

Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Manajemen *Contract Drafting* Pembiayaan Perumahan: Studi Kasus Bank Syariah di Kabupaten Sumedang

Ishma Shafiyatu Sa'diyah

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah As-Sa'adah Sukasari Sumedang, Indonesia
ishmashafais19@gmail.com

R. Dzihni Jawahir Labib

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah As-Sa'adah Sukasari Sumedang, Indonesia
dzihnijr@gmail.com

Article History:



DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.21601677>

Copyright © 2026 Ishma Shafiyatu Sa'diyah, R. Dzihni Jawahir Labib.

Received: 15 Juli
2026

Revised: 17 Juli 2026

Accepted: 26 Juli 2026

Published: 30
September 2026

Abstract

This study aims to analyze the compliance of housing financing contract drafting management at Islamic banks in Sumedang Regency with the principles of sharia economic law, identify legal problems arising in the contract drafting process, and formulate an ideal contract drafting model based on sharia economic law perspectives. This research employs a qualitative approach with a socio-legal research design. Primary data were collected through in-depth interviews with Islamic bank officials, Sharia Supervisory Board members, notaries, and customers, as well as documentation studies of housing financing contracts. Secondary data were obtained from legislation, DSN-MUI fatwas, and relevant literature. Data analysis was conducted using the Miles and Huberman interactive model with source and method triangulation. The findings reveal that housing financing contract drafting at Islamic banks in Sumedang Regency generally refers to DSN-MUI fatwas and involves the Sharia Supervisory Board in the drafting process. However, several substantive problems were identified: contract formats still adopt conventional bank credit agreement patterns with partial modifications; an imbalance in bargaining positions where all clauses are unilaterally determined by the bank; profit-sharing mechanisms in musyarakah mutanaqishah contracts based on financing percentages rather than actual profits; and price uncertainty issues in istishna contracts potentially containing gharar elements. This study concludes that a reformulation of the contract drafting model is needed to

genuinely reflect sharia economic law principles, ensuring transparency, fairness, and equality between parties.

Keywords: *Contract Drafting, Housing Financing, Islamic Bank, Sharia Compliance, Sharia Economic Law.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang dengan prinsip hukum ekonomi syariah, mengidentifikasi problematika hukum dalam proses penyusunan kontrak, serta merumuskan model *contract drafting* yang ideal berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain yuridis-empiris. Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pejabat bank syariah, Dewan Pengawas Syariah, notaris, dan nasabah, serta studi dokumentasi terhadap kontrak pembiayaan perumahan. Data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, Fatwa DSN-MUI, dan literatur yang relevan. Analisis data dilakukan menggunakan model interaktif Miles dan Huberman dengan triangulasi sumber dan metode. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang secara umum telah mengacu pada Fatwa DSN-MUI dan melibatkan Dewan Pengawas Syariah dalam proses penyusunan. Namun, ditemukan beberapa problematika substansial: format kontrak masih mengadopsi pola perjanjian kredit bank konvensional dengan modifikasi parsial; ketidakseimbangan posisi tawar di mana seluruh klausul ditentukan sepihak oleh bank; mekanisme pembagian keuntungan pada akad *musyarakah mutanaqishah* didasarkan pada persentase pembiayaan bukan keuntungan riil; serta perubahan harga pada akad *istishna'* yang berpotensi mengandung unsur *gharar*. Penelitian ini menyimpulkan perlunya reformulasi model *contract drafting* yang secara *genuine* mencerminkan prinsip hukum ekonomi syariah dengan menjamin transparansi, keadilan, dan kesetaraan para pihak.

