikan barang dengan spesifikasi tertentu dan berjanji akan membelinya kembali dengan harga pokok ditambah keuntungan. Permintaan tersebut bersifat mengikat, dan aspek-aspek seperti harga jual, margin, penyerahan, serta pembayaran disepakati bersama.⁸ Menurut Fathurrahman Djamil, dalam praktik pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan, permintaan dari nasabah kepada bank untuk membelikan barang tertentu menjadi dasar dari transaksi jual beli yang bersifat mengikat (*lazim*). Djamil mengutip pendapat Syubair yang menegaskan bahwa unsur-unsur seperti keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan metode pembayaran ditentukan atas dasar kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut.⁹

Dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepemilikan Properti di bank syariah tidak lepas dari peranan notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT), karena melalui notaris/PPAT pihak bank dan nasabah menuangkan perjanjian yang dibuat, agar bisa dijadikan sebagai alat bukti yang otentik atau bukti yang sempurna, sehingga pihak-pihak yang membuat perjanjian akan terlindungi dengan adanya kepastian hukum. Notaris/PPAT memiliki posisi yang vital dalam industri bank syariah pada saat ini, di mana mereka berwenang untuk

⁸ Muhammad Masruron, "Konsep *Murabahah Li Al Amir Bis Syira* Dalam Implementasinya Di Lembaga Keuangan Syariah," *Maqosid: Jurnal Studi Keislaman Dan Hukum Ekonomi Syariah* 9, no. 01 (15 Oktober 2021): 37–49, <https://doi.org/10.37216/maqosid.v9i01.493>.

⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013). 109.

menuangkan perjanjian (akad) produk bank syariah dan pengikatan jaminan pada bank syariah.

Kesenjangan praktis (*practical gap*) merujuk kepada urgensi penelitian ini untuk mengetahui bagaimana kedudukan dan hubungan antar perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank syariah; apakah keberadaannya sudah sesuai atau malah saling bertentangan antara satu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Kajian mengenai hukum yang berkaitan dengan pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah juga akan dikaji dan diselaraskan dengan perjanjian *murabahah*. Dengan kajian-kajian tersebut, diharapkan diperoleh informasi dan temuan-temuan baru yang bermanfaat untuk memperkuat eksistensi perjanjian *murabahah*, khususnya dalam pembiayaan kepemilikan Properti di bank syariah dalam ranah hukum nasional Indonesia.

Terdapat unit analisis dalam penelitian ini adalah tiga bank syariah yang beroperasi di Banjarmasin yang terdiri atas Bank Kalimantan Selatan (Kalsel) Syariah dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah, dan Bank Syariah Indonesia. Pada pra penelitian, ditemukan bahwa Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Syariah didapatkan dalam pengumpulan dokumen terdapat akad *murabahah* tertanggal Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin pada tanggal 24 Januari 2022, 21 Februari 2022, 21 Juli 2022, 10 Mei 2022. Kedua, BRI Syariah tanggal 13 juli 2020, 24 Juli 2020, 10 Agustus 2020 dan 24 Agustus 2020, 5 September 2020. Ketiga, (Bank Kalsel Syariah). Bank Syariah Indonesia Banjarmasin tanggal 13 April 2023.

Penelusuran dari akad *murabahah* kepada ketiga bank syariah di atas, juga ditemukan bahwa terdapat ketentuan mengenai klausul harga beli, margin, harga jual, uang muka, total hutang (kewajiban nasabah), dan nominal angsuran per bulan (Bank Kalsel Syariah). mengenai harga beli, margin, harga jual, uang muka, total hutang (kewajiban nasabah), dan nominal angsuran per bulan.

Bahwa akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah di Banjarmasin pada tanggal 24 Januari 2022, 21 Februari 2022, 21 Juli 2022, 10 Mei 2022, terdiri atas 29 pasal.¹⁰ Jika melihat akad *murabahah* BRI Syariah tanggal 13 juli 2020, 24 Juli 2020 dan 24 Agustus 2020, 10 Agustus 2020, 5 September 2020. Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRI Syariah di Banjarmasin terdiri atas 9 pasal.¹¹ Akad Bank BSI Banjarmasin 13 April 2023. Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip *Murabahah* terdiri dari 7 Pasal.

