

Justisia Ekonomika

Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah
Vol 6, No 1 tahun 2022 hal 415-427
EISSN: 2614-865X P-ISSN: 2598-5043

Website: <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JE/index>

EKSEKUSI JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH

Robi'ah Awaliyah¹, Abdul Mujib²

^{1,2} Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

e-mail: robiahawaliyahbi.e@gmail.com¹, Abdul.muji@uin-suka.ac.id²

Abstract

This article is a library research with research data sources sourced from primary and secondary sources. The primary data sources in this study are the Qur'an, hadith, laws, and fatwa. While the secondary sources are books, journals, theses, websites and others. The data analysis method used is a qualitative-descriptive analysis method. One of the financing contracts used by prospective customers to Islamic banks in meeting customer needs is murabahah. Murabahah is a term in Islamic jurisprudence which means a certain form of buying and selling when the seller states the cost of acquiring the goods, including the price of the goods and other costs incurred to obtain the goods, and the desired level of profit (margin). In supporting the continuity of the murabahah contract, Islamic banks need guarantees to minimize risk, for customers who break their promises. Efforts to resolve customer problems in murabahah financing are carried out in 2 (two) stages, namely rescue efforts and settlement efforts. The final solution if the customer has not been able to pay off the debt is by executing the collateral, either by taking over the collateral by the bank, selling it voluntarily or selling the collateral through auction.

Keywords: Murabaha, Guarantee, execution

A. PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan terus menunjukkan kemajuan yang positif di pasar ekonomi Indonesia. Terdapat dua jenis bank yang berkembang di Indonesia, yaitu bank berbasis konvensional dan bank berbasis syariah. Produk perbankan yang ditawarkan oleh kedua bank tersebut hampir sama, yang membedakan adalah system operasinya. Pada bank konvensional sistem operasinya menggunakan sistem bunga, sedangkan

bank syariah tidak menggunakan sistem bunga (riba) di dalam melakukan kegiatan usahanya melainkan dengan sistem bagi hasil. Salah satu fungsi utama bank syariah ialah menyalurkan dana. Penyaluran yang dilakukan bank syariah adalah pemberian pembiayaan kepada debitur yang membutuhkan, baik untuk modal usaha maupun untuk konsumsi.

Salah satu jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah ialah pembiayaan akad murabahah. Pembiayaan

murabahah merupakan produk pembiayaan yang diminati oleh masyarakat karena proses dan pelaksanaannya yang relative cepat dan mudah. Banyaknya nasabah yang berminat pada akad pembiayaan murabahah ini maka semakin banyak pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah. Hal tersebut menimbulkan risiko yang besar juga bagi bank syariah. Secara garis besar terdapat dua macam langkah yang dapat dilakukan oleh Bank syariah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah oleh nasabah, yaitu melalui *soft approach* dan *hard approach*. *Soft approach* merupakan pendekatan yang identik dengan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di luar pengadilan, sedangkan *hard approach* merupakan cara penyelesaian yang melibatkan jalur hukum atau litigasi apabila tidak mencapai kesepakatan dengan cara musyawarah, dapat berupa eksekusi atas agunan serta melakukan gugatan atas asset-aset lainnya milik nasabah baik yang berlokasi di dalam maupun di luar negeri.¹

Maka dalam prakteknya, bank syariah mengharuskan adanya jaminan bagi nasabahnya yang mengajukan pembiayaan guna meminimalisir resiko bank terhadap cedera janji (pembiayaan bermasalah) seperti, kredit macet dan hal wanprestasi lainnya oleh nasabah. Dengan adanya jaminan tersebut, nasabah akan memiliki komitmen yang lebih kuat untuk tidak lalai terhadap kewajibannya. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan pada nasabah yang melakukan cedera janji atau wanprestasi seringkali timbul permasalahan dalam prakteknya dilapangan, tidak jarang

nasabah tidak mau menyerahkan objek jaminan secara sukarela kepada bank syariah, sehingga jalur yang dipilih ialah secara litigasi tidak dengan musyawarah lagi.