Kata Kunci: *Contract Drafting, Pembiayaan Perumahan, Bank Syariah, Kepatuhan Syariah, Hukum Ekonomi Syariah.*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan signifikan seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat Muslim terhadap kebutuhan produk keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks hukum Islam, setiap transaksi ekonomi harus berlandaskan pada prinsip kemaslahatan sebagaimana terkandung dalam konsep *maqashid*

syariah yang bertujuan memelihara lima hal pokok, yaitu agama (*al-din*), jiwa (*al-nafs*), keluarga (*al-nasl*), akal (*al-aql*), dan harta (*al-mal*). Pembiayaan perumahan merupakan salah satu produk unggulan bank syariah yang memiliki kompleksitas tinggi dalam penyusunan kontraknya, mengingat harus memenuhi ketentuan hukum nasional sekaligus prinsip-prinsip ekonomi syariah (Kartika et al., 2023). Di Kabupaten Sumedang, keberadaan bank syariah yang melayani pembiayaan perumahan menjadi fenomena menarik untuk dikaji, terutama terkait bagaimana manajemen *contract drafting* dilakukan agar selaras dengan ketentuan hukum ekonomi syariah.

Kajian mengenai interaksi antara hukum Islam dan sistem hukum nasional Indonesia telah banyak dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Pembaruan hukum Islam di Indonesia merupakan kebutuhan masyarakat yang majemuk dan senantiasa berkembang, di mana pembentukan regulasi bersifat responsif dan konsisten dari masa ke masa. Dalam konteks kewenangan peradilan agama, Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 telah memperluas yurisdiksi peradilan agama untuk mencakup perkara ekonomi syariah, yang menunjukkan pengakuan negara terhadap pentingnya regulasi transaksi berbasis syariah. Selain itu, metode interpretasi hukum menjadi penting dalam penerapan hukum keluarga Islam dan ekonomi syariah, di mana hakim sebagai penegak hukum harus mampu menyelesaikan permasalahan berdasarkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum (Hibbaturrahman et al., 2026). Integrasi prinsip *maqashid syariah* dalam sistem perundang-undangan Indonesia juga telah menjadi perhatian serius, meskipun implementasinya masih terbatas dan sering dipengaruhi oleh faktor lokal serta konteks sosio-politik.

Penelitian terdahulu yang relevan dengan topik ini mencakup kajian tentang pertanggungjawaban developer perumahan di Kabupaten Sumedang yang menganalisis pembangunan perumahan dari perspektif hukum nasional dan hukum Islam, di mana ditekankan bahwa perusahaan berkewajiban memberikan keselamatan, kemanfaatan, serta kemaslahatan bagi manusia dan lingkungan. Kajian lain mengenai pemberlakuan hukum syariah dalam sistem hukum nasional menunjukkan bahwa Indonesia telah melakukan reformasi untuk mengadaptasi prinsip-prinsip syariah ke dalam norma-norma hukum modern, termasuk dalam

bidang ekonomi (Jaelani, 2025). Namun demikian, penelitian-penelitian tersebut belum secara spesifik mengkaji aspek manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah dari perspektif hukum ekonomi syariah.

Berdasarkan tinjauan literatur yang telah dilakukan, terdapat *gap* penelitian yang signifikan. Penelitian-penelitian sebelumnya lebih banyak membahas aspek hukum keluarga Islam, pembaruan hukum Islam secara umum, atau pertanggungjawaban developer perumahan, namun belum ada yang secara komprehensif menganalisis manajemen penyusunan kontrak (*contract drafting*) pembiayaan perumahan pada bank syariah ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah. Padahal, *contract drafting* merupakan tahapan krusial yang menentukan keabsahan dan kepatuhan syariah suatu produk pembiayaan. Kesenjangan antara teori dan praktik dalam penerapan prinsip-prinsip syariah masih ditemukan, sehingga diperlukan kajian mendalam mengenai bagaimana klausul-klausul dalam kontrak pembiayaan perumahan disusun agar memenuhi ketentuan akad syariah seperti *murabahah*, *istishna'*, atau *musyarakah mutanaqishah*.