Perbedaan signifikan pasal-pasal antara akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah yang tidak terdapat di dalam akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRI Syariah meliputi (1) peristiwa cidera janji, (2) akibat cidera janji, (3) penagihan seketika seluruh kewajiban *murabahah* dan penyerahan/pengosongan barang, (4) pembatasan terhadap tindakan nasabah, (5) risiko, (6) asuransi, (7) *force majeure* atau keadaan memaksa, serta (8) pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan.

Selain ketentuan pada *murabahah* pada Bank Kalsel Syariah dengan jumlah pasal (29 pasal) lebih banyak dibanding akad *murabahah* yang

¹⁰ Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah Banjarmasin.

¹¹ Akad *murabahah* yang dikeluarkan oleh BRI Syariah Banjarmasin.

dikeluarkan oleh manajemen BRI Syariah (9 pasal) dan Bank BSI (7 Pasal). Menurut penulis, Bank Kalsel Syariah dan BRI Syariah, kedua Bank Syariah di Banjarmasin ini telah mencantumkan mengenai penyelesaian perselisihan. Kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

Akan tetapi, Bank BRI Syariah dan BSI belum memuat klausul pada pasalnya adalah jaminan, *force majeure* dan penyelesaian perselisihan. Sebab Bank BRI Syariah *force majeure* tidak dicantumkan. Kemudian tidak ditemukan juga dalam format akad murabahah pada Bank BSI terkait jaminan, penyelesaian perselisih pada Bank BSI dan *force majeure*. Namun terkait penyelesaian perselisihan pada bank BSI langsung memuat ketentuan penyelesaian dilakukan di Pengadilan Agama Banjarmasin.

Potensi permasalahan hukum juga terjadi akibat ketidakseragaman dalam penerapan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembiayaan kepemilikan Properti melalui akad murabahah. Ditemukan bahwa dalam sejumlah kasus, akad murabahah untuk pembiayaan properti berdiri sendiri tanpa disertai dengan proses balik nama melalui AJB yang seharusnya dibuat oleh PPAT. Hal ini tentu menimbulkan persoalan hukum, karena meskipun secara substansi akad murabahah merupakan jual beli, namun peralihan hak atas tanah dan bangunan tetap harus mengikuti ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Padahal, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), dinyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan Properti disusun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai prosedur resmi dan hanya dengan menggunakan akad murabahah tentunya dapat menimbulkan sejumlah risiko dan kerugian bagi nasabah, terutama jika hanya didasarkan pada akad murabahah. Berikut adalah beberapa risiko yang terjadi, adanya ketidakabsahan hukum. Sebab tanah yang diperoleh tanpa melalui prosedur balik nama resmi tidak akan diakui secara hukum. Akibatnya, hak kepemilikan tanah tersebut dapat dipertanyakan dan nasabah tidak memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankannya jika ada sengketa. Kemudian akan menimbulkan potensi sengketa tanah, sebab tanah yang tidak terdaftar dengan benar dapat menjadi subjek sengketa, baik dengan penjual asli, pihak ketiga, atau bahkan pemerintah. Nasabah dapat menghadapi tuntutan hukum yang panjang dan biaya tinggi untuk menyelesaikan sengketa ini. Bahkan pembeli tidak bisa mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM). Hal ini terjadi karena tanah yang tidak melalui prosedur balik nama yang benar tidak bisa diubah menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), yang merupakan dokumen legal tertinggi untuk kepemilikan tanah di Indonesia. Tanpa SHM, hak atas tanah tetap lemah.

Kekurangan akad murabahah ini menimbulkan permasalahan yang terjadi dikemudian hari, di mana tidak terpenuhi peralihan hak milik sertifikat

¹² “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” diakses 5 Agustus 2023, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.

sebagaimana telah dijelaskan di muka, secara tidak langsung akad murabahah tidak bisa memberikan kepastian hukum secara sempurna berdasarkan kepastian hukum positif.

Akad murabahah yang berdiri sendiri, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah, dapat menghadirkan ketidakpastian hukum yang signifikan. Hal ini terjadi karena Akad murabahah adalah perjanjian jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Namun, jika akad ini tidak didukung oleh dokumen legal yang diakui secara resmi (seperti sertifikat hak milik yang telah dibalik nama), maka kekuatan hukum akad ini menjadi lemah. Nasabah atau yang dikuasakan kepada PPAT akan menjadi kesulitan pada saat melakukan tanpa prosedur balik nama dan pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), hak kepemilikan tanah tidak dapat dibuktikan secara sah. Akad murabahah sendiri tidak cukup sebagai bukti legal kepemilikan tanah.