Sandra Kusumawati, Abdullah Kelib (2019)² hasil penelitiannya diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi objek jaminan fidusia dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri ialah dengan mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Agama dengan menerbitkan surat peringatan sebanyak 2 (dua) kali kemudian mengeluarkan penetapan sita jaminan dan melakukan lelang secara umum. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi tersebut ialah sulitnya mencari pembeli objek jaminan sehingga harus mengoptimalkan pemasangan iklan atas objek jaminan yang akan di jual.

Berdasarkan uraian diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman serta mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan dalam pembiayaan murabahah pada bank umum syariah yang telah diatur dalam hukum di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam tulisan ini penelitian kepustakaan dengan sumber data penelitian yang brsumber dari sumber primer dan juga sekunder. Sumber data primernya berupa Al-Qur'an, hadist, Undang-Undang, Fatwa DSN MUI dan lainnya. Sedangkan sumber sekundernya berupa buku, jurnal, website, dan tulisan lainnya yang berkaitan dengan tea yang akan penulis bahas. Adapun

¹ Nur, Asniana. "The Role Of The Police To Curbing Illegal Mining In Lea Village, Tellu Siatungge-Bone Regency", Jurnal Al-Dustur: Journal of politic and islamic law. Vol. 3, No.1, 2020, Hal. 67-81

² Sandra Kusumawati, Abdullah Kelib, "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah", NOTARIUS, Vol. 12, No. 1, 2019

metode analisis data yang digunakan ialah metode analisis deskriptif-kualitatif untuk mengetahui pelaksanaan jaminan dalam pembiayaan akad murabahah pada bank umum syariah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. MURABAHAH

1. Pengertian Murabahah

Akad murabahah merupakan salah satu akad yang ada di dalam fiqh muamalah. Menurut Wahbah al-Zuhaili jual beli *al-murabahah* adalah:³

(بيع المربحة) هو بيع بمثل الثمن

الأول مع زيادة ربح

“Jual-beli dengan harga perolehan disertai tambahan sebagai keuntungan”.

Akad *ba'i al-murabahah* merupakan akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴

Kemudian menurut Ascarya, murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual beli, dimana penjual menyatakan secara terang-terangan mengenai harga pokok barang, biaya tambahan lain dalam memperoleh barang, serta besaran keuntungan yang akan didapat kepada pembeli.⁵ Pengertian lain terkait akad murabahah juga dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).⁶

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa akad murabahah merupakan

perjanjian jual beli suatu barang antara penjual dengan pembeli, yang mana penjual menjual barangnya kepada pembeli sebesar harga yang diperoleh ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli.

Dasar hukum kebolehan akad murabahah di dalam Al-Qur'an disebutkan di dalam Q.S An-Nisa ayat 29 dan Q.S Al-Baqarah ayat 275:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ... ٢٩

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu ...”.

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... ٢٧٥

“... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...”

Dari kedua ayat tersebut, Allah menegaskan terkait kebolehan jual beli secara umum serta menolak dan mengharamkan adanya riba dalam memperoleh harta. Berdasarkan penjelasan ayat tersebut jual beli dengan menggunakan akad murabahah ialah boleh, karena akad murabahah merupakan salah satu bentuk akad yang digunakan dalam transaksi jual beli dalam islam. Sehingga akad murabahah ini boleh diterapkan pada praktek perbankan syariah.

murabahah ialah bentuk pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

³ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyah Akad Jual-Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), Cet. Ke-2, h. 215

⁴ Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah

⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Hal. 81-82

⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bab I Pasal 20 ayat (6) menyebutkan bahwa

Adapun hadis Nabi SAW yang menjelaskan tentang kebolehan murabahah, yaitu hadis Nabi yang di riwayatkan oleh al-Baihaqi dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ»

Dari Abu Sa'id Al-Khudri Ra: Rasulullah SAW bersabda: " Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."