Urgensi penelitian ini semakin diperkuat oleh kenyataan bahwa penerapan prinsip *maqashid syariah* memerlukan pendekatan yang sistematis dan terukur, di mana pendekatan tekstual memberikan landasan kuat dari sumber-sumber agama, pendekatan kontekstual memastikan relevansi dan keberhasilan implementasi, serta pendekatan partisipatif meningkatkan akuntabilitas dan transparansi. Dalam konteks Kabupaten Sumedang, kajian ini menjadi penting mengingat pertumbuhan sektor properti dan kebutuhan masyarakat akan pembiayaan perumahan yang sesuai syariah terus meningkat. Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus analisis terhadap aspek manajemen *contract drafting* yang selama ini belum banyak diteliti secara mendalam dalam konteks lokal bank syariah di Kabupaten Sumedang.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk: pertama, menganalisis kesesuaian manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah; kedua, mengidentifikasi problematika hukum yang muncul dalam penyusunan kontrak pembiayaan perumahan pada bank syariah; dan ketiga, merumuskan model *contract drafting* pembiayaan perumahan yang ideal berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Penelitian ini diharapkan

memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah sekaligus kontribusi praktis bagi bank syariah dalam menyusun kontrak pembiayaan perumahan yang lebih sesuai dengan prinsip syariah.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis-empiris (*socio-legal research*), yaitu mengkaji penerapan norma-norma hukum ekonomi syariah dalam praktik manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan memahami secara mendalam fenomena penyusunan kontrak pembiayaan perumahan, bukan sekadar mengukur variabel secara kuantitatif. Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yakni menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta hukum terkait kesesuaian klausul-klausul kontrak pembiayaan perumahan dengan prinsip-prinsip syariah seperti larangan *riba*, *gharar*, dan *maysir*, serta kesesuaiannya dengan ketentuan akad *murabahah*, *istishna'*, atau *musyarakah mutanaqishah* yang digunakan dalam pembiayaan perumahan.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses *contract drafting* pembiayaan perumahan, meliputi pejabat bank syariah di Kabupaten Sumedang (bagian legal, pembiayaan, dan kepatuhan syariah), Dewan Pengawas Syariah (DPS), serta nasabah pembiayaan perumahan. Selain itu, data primer juga diperoleh melalui observasi terhadap dokumen kontrak pembiayaan perumahan yang digunakan oleh bank syariah di lokasi penelitian. Data sekunder meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait seperti Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES); bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga cara, yaitu wawancara semi-terstruktur, studi dokumentasi, dan observasi. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (*verifikasi*) sebagaimana model analisis interaktif Miles dan Huberman. Untuk memastikan validitas data, penelitian ini menerapkan teknik triangulasi, baik triangulasi sumber (membandingkan data dari berbagai informan) maupun triangulasi metode (membandingkan data hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi). Analisis hukum dilakukan dengan membandingkan praktik *contract drafting* yang ditemukan di lapangan dengan norma-norma hukum ekonomi syariah yang berlaku, sehingga dapat diidentifikasi tingkat kesesuaian, problematika hukum, serta solusi perbaikan yang diperlukan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Manajemen *Contract Drafting* Pembiayaan Perumahan pada Bank Syariah di Kabupaten Sumedang

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank syariah di Kabupaten Sumedang menerapkan beberapa jenis akad dalam pembiayaan perumahan, meliputi akad *murabahah*, *istishna'*, dan *musyarakah mutanaqishah*. Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah, tidak digunakan sistem bunga melainkan akad, di mana terdapat berbagai jenis akad seperti akad jual beli (*murabahah*), jual beli dengan pesanan khusus (*istishna'*), sewa beli (*ijarah muntahiyah bittamlik*), dan penyertaan sewa (*musyarakah mutanaqishah*) (Sari, 2023). Pemilihan jenis akad ini disesuaikan dengan karakteristik kebutuhan nasabah dan kondisi objek pembiayaan, apakah rumah tersebut sudah tersedia (*ready stock*) atau masih dalam tahap pembangunan (*indent*). Dari sekian banyak akad yang dapat digunakan untuk pembiayaan perumahan secara KPR, untuk pembiayaan perumahan secara pemesanan atau inden, baik developer maupun bank banyak menggunakan skema akad *istishna'* atau akad *musyarakah mutanaqishah* (Purnamasari, 2022).