Ketidakpastian hukum ini bisa menyebabkan sengketa dengan pihak ketiga yang mungkin mengklaim hak atas tanah tersebut. Tanpa dokumen resmi, nasabah memiliki posisi lemah dalam menyelesaikan sengketa hukum. Akad murabahah yang berdiri sendiri tidak memenuhi persyaratan legalitas formal untuk transfer properti seperti yang diatur dalam peraturan pertanahan dan agraria. Ini bisa menyebabkan batalnya transaksi dan hilangnya hak legal atas tanah.¹³

¹³ Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 65/PUU-XIX/2021

Maka demikian untuk mengatasi ketidakpastian hukum ini, sangat penting untuk mengkombinasikan akad murabahah dengan prosedur balik nama yang resmi dan memastikan bahwa semua dokumen legal sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini termasuk melakukan proses balik nama di BPN, memastikan semua transaksi dicatat secara resmi, dan mendapatkan sertifikat hak milik yang sah. Dengan demikian, hak kepemilikan tanah menjadi jelas dan dilindungi secara hukum.

Kemudian, mengenai ketentuan akad diketiga bank syariah di atas menunjukkan bahwa akad murabahah adalah perjanjian utama. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), AJB, dan Hak Tanggungan (HT) dianggap sebagai perjanjian tambahan. Sehubungan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akad murabahah kepemilikan Properti antara bank syariah dan nasabah digunakan sebagai dasar untuk pembuatan SKMHT. Selanjutnya, untuk proses balik nama sertifikat, dibutuhkan penandatanganan AJB di hadapan PPAT setempat. Kemudian dipasang HT.

Pada dimensi ini, Bank syariah berkedudukan sebagai kreditur terhadap obyek jaminan dan masih dalam proses balik nama hingga sertifikat HT dikeluarkan, yang merupakan jaminan bank. PPAT mengeluarkan *cover note* yang menjelaskan bahwa obyek jaminan atau sertifikat masih dalam proses balik nama. Setelah pemasangan HT selesai, HT akan diserahkan kepada bank syariah sebagai jaminan untuk melunasi utang nasabah bank.

Akan tetapi, SKMHT merupakan dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak tertentu untuk membebaskan hak tanggungan atas suatu properti sebagai jaminan utang. SKMHT masih sering mengikuti konvensional dan undang-undang hak tanggungan di Indonesia. Mengenai SKMHT berdasarkan peraturan yang berlaku, maka dapat dilihat jika kekurangan SKMHT konvensional sederhananya adalah prosesnya bisa memakan waktu dan biaya karena melibatkan PPAT dan kurang fleksibel dan memerlukan dokumen fisik.¹⁴

Proses pembuatan SKMHT konvensional biasanya memerlukan waktu yang cukup lama karena harus melalui beberapa tahapan, termasuk penyusunan, penandatanganan di hadapan PPAT, dan pengesahan. Pembuatan SKMHT konvensional melibatkan biaya-biaya yang cukup besar, seperti biaya notaris atau PPAT, biaya administrasi, dan biaya lainnya terkait dengan pengesahan dan pencatatan dokumen, justru disinilah terlihat ada unsur-unsur riba yang bertentangan dengan syariat Islam. Sebab Proses administratif untuk pembuatan dan pengesahan SKMHT konvensional bisa sangat kompleks dan memerlukan banyak dokumen pendukung. Hal ini dapat menjadi beban administrasi bagi pihak pemberi dan penerima kuasa.

Maka demikian, dapat terlihat jika SKMHT menimbulkan kesenjangan antara SKMHT dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang masih bercorak konvensional. Karena tidak ada undang-undang yang mengatur penjaminan syariah, ini mungkin menghasilkan temuan bahwa SKMHT yang

¹⁴ Reksi Yanuar Anantio, "Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan" (Tesis, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2023), 56.

berorientasi pada hukum barat dan kredit konvensional harus ditinjau ulang dan memerlukan lembaga penjaminan syariah.