Kemudian Kaidah fiqih, dimana mayoritas ulama membolehkan jual beli secara *murabahah* yaitu:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.
"Pada Dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Adapun rukun murabahah antara lain; *Pertama*, Pelaku akad, yaitu penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musytari*). *Kedua*, Objek akad yaitu barang dagangan (*mabi'*) dan harga (*tsaman*). *Ketiga*, *Shigat* (persetujuan kedua belah pihak atau *ijab* dan *qabul*).⁷

Adapun syarat jual beli dengan akad murabahah antara lain; *Pertama*, Syarat yang berakad yaitu penjual dan pembeli harus cakap hukum, tidak dalam keadaan terpaksa, penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli, serta bagi pembeli harus memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur merugikan bagi pembeli. *Kedua*, Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dalam jenis maupun jumlahnya jelas, tidak ada kecacatan dalam barang itu, dan sesuai dengan kesepakatan bersama. *Ketiga*, Harga barang (*tsaman*) yang diperjualbelikan harus dinyatakan secara transparan dan jelas (harga pokok

dan harga keuntungan).⁸ *Keempat*, *shigat* atau pernyataan serah terima (*ijab* dan *qabul*) bagi pihak-pihak yang berakad.

Bentuk-bentuk akad murabahah dibagi menjadi dua, yaitu:⁹ *Pertama*, murabahah sederhana. Akad ini merupakan bentuk akad jual beli yang umum dan banyak digunakan di kalangan masyarakat, dimana penjual menjual barangnya dengan menambahkan harga keuntungan atau margin diluar harga pokok barang kepada pembeli. *Kedua*, murabahah kepada pemesanan. Pada akad murabahah pemesanan terdapat tiga pihak yang dilibatkan, yaitu pemesan (nasabah), pembeli (sebagai perantara atas pesanan nasabah), dan penjual (sebagai pemilik barang). Murabahah bentuk kedua inilah yang diterapkan pada perbankan syariah sebagai salah satu bentuk fasilitas pembiayaan yang dapat digunakan oleh nasabah.¹⁰

2. Skema Murabahah di Perbankan Syariah

Murabahah merupakan produk pembiayaan pada perbankan syariah yang paling banyak digunakan dan diminati oleh nasabah di dalam kegiatan berusaha. Pada akad pembiayaan murabahah, bank syariah akan membiayai terlebih dahulu pembelian barang yang diinginkan oleh nasabah dari pemasok barang, kemudian setelah kepemilikan barang tersebut sudah menjadi milik bank, maka bank akan menjualnya kembali kepada nasabah dengan menambahkan keuntungan atas harga pokok dimana dalam hal ini pihak bank

⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Cet. Ke-5, h. 82

⁸ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017) Cet. Ke-1, h. 55

⁹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Cet. Ke-5, h. 91-92

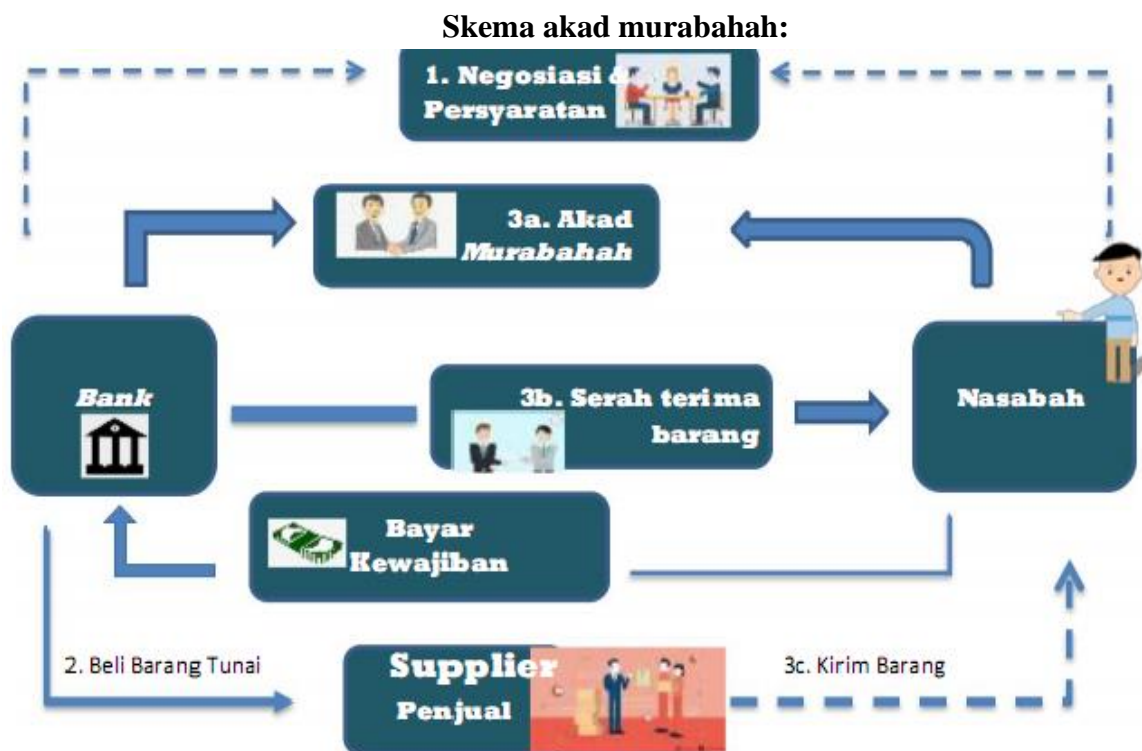
¹⁰ Siti Nurlailatul Qodriyah, dkk, "Jaminan Perorangan dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Indonesia", *Jurnal Indonesia Notary*, Vol. 2, No.4, 2020, Hal 631

syariah harus memberi tahu berapa harga beli bank dari pemasok serta menyepakati berapa besar keuntungan bank atas harga beli bank tersebut.

DSN MUI atau Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia sebagai lembaga yang membuat aturan hukum bagi umat muslim terkait ketentuan-ketentuan dalam bermuamalah telah mengeluarkan 8 (delapan) fatwa terkait ketentuan dalam akad murabahah.¹¹ Diterbitkannya fatwa-fatwa ini bertujuan untuk membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dalam berbagai kegiatan khususnya dalam

bermuamalah menggunakan akad murabahah di perbankan syariah.

Pada pembiayaan dengan akad murabahah, pembayaran nasabah lazimnya dilakukan dengan cara cicilan atau angsuran dengan memperpanjang jangka waktu, nominal angsuran dan kapan angsuran tersebut harus dibayarkan oleh nasabah sesuai dengan yang telah disepakati. Dari posisi tersebut dapat dikatakan bahwa kedudukan nasabah dalam pembiayaan murabahah pada bank syariah adalah sebagai pihak yang berhutang atau debitur (penerima kredit).¹²



¹¹ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka, Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah, Fatwa DN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan

dalam murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar, serta Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah.

¹² Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah", Jurnal Pranata, Vol. 1, No.1, 2018, Hal. 46

Penjelasan dari Skema Akad Murabahah di atas:

- 1) Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pembelian barang dengan akad murabahah kepada bank. Dimana calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank terkait negosiasi persyaratan pada akad murabahah. Dalam hal ini terkait menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, serta besar angsuran perbulannya.
- 2) Kemudian untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan nasabah, bank melakukan pembelian barang secara tunai kepada supplier/penjual. Dalam hal ini bank harus menjelaskan harga perolehan/pembelian barang tersebut kepada nasabah nantinya. Harga jual kepada calon nasabah didapat dari harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
- 3) Selanjutnya penyerahan barang kepada nasabah, dan nasabah membayar angsuran sesuai dengan perjanjian di awal akad sampai waktu yang telah ditentukan.