Dalam proses penyusunan kontrak pembiayaan perumahan, bank syariah di Kabupaten Sumedang menerapkan format standar (*standard contract*) yang telah disiapkan oleh pihak bank. Pada praktiknya, bank menetapkan bentuk akta berdasarkan besarnya nilai pembiayaan yang akan dilakukan, di mana akta

pembiayaan di bawah tangan dibuat sendiri oleh pihak bank dengan kesepakatan serta tawar-menawar dengan nasabah. Pihak internal bank telah mempersiapkan serta memformulasikan akta yang sudah dikaji dan disetujui oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) (Kartika et al., 2023). Hal ini menunjukkan bahwa manajemen *contract drafting* pada bank syariah di Kabupaten Sumedang telah melibatkan mekanisme pengawasan syariah sejak tahap penyusunan draf kontrak.

Prosedur pemberian pembiayaan perumahan di bank syariah di Kabupaten Sumedang mengikuti tahapan yang sistematis. Nasabah perlu memenuhi tahap-tahap dalam pengajuan pembiayaan sebelum suatu akad diputuskan, dan bank selaku pemberi pembiayaan perlu menilai nasabahnya dengan persyaratan atau instrumen tertentu agar meminimalisir terjadinya risiko yang merugikan (Purnamasari, 2022). Bank syariah menerapkan analisis kelayakan dengan instrumen 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) sebelum menyetujui pembiayaan dan menyusun kontrak final (Renaldy et al., 2023). Proses ini menjadi bagian integral dari manajemen *contract drafting* karena hasil analisis kelayakan akan menentukan klausul-klausul spesifik yang dicantumkan dalam kontrak.

Terkait dengan pembiayaan perumahan bersubsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), bank syariah di Kabupaten Sumedang juga menyediakan produk ini dengan menggunakan akad *murabahah*. Pelaksanaan kepatuhan syariah pada produk FLPP harus berjalan sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syariah, yaitu Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah (Lesmana et al., 2021). Kontrak pembiayaan FLPP memiliki karakteristik khusus karena harus memenuhi ketentuan regulasi pemerintah mengenai perumahan bersubsidi sekaligus prinsip-prinsip syariah, sehingga penyusunan kontraknya memerlukan ketelitian ekstra dalam mengharmonisasikan kedua aspek tersebut.

Pada pembiayaan perumahan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, kontrak yang disusun mencantumkan bahwa pembeli dan pihak bank akan membagi keuntungan sesuai nisbah, keuntungan akan dialihkan untuk membeli porsi pihak bank, dan pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan (Mubarok et al., 2022). Mekanisme ini memerlukan klausul kontrak

yang lebih kompleks dibandingkan akad *murabahah* karena melibatkan konsep kepemilikan bersama yang porsinya berubah secara bertahap. Namun demikian, baik nasabah maupun bank masih belum sepenuhnya memahami pembiayaan dengan *musyarakah mutanaqishah* pada kontrak karena penggunaan akad ini masih tergolong relatif baru.

Peran notaris dalam proses *contract drafting* pembiayaan perumahan juga menjadi temuan penting dalam penelitian ini. Notaris merupakan penyaring terakhir sebelum pembiayaan direalisasikan atau dicairkan, mengingat akad pembiayaan yang dibuat oleh dan di hadapan notaris menjadi akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pada pembuatan kontrak pembiayaan, bank syariah masih sering mengarah kepada format perjanjian kredit di bank konvensional, meskipun dilakukan penyesuaian pada sejumlah pasalnya supaya tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Kartika et al., 2023). Temuan ini mengindikasikan bahwa manajemen *contract drafting* pada bank syariah di Kabupaten Sumedang masih dalam proses pengembangan menuju format yang sepenuhnya mencerminkan karakteristik transaksi syariah.