Pada dimensi lain, dalam akad murabahah, terdapat akta *buy back guarantee* yang melindungi Bank ketika nasabah gagal memenuhi janjinya. Hal ini karena hubungan hukum dan tanggung gugat pihak pengembang, bank, dan debitur/pembeli dalam perjanjian beli kembali (*buy back guarantee*), bahwa hubungan hukum antara Bank dengan debitur/pembeli yang melakukan pembelian unit Properti dengan fasilitas Kredit Pemilikan Properti dari Bank diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan dan tanggung gugat. Kreditur/Bank adalah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Properti (KPR) kepada debitur dan tanggung gugat debitur adalah membayar angsuran atau melunasi hutang sedangkan hubungan hukum antara bank dengan pengembang diatur dalam perjanjian *buy back guarantee*, di mana antara bank dan pengembang telah membuat dan menandatangani perjanjian kerjasama yang mengatur bahwa pengembang bertanggungjawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran angsuran dan atau seluruh jumlah uang yang terutang oleh debitur/pembeli kepada bank bila debitur/pembeli telah melalaikan kewajiban kepada bank, kemudian antara pengembang dengan debitur/pembeli hubungan hukum yang timbul tidak mengikat Debitur untuk membayar kepada pengembang karena kedudukan pihak ketiga dalam *buy back guarantee* tidak menggantikan posisi kreditur.¹⁵

¹⁵ Retno Wahyurini Dominika dan Endang Sri Kawuryan, “Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) Yang Dibuat Antara Pengembang dan Bank dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet”, *Jurnal Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 23.

Manfaat *Buy back Guarantee* bagi Bank adalah Bank terlindungi dari risiko kerugian finansial karena memiliki komitmen dari pihak ketiga untuk membeli kembali aset. Memberikan kepastian bahwa aset akan dapat dijual kembali dengan harga yang telah disepakati, mengurangi risiko nilai pasar yang menurun. Pada pihak lain meningkatkan kepercayaan bank dalam menyediakan pembiayaan, terutama untuk proyek atau produk yang memiliki risiko tinggi. Sebab akta *buy back guarantee* adalah instrumen penting yang memberikan perlindungan tambahan bagi bank terhadap risiko gagal bayar oleh nasabah.

Namun demikian, penerapan akta *buy back guarantee* tidak lepas dari permasalahan hukum, terutama jika dikaitkan dengan prinsip kepemilikan dan keabsahan akad dalam sistem keuangan syariah. Dalam akad murabahah, setelah transaksi disepakati, kepemilikan Properti secara hukum dan syar'i telah berpindah kepada nasabah. Oleh karena itu, komitmen developer untuk membeli kembali unit tersebut dapat menimbulkan kerancuan terhadap status kepemilikan dan membuka ruang ketidakjelasan atau *gharar* dalam transaksi. Oleh karena itu, meskipun akta ini memberikan jaminan hukum dan perlindungan finansial bagi bank, tetap diperlukan kajian ulang atas kesesuaian strukturnya terhadap prinsip keadilan, transparansi, dan kepemilikan sah dalam akad syariah.

Maka dengan demikian, akad murabah dalam hal untuk kepemilikan tanah dan Properti disetiap Bank Syariah di Banjarmasin masih terdapat ketidakseragaman akad, sehingga dalam hal ini dalam pelaksanaannya tentu saja akan berbeda-beda. Artinya, Bank Syariah di Banjarmasin memiliki

kepentingannya sendiri dalam menerapkan murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan Properti terhadap para nasabahnya.

Padahal perlindungan hukum terhadap para nasabah juga harus diperhatikan, sebab nasabah menunjuk perbankan syariah dikarenakan konsep pembiayaannya yang membuat para nasabah tertarik dengan produk tersebut. Namun, ternyata Murabahah tidak bisa memberikan kepastian hukum 100% (perlindungan hukum) bagi Nasabah. Sebagai contoh pada akad Murabahah BSI tidak ditemukan juga dalam format akad murabahah pada Bank BSI terkait jaminan, selain klausul lain yang belum lengkap seperti cedera janji, *force majeure*, dan penjaminan.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan tersebut, adanya sejumlah ketidakseragaman dalam menerapkan murabahah di dalam perjanjian pembiayaan kepemilikan Properti pada perbankan syariah khususnya di Banjarmasin. Ditemukan juga masih terdapat kebingungan dalam memahami konsep murabahah dikarenakan kurangnya dasar hukum yang ada, sehingga menimbulkan implikasi dalam praktiknya dikarenakan mengarah kepada ketidakpastian hukum dan ketidakadilan kepada nasabah, dan bagi Notaris dan PPAT terdapat kontradiktif disebabkan diharuskan menyesuaikan dengan kondisi Bank yang tidak memasukkan klausul jaminan dan pemasanagan Hak Tanggungan pada agunan. Oleh karena itu supaya ada kesamaan pandangan dalam menerapkan akad murabahah, harus memahami betul peraturan tertulis yang saat ini dianut, atau setidaknya hukum Islam menjadi solusi mengenai

murabahah dapat dimasukkan ke dalam hukum positif, hal ini supaya terjadi pemahaman yang sama di dalam penerapan hukumnya.

Maka diperlukan pengetahuan bersama atas kedudukan dan hubungan antar perjanjian dalam pelaksanaan akad murabahah dan diperlukan pula rekonstruksi terhadap akad murabahah untuk pembiayaan kepemilikan Properti dan juga rekonstruksi antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti. Hal ini beralasan sebab akad murabahah harus menjadi satu kesatuan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris agar dapat berjalan beriringan dengan hukum positif.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan dan hubungan hukum antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif?
2. Bagaimana rekonstruksi antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah agar sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dicapai dalam penelitian sebagai berikut:

1. Menganalisis kedudukan dan hubungan hukum antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah telah sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.
2. Merumuskan dan menganalisis rekonstruksi antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah agar sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

D. Signifikansi Penelitian

Harapan peneliti terhadap hasil penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat teoretis, dapat menambah khasanah Ilmu Syariah, khususnya mengenai pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah meliputi:
 - a. Kedudukan dan hubungan hukum antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti pada bank-bank syariah agar sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.
 - b. Rekonstruksi antar perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank-bank syariah agar sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
2. Manfaat praktis, dapat menjadi bahan masukan bagi pembuat kebijakan di bidang perbankan syariah dalam upaya membentuk sistem peraturan perundang-undangan yang lebih terintegrasi, sehingga mampu

memberikan kepastian hukum bagi para seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan dengan lembaga keuangan syariah. Secara spesifik, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan tambahan bagi lembaga perbankan syariah dalam membuat prosedur standar pelaksanaan akad *murabahah* untuk kepemilikan Properti, sehingga mereka mampu menghasilkan suatu hubungan dan kepastian hukum yang jelas, baik bagi manajemen bank, pengembang, dan nasabah.

E. Definisi Istilah

Agar pemahaman terhadap konsep menjadi lebih fokus dan terarah, maka definisi operasional dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

1. Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang yang dalam hal ini adalah Properti seharga Properti tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara Bank (Bank Kalsel Syariah, BRI Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI), dengan pembeli, yaitu Nasabah.
2. Pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh bank-bank syariah di Banjarmasin (Bank Kalsel Syariah, BRI Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI). untuk pembiayaan kepemilikan Properti bagi para nasabahnya melalui skema akad *murabahah*.
3. Kepemilikan Properti adalah hak eksklusif yang dimiliki oleh nasabah terhadap Properti beserta hak atas tanah yang melekat padanya, mencakup hak untuk memiliki, menggunakan, mengelola, memperoleh pendapatan, serta menikmati properti tersebut, yang diperoleh melalui pembiayaan *murabahah* yang

difasilitasi oleh bank-bank syariah di Banjarmasin, yaitu Bank Kalsel Syariah, BRI Syariah, dan Bank Syariah Indonesia (BSI). Definisi ini merujuk pada pengertian "kepemilikan" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu hak untuk memiliki atau menguasai sesuatu¹⁶, serta pengertian "properti" sebagai harta, khususnya berupa tanah atau bangunan yang dimiliki secara pribadi atau badan hukum.¹⁷