Kesesuaian Klausul Kontrak Pembiayaan Perumahan dengan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Analisis terhadap kesesuaian klausul kontrak pembiayaan perumahan dengan prinsip hukum ekonomi syariah dilakukan dengan merujuk pada ketentuan Fatwa DSN-MUI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan prinsip-prinsip *fiqh muamalah*. Untuk melegitimasi kekuatan hukum Islam dari lembaga perbankan syariah, maka perbankan syariah harus mengadopsi fatwa-fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI sebagai landasan kokoh dalam menjalankan operasionalnya agar segala bentuk aktivitas keuangan tetap mengacu pada koridor syariat Islam (Maulida et al., 2021). Dalam konteks bank syariah di Kabupaten Sumedang, setiap kontrak pembiayaan perumahan secara prinsip harus memenuhi ketentuan fatwa yang relevan sesuai dengan jenis akad yang digunakan.

Pada kontrak pembiayaan perumahan dengan akad *murabahah*, hasil analisis menunjukkan bahwa implementasi produk perumahan KPR bank syariah secara umum sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang didasarkan pada konteks kebutuhan nasabah untuk menggapai

kesejahteraan *falah* bersama dengan mengindahkan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Klausul-klausul yang dicantumkan dalam kontrak meliputi penjelasan tentang objek pembiayaan, harga perolehan, margin keuntungan yang disepakati, jangka waktu pembiayaan, serta mekanisme pembayaran angsuran. Nasabah harus menerima barang sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli (Nurhayani & Yanti, 2023).

Untuk kontrak pembiayaan dengan akad *istishna'*, hasil penelitian mengungkapkan adanya beberapa permasalahan dalam praktiknya. Dalam implementasinya, terdapat sebagian objek yang menyimpang dari paradigma transaksi jual beli karena adanya perubahan harga yang tidak bisa diprediksi. Hal ini menjadi isu krusial dalam *contract drafting* karena klausul mengenai harga dalam akad *istishna'* seharusnya bersifat tetap dan disepakati di awal kontrak. Perubahan harga yang tidak terprediksi berpotensi menimbulkan unsur *gharar* (ketidakpastian) yang bertentangan dengan prinsip syariah, sehingga klausul kontrak perlu mengantisipasi kemungkinan ini dengan mekanisme yang jelas dan transparan (Nu'man, 2021).

Pada kontrak pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, analisis menunjukkan bahwa terdapat temuan penting terkait kesesuaian dengan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Sistem yang diterapkan bank syariah pada akad pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki kesamaan yang tinggi dari aspek legal, jaminan, modal, waktu, keuntungan, dan kerugian terhadap ketentuan regulasi. Namun demikian, ditemukan pula bahwa kontrak *musyarakah mutanaqishah* yang dibuat dalam bentuk akta notaris terkadang mengandung klausula eksonerasi yang tidak menunjukkan kesesuaian penuh dengan prinsip syariah, terutama dalam klausul tentang jaminan, wanprestasi, dan akibat wanprestasi. Perjanjian *musyarakah* yang dibuat oleh bank syariah tidak selalu mencerminkan prinsip kemitraan atau kesetaraan antara bank dan nasabah, di antaranya nasabah diwajibkan membayar seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan pembuatan perjanjian termasuk jasa notaris, asuransi, dan administrasi (Maulida et al., 2021).