4. Ketidakseragaman dan kesesuaian dalam pelaksanaan akad murabahah untuk pembiayaan kepemilikan Properti mencakup tiga aspek, yaitu: pertama, ketidakseragaman klausul perjanjian murabahah yang didefinisikan sebagai adanya perbedaan dalam isi dan struktur klausul antar bank syariah, khususnya terkait klausul tentang cidera janji, keadaan kahar, dan penyelesaian sengketa; kedua, kesesuaian klausul dengan prinsip syariah dan hukum nasional, yang mencakup kepatuhan terhadap prinsip bebas riba, *gharar*, dan *maysir*, serta kesesuaian dengan fatwa DSN-MUI, Undang-Undang Perbankan Syariah, Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (PPSK), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI); dan ketiga, ketidakseragaman dalam penerbitan AJB sebagai bukti balik nama sertifikat kepemilikan, yang diukur

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "kepemilikan", Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, diakses pada 29 April 2025, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kepemilikan>

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "kepemilikan", Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, diakses pada 29 April 2025, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/properti>

melalui prosedur, biaya, serta waktu pemrosesan di masing-masing bank syariah.

F. Penelitian Terdahulu

Berbagai penelitian terdahulu yang sejenis yang berkaitan dengan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti oleh bank syariah ataupun lembaga perbankan syariah pernah dilakukan oleh:

1. Makmur Ritonga (2021). Disertasi Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatera Utara, dengan judul **“Implementasi Akad Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah (Studi Kasus di Kota Medan)”**. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah, menganalisis peranan akta autentik dalam pembuatan akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah, dan menganalisis hukum pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad pembiayaan *murabahah*. Hasil penelitian menunjukkan pertama dalam pelaksanaan akad jual beli *murabahah* di bank syariah Kota Medan sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah* belum sepenuhnya memenuhi kaidah atau standar yang diberikan oleh DSN MUI tersebut. Masalah utama dalam kasus ini adalah dalam akad jual beli *murabahah* yang mana pemasok (*developer*) langsung melakukan jual beli dengan nasabah, sehingga dengan demikian akad jual beli *murabahah* yang terjadi hanya dua pihak. Kedua, peranan akta autentik dalam pembuatan akad

pembiayaan *murabahah* di bank syariah Kota Medan bahwa akad pembiayaan *murabahah* yang dibuat secara autentik memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang memerlukan adanya alat bukti yang kuat dan sempurna. Kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian tentang materi akta yang terkandung di dalamnya dan mengikat kepada hakim, sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan. Ketiga, hukum pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad jual beli *murabahah* di bank syariah Kota Medan berdasarkan fatwa DSN MUI Nomor 111/DSNMUI/IX/2017 tersebut yang menyatakan bahwa dalam akad jual beli *murabahah* penjual (bank) adalah berkedudukan sebagai pemilik dan bank harus sudah memiliki komoditas yang akan dijual pada saat komoditas tersebut dijual kepada pembeli (nasabah). Jadi, hukumnya adalah diperbolehkan (*mubah*).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian di atas jenis akad yang dikaji, yaitu akad *murabahah*. Perbedaan signifikannya terletak pada fokus penelitian. Penelitian di atas menganalisis implementasi akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah, menganalisis peranan akta autentik dalam pembuatan akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah, dan menganalisis hukum pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad pembiayaan *murabahah*. Sedangkan penelitian ini mengkaji hubungan dan kedudukan perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan

kepemilikan Properti di bank syariah dan Disertasi ini tidak hanya menganalisis hubungan dan kedudukan antar perjanjian dalam pelaksanaan akad murabahah. Selain itu, disertasi ini juga bertujuan untuk merekonstruksi perjanjian murabahah beserta perjanjian-perjanjian lain yang digunakan dalam praktik pembiayaan kepemilikan Properti (KPR) dengan akad murabahah di bank syariah, agar selaras dengan prinsip hukum Islam dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Minanul Aziz (2020). Disertasi Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, dengan judul **“Rekonstruksi Akad Jual Beli Murabahah dengan Wakalah di Bank Syariah yang Berbasis Nilai Keadilan”**. Hasil penelitian menunjukkan pertama, pelaksanaan akad jual beli *murabahah* dengan wakalah di bank syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, karena disebabkan bank menyerahkan uang tunai kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga secara tunai, maka untuk mengikat uang tunai, maka akad jual beli *murabahah* masih sering dilakukan pada saat barang belum dimiliki oleh bank sebagai penjual. Kedua, bank menyerahkan uang tunai kepada nasabah untuk membelikan barang kepada pihak ketiga atau pemasok secara tunai; menyebabkan pula nasabah yang menjadi wakil bank pada saat melakukan pembelian barang kepada pihak ketiga, sering melakukan pembelian barang yang tidak sesuai dengan yang dimaksud oleh bank sebagai pihak yang mewakilkan; dan nasabah yang menjadi wakil bank banyak yang melakukan ketidakadilan, yaitu memakan harta yang bukan haknya, dengan cara tidak

mengembalikan uang kelebihan kepada bank, jika barang yang dibeli harganya di bawah harga yang disepakati. Ketiga, rekonstruksi yang dilakukan melalui akad jual beli *murabahah* dengan wakalah yang tidak tunai, yaitu nasabah hanya menjadi wakil bank untuk membelikan barang, bank tidak menyerahkan uang kepada nasabah, namun harga barang langsung dibayar oleh bank melalui rekening pemasok.

Penelitian ini memiliki persamaan dengan disertasi yang sedang disusun, yakni sama-sama membahas akad *murabahah* sebagai objek utama kajian. Namun, perbedaannya terletak pada fokus analisis. Penelitian Minanul Aziz menitikberatkan pada rekonstruksi akad *murabahah* berbasis wakalah dengan pendekatan nilai keadilan dalam praktik pembiayaan syariah secara umum. Sementara itu, disertasi ini lebih menekankan pada analisis hubungan hukum dan kedudukan antar perjanjian dalam rangkaian pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti di bank syariah, serta merumuskan solusi terhadap ketidakterpaduan dan ketidaksesuaian antar dokumen hukum yang digunakan, termasuk perjanjian jual beli, perjanjian jaminan, dan perjanjian kredit. Selain itu, disertasi ini juga bertujuan untuk merekonstruksi struktur dan substansi perjanjian agar sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Abdul Wahid (2018). Disertasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, dengan judul **“Kepatuhan Syariah pada Transaksi Produk *Murabahah* Emas dan *Rahn* Emas di Lembaga Keuangan Syariah Indonesia**”. Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan kesesuaian pelaksanaan prinsip syariah pada

implementasi produk investasi emas di Bank Syariah Mandiri dan Pegadaian Syariah. Penelitian ini melakukan komparasi konsep dan implementasi produk *murabahah* emas dan *rahn* emas di BSM dan Pegadaian Syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri dan Pegadaian Syariah pada konsep produk *murabahah* emas dan *rahn* emas telah sesuai dengan aturan dan prinsip syariah, namun pada tataran implementasi baik di BSM dan Pegadaian Syariah berpotensi terjadinya riba dan *gharar* dalam akad produk investasi emas tersebut. Pemahaman dan komitmen kedua belah pihak yang melakukan transaksi produk syariah (petugas pelaksana akad dari penyedia jasa keuangan syariah dan nasabah) merupakan unsur terpenting untuk mengantisipasi berbagai pelanggaran terhadap prinsip syariah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian di atas jenis akad yang dikaji, yaitu akad *murabahah*. Perbedaan signifikan terletak pada obyek kajian. Penelitian di atas mengkaji *murabahah* emas dan *rahn* emas dengan unit analisis adalah bank syariah dan lembaga keuangan syariah, sedangkan penelitian ini mengkaji *murabahah* dengan objek Properti dan tanah dengan unit analisis bank syariah saja.

4. Lukman Ali (2017). *Disertasi* UIN Alauddin Makassar, dengan judul **“Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* Konsumtif dalam Perspektif Hukum Islam (Studi pada Bank BTN Syariah Makassar dan PT. Amanah Finance)”**. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* konsumtif dengan fatwa DSN MUI, namun dalam hal diskon pembelian *murabahah*, pengembalian diskon dan