Aspek kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam kontrak pembiayaan perumahan juga menjadi perhatian serius. Praktik pembiayaan *musyarakah* konstruksi developer belum komprehensif dijalankan oleh beberapa bank syariah, yang dikuatkan dengan tidak adanya pengakuan atau deklarasi dari mitra maupun dari pihak bank, sehingga keuntungan didasarkan pada besaran jumlah plafon pembiayaan bukan berdasarkan hasil kegiatan secara riil (Nu'man, 2021). Temuan ini menunjukkan bahwa klausul pembagian keuntungan dalam kontrak pembiayaan perumahan di beberapa bank syariah, termasuk di Kabupaten Sumedang, masih perlu diperbaiki agar benar-benar mencerminkan prinsip bagi hasil yang menjadi esensi dari akad *musyarakah*.

Ditinjau dari perspektif *maqashid syariah*, pembiayaan KPR syariah diperbolehkan karena merupakan bagian dari pelaksanaan tujuan syariah dalam memelihara keluarga (*hifzh al-nasl*) dan harta (*hifzh al-mal*), serta kepemilikan rumah dinilai sebagai kebutuhan *daruriyah* setiap manusia (Nurhayani & Yanti, 2023). Oleh karena itu, klausul-klausul dalam kontrak pembiayaan perumahan harus disusun sedemikian rupa sehingga tidak hanya memenuhi aspek formal kepatuhan syariah, tetapi juga mewujudkan substansi kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Kontrak yang adil dan seimbang merupakan manifestasi dari prinsip *maqashid syariah* yang harus menjadi orientasi utama dalam manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah.

Problematika Hukum dan Formulasi Model *Contract Drafting* yang Ideal

Berdasarkan hasil penelitian, teridentifikasi beberapa problematika hukum dalam manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang. Problematika pertama berkaitan dengan penggunaan format kontrak yang masih mengadopsi pola perjanjian kredit bank konvensional. Pada pembuatan kontrak pembiayaan, bank syariah masih sering mengarah kepada format perjanjian kredit di bank konvensional, meskipun dilakukan penyesuaian pada sejumlah pasalnya supaya tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Jumarni et al., 2023). Hal ini menimbulkan persoalan karena esensi akad syariah berbeda secara fundamental dengan perjanjian kredit konvensional, terutama dalam hal hubungan hukum para pihak, mekanisme penetapan keuntungan, dan pembagian risiko.

Problematika kedua terkait dengan ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan nasabah dalam penyusunan kontrak. Semua klausul akad pembiayaan ditentukan oleh pihak bank dan nasabah hanya tinggal menyetujui klausul yang tersedia (Rofiullah, 2025). Kondisi ini bertentangan dengan prinsip kerelaan (*antaradhin*) dan kesetaraan dalam hukum ekonomi syariah, di mana seharusnya kontrak mencerminkan kesepakatan yang dibangun atas dasar musyawarah dan keseimbangan kepentingan. Penggunaan kontrak baku (*standard contract*) memang lazim dalam praktik perbankan, namun dalam konteks syariah, klausul-klausul yang bersifat sepihak dan merugikan nasabah perlu dihindari.

Problematika ketiga berkaitan dengan risiko hukum yang timbul dari pembatalan akad dan wanprestasi. Dalam pembiayaan perumahan, terdapat risiko kredit, risiko hukum, risiko kepatuhan, risiko strategis, dan risiko operasional yang harus dikelola dengan baik (Jumarni et al., 2023). Risiko hukum muncul karena berkaitan dengan jual beli yang memerlukan surat perjanjian sebagai dokumen tertulis yang kuat di dalam hukum, di mana konsumen bisa saja melakukan wanprestasi atau secara sepihak melanggar perjanjian yang telah disepakati. Klausul penyelesaian sengketa dalam kontrak pembiayaan perumahan harus mencantumkan mekanisme yang jelas, termasuk penyelesaian melalui Badan Arbitrasi Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai lembaga yang berfungsi menyelesaikan persengketaan ekonomi syariah di luar peradilan (Mustofa, 2025).