potongan pelunasan piutang, denda dan uang terdapat ketidaksesuaian hal ini dikarenakan pihak bank yang bersangkutan memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) akuntansi tersendiri. Dalam hal penetapan margin pada akad *murabahah* Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Makassar dan PT. Amanah Finance telah mengimplementasikan nilai-nilai keadilan.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian di atas jenis akad yang dikaji, yaitu akad *murabahah*. Perbedaan signifikan, yaitu penelitian di atas mengkaji kesesuaian pelaksanaan akad *murabahah* konsumtif hanya berdasarkan fatwa DSN MUI. Konsumtif merujuk kepada pembiayaan untuk barang-barang untuk dikonsumsi, seperti mobil, motor, dan sebagainya. Penelitian ini mengkaji hubungan dan kedudukan perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* ditinjau berdasarkan hukum Islam (Al-Qur'an dan hadits) dan hukum positif (peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia) yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan Properti. Sementara itu, disertasi ini tidak hanya menganalisis satu bentuk akad, tetapi secara komprehensif mengkaji hubungan dan kedudukan antar perjanjian yang menyertai pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti. Penelitian ini juga mengkaji aspek hukum secara integratif dengan pendekatan normatif berdasarkan hukum Islam (Al-Qur'an dan hadis) serta hukum positif (peraturan perundang-undangan Indonesia), dan bertujuan untuk merekonstruksi perjanjian *murabahah* beserta dokumen pelengkapannya agar sesuai dengan prinsip syariah dan hukum nasional.

5. Ahmad *Supriyadi* (2017). Disertasi UNISSULA Semarang, dengan judul **“Rekonstruksi Penerapan Berbagi Keuntungan dan Kerugian dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia dalam Perspektif Keadilan Islam”**. Penelitian ini mengkaji penerapan hukum tentang kerugian dan bagi hasil dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia berdasarkan perspektif keadilan hukum Islam. Hasil temuan menunjukkan pertama, bank syariah dalam pembiayaan *murabahah* tidak menerapkan nilai keadilan hukum Islam dalam atas kerugian dan bagi hasil, karena dalam risiko usaha, tanggungjawab dan pembagian risiko semuanya dibebankan kepada nasabah. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya fakta ini, antara lain lemahnya substansi hukum, yaitu kontradiksi antara hukum di perbankan syariah dan di bank konvensional, pasal dalam undang-undang perbankan syariah tidak mengatur kerugian dan bagi hasil, tidak dimasukkannya ke fatwa MUI dan Peraturan Bank Indonesia dalam hirarki peraturan perundang-undangan. Lemahnya struktur hukum bank syariah masih adanya paradigma kapitalisme, pragmatisme, penerapan peradilan formal, kebijakan komisaris yang belum terselesaikan dan posisi dewan syariah yang lemah, serta lemahnya budaya hukum, yaitu masyarakat kurang memahami produk bank syariah.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian di atas jenis akad yang dikaji, yaitu akad *murabahah*. Fokus penelitiannya adalah mengkaji mengenai kerugian dan bagi hasil dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia berdasarkan perspektif keadilan hukum Islam dan

pembiayaan *murabahah*-nya lebih kepada pembiayaan *murabahah* secara umum. Penelitian ini lebih berfokus untuk mengkaji hubungan dan kedudukan perjanjian-perjanjian dalam pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan Properti di bank syariah. Penelitian ini juga mengkaji aspek hukum secara integratif dengan pendekatan normatif berdasarkan hukum Islam (Al-Qur'an dan hadis) serta hukum positif (peraturan perundang-undangan Indonesia), dan bertujuan untuk merekonstruksi perjanjian *murabahah* beserta dokumen pelengkapannya agar sesuai dengan prinsip syariah dan hukum nasional.

G. Sistematika Penulisan

Agar penyajian penelitian lebih sistematis dan terarah, maka sistematika penulisan disusun sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN. Bab ini memuat subbab latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR. Bab ini memuat subbab tinjauan teoretis dan kerangka pemikiran. Subbab tinjauan teoretis memuat berbagai teori dan konsep yang berhubungan dengan Teori *Maqashid Syariah*, Teori Negara Hukum, Teori *Murabahah*, Teori Kepastian Hukum dan Teori *Al-Qabdu*.

BAB III: METODE PENELITIAN. Bab ini memuat subbab pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, prosedur pengumpulan data, analisis data, dan pengecekan keabsahan data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Bab ini memuat subbab paparan data yang menyajikan hasil temuan penelitian yang sejalan dengan tujuan penelitian pada Bab I dan subbab pembahasan dari masing-masing hasil temuan penelitian.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN-SARAN. Bab ini memuat simpulan dari paparan data dan pembahasan serta saran-saran yang diusulkan.