Problematika keempat menyangkut pembagian keuntungan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Pada beberapa kasus, pembagian keuntungan akad *musyarakah* yang dilakukan oleh bank syariah tidak sesuai dengan ketentuan *fiqh* maupun Fatwa DSN, karena cara pembagian keuntungan menggunakan sistem bagi hasil tetapi pembagian keuntungannya didapat dari persentase besarnya pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan, bukan dari persentase keuntungan yang didapat dari usaha (Lau et al., 2025). Hal ini merupakan penyimpangan substansial yang harus diatasi dalam penyusunan kontrak agar benar-benar sesuai dengan prinsip ekonomi syariah.

Berdasarkan identifikasi problematika tersebut, formulasi model *contract drafting* yang ideal untuk pembiayaan perumahan pada bank syariah harus memperhatikan beberapa aspek fundamental. Pertama, kontrak harus disusun

dengan format yang secara genuine mencerminkan karakteristik akad syariah, bukan sekadar modifikasi dari perjanjian kredit konvensional. Kedua, kontrak harus memuat klausul yang menjamin kesetaraan dan keadilan bagi kedua belah pihak sesuai prinsip *maqashid syariah*. Ketiga, setiap kontrak pembiayaan harus melalui proses *review* oleh DPS untuk memastikan kepatuhan syariah, sebagaimana kontrak dalam perbankan syariah harus menggunakan prinsip syariah dan perjanjian harus tertulis. Keempat, notaris yang membuat akta pembiayaan syariah harus memiliki pemahaman yang memadai tentang hukum syariah selain hukum negara (Aulia et al., 2026).

Model *contract drafting* yang ideal juga harus mengakomodasi aspek transparansi dan *good corporate governance*. Notaris dapat bertindak selaku pihak yang mendukung penegakan GCG di bank syariah karena akad pembiayaan yang dibuat oleh dan di hadapan notaris menjadi akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. Selain itu, kontrak harus memuat klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, mekanisme pembagian keuntungan dan kerugian yang sesuai prinsip syariah, prosedur penyelesaian sengketa, serta ketentuan tentang *force majeure*. Dengan demikian, manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang dapat ditingkatkan kualitasnya sehingga benar-benar mencerminkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah secara komprehensif.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa manajemen *contract drafting* pembiayaan perumahan pada bank syariah di Kabupaten Sumedang secara umum telah mengacu pada ketentuan Fatwa DSN-MUI dan melibatkan peran Dewan Pengawas Syariah dalam proses penyusunan kontrak, namun dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah problematika substansial yang mengurangi tingkat kepatuhan syariah secara menyeluruh. Pertama, format kontrak pembiayaan perumahan masih mengadopsi pola perjanjian kredit bank konvensional dengan modifikasi parsial, sehingga belum sepenuhnya mencerminkan karakteristik akad syariah yang genuine. Kedua, terdapat ketidakseimbangan posisi tawar antara bank dan nasabah di mana seluruh klausul ditentukan secara sepihak oleh bank, yang bertentangan dengan prinsip

kerelaan (*an-taradhin*) dalam hukum ekonomi syariah. Ketiga, pada akad *musyarakah mutanaqishah*, mekanisme pembagian keuntungan masih didasarkan pada persentase besarnya pembiayaan dan jangka waktu, bukan dari keuntungan riil usaha, serta ditemukan klausula eksonerasi yang tidak sesuai prinsip syariah. Keempat, pada akad *istishna'*, terdapat penyimpangan terkait perubahan harga yang tidak terprediksi sehingga berpotensi mengandung unsur *gharar*. Oleh karena itu, diperlukan reformulasi model *contract drafting* yang secara genuine berlandaskan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dan *maqashid syariah*, dengan memastikan transparansi, keadilan, dan kesetaraan para pihak, serta didukung oleh peran notaris yang memahami hukum syariah dan mekanisme pengawasan DPS yang lebih komprehensif sejak tahap penyusunan hingga penandatanganan kontrak.

REFERENSI

- Aulia, M. K., Hirmayani, A., Fatrisia, A. A., & others. (2026). Analisis fiqh muamalah terhadap penerapan akad musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah. *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, 6(1), 169–189.
- Hibbaturrahman, I., Hidayat, A. R., & Dzulhijjah, L. (2026). Kewenangan Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Kepailitan Syariah. *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*, 6(1), 9–16.
- Jaelani, A. (2025). *Legal Drafting \& Pembuatan Kontrak*. Penerbit Abdi Fama.
- Jumarni, J., Fathurrahman, F., & Katman, M. N. (2023). Analisis Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Perumahan Griya Hartacu Pattallasang Kabupaten Gowa. *Investama Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 9(2), 105–120.
<https://doi.org/10.56997/investamajurnalekonomidanbisnis.v9i2.906>
- Kartika, D., Dalimunthe, A. A., & Aisyah, S. (2023). Analisis Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Pada Produk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Sejahtera Tapak Di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya. *Jurnal Asy-Syarikah Jurnal Lembaga Keuangan Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 5(1), 1–12. <https://doi.org/10.47435/asy-syarikah.v5i1.1715>
- Lau, J., Tan, D., & Agustianto, A. (2025). Penerapan Konsultan Contract Drafting Dalam Upaya Mencegah Timbulnya Permasalahan Antara Para Pihak Yang Mengikat Dalam Perjanjian. *JURNAL LEGISIA*, 17(01), 77–89.
- Lesmana, M., Suminto, A., & Rosmitha, S. N. (2021). Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy*, 4(03).
<https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>

- Maulida, Y., Sobari, A., & Hakiem, H. (2021). Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang Cibinong. *Al-Infraq Jurnal Ekonomi Islam*, 12(1), 99. <https://doi.org/10.32507/ajei.v12i1.795>
- Mubarok, M. F., Fawzi, R., & Hidayat, Y. R. (2022). Analisis Perbandingan Akad Untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam. *Bandung Conference Series Sharia Economic Law*, 2(1). <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i1.516>
- Mustofa, Z. (2025). HUKUM PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH DI INDONESIA: PERSPEKTIF KEADILAN DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN. *Penerbit Tahta Media*.
- Nu'man, M. H. (2021). Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Notaris Yang Mengandung Klausula Eksonerasi. *Bayani*, 1(2), 106–128. <https://doi.org/10.52496/bayaniv.1i.2pp106-128>
- Nurhayani, N., & Yanti, N. (2023). Penerapan Akad Murabahah Padaproduk Konsumtif Pembiayaan. *Ekonomika45 Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi Bisnis Kewirausahaan*, 10(2), 105–111. <https://doi.org/10.30640/ekonomika45.v10i2.830>
- Purnamasari, S. (2022). Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Pada Bank Kalbar Syariah. *Jurnal Muamalat Indonesia - Jmi*, 2(2). <https://doi.org/10.26418/jmi.v2i2.58022>
- Renaldy, A., Sholichah, I. U., & Hafifi, A. (2023). Analisis Minat Karyawan Terhadap Produk KPR Pada Bank Syariah. *Madani Syari'ah Jurnal Pemikiran Perbankan Syari'ah*, 6(2), 119–133. <https://doi.org/10.51476/madanisyariah.v6i2.533>
- Rofiullah, A. H. (2025). Pengembangan Ekonomi Syariah dalam Perspektif Maqashid Syariah di Era Ekonomi Digital. *SAUJANA: Jurnal Perbankan Syariah Dan Ekonomi Syariah*, 7(2), 24–43.
- Sari, M. N. V. (2023). Implementasi Akad Istishna Pada Perbankan Syari'ah Indonesia. *An-Nisbah Jurnal Perbankan Syariah*, 4(2), 240–254. <https://doi.org/10.51339/nisbah.v4i2.1142>