Pada pembiayaan dengan akad murabahah, dana yang telah diberikan tidak boleh digunakan selain untuk membeli barang/aset yang diinginkan oleh nasabah. Tujuan murabahah adalah untuk melindungi nasabah dari tipu muslihat para pedagang yang curang dikarenakan konsumen (dalam hal ini nasabah) tersebut tidak memiliki keahlian untuk melakukan jual-beli. Maka dari itu konsumen membutuhkan seorang dealer (dalam hal ini bank

syariah) sebagai jembatan bagi konsumen untuk membeli barang yang diinginkannya agar terhindar dari kecurangan.¹³ Apabila murabahah digunakan untuk selain membeli barang/komoditas yang diperlukan nasabah, maka murabahah tidak boleh dilaksanakan.

b. JAMINAN AKAD MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH

Sistem pembayaran dengan jangka waktu seperti cicilan atau angsuran tentunya akan menimbulkan resiko karena sistem pembayaran dengan cicilan atau angsuran tidak selamanya berjalan lancar, seperti adanya kredit macet, gagal bayar dan bahkan wanprestasi. Meskipun bank dalam memberikan pembiayaan pada akad murabahah ini tidak pernah menginginkan bahwa dana yang telah diberikan kepada nasabah akan menjadi bermasalah, maka dalam hal ini bank melakukan langkah-langkah preventif untuk mencegah terjadinya pembiayaan yaitu dengan penadaan jaminan oleh nasabah.¹⁴

Di dalam dunia perbankan, jaminan dikenal pula dengan istilah agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima fasilitas.¹⁵ Sehingga dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah perjanjian antara peminjam dan pemberi

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *“Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya”*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, Hal. 226

¹⁴ Arum Fitriana Rohmah, *“Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah”*, Jurnal Pranata, hal. 47

¹⁵ Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 26

pinjaman, dimana peminjam menggunakan sejumlah aset tertentu sebagai aset pelunasan hutang jika terjadi wanprestasi oleh peminjam seperti kredit macet atau gagal bayar pada waktu yang telah disepakati

Berdasarkan sifatnya, jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan materiil adalah jaminan yang memberikan hak kepada pemberi pinjaman untuk memanfaatkan benda jaminan milik peminjam apabila peminjam melakukan cidera janji. Sedangkan jaminan immateriil merupakan suatu perjanjian antara pemberi pinjaman dengan orang ketiga yaitu penjamin atas peminjam untuk menjamin dipenuhinya kewajiban peminjam/debitur atas hutangnya.¹⁶

Jenis benda yang menjadi objek jaminan pada pembiayaan murabahah meliputi gadai, fidusia, dan hak tanggungan. Gadai merupakan perjanjian hutang piutang dengan jaminan benda bergerak, dimana objek jaminan gadai berada dalam pengawasan kreditur (pemegang gadai). Fidusia ialah pengalihan hak kepemilikan suatu benda dengan ketentuan bahwa benda yang akan dialihkan kepemilikannya tersebut tetap menjadi penguasaan pemilik benda. Hak tanggungan pada dasarnya adalah hutang piutang dengan jaminan tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur dalam undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang undang undang pokok agraria.¹⁷

Dalam pembiayaan murabahah, salah satu upaya bank syariah dalam menunjang akad ialah mengharuskan penggunaan jaminan fidusia, guna memberikan perlindungan yang sah secara hukum. Pengadaan jaminan fidusia memiliki arti penting dalam memenuhi kebutuhan kredit bagi masyarakat khususnya usaha kecil dan menengah karena sangat membantu usahanya, dimana nasabah masih dapat menguasai benda jaminan untuk keperluan bisnisnya sehari-hari. Disisi lain pihak bank Syariah pun tidak perlu menyediakan tempat khusus seperti lembaga gadai untuk menyimpan barang jaminan nasabahnya.¹⁸ Dalam prakteknya, penulis mengambil contoh pelaksanaan pemberian pembiayaan murabahah yang ada di bank BNI syariah, yaitu;

- 1) Nasabah melakukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Untuk mekanisme permohonan pembiayaan, debitur mengisi formulir informasi pribadi yang disediakan oleh Bank BNI Syariah secara lengkap. Tujuan pengisian formulir adalah agar bank dapat mengetahui secara lengkap identitas debitur dan barang yang diinginkan oleh debitur.
- 2) Analisa Kredit Langkah selanjutnya bank akan menganalisa calon debitur serta objek barang yang akan diminta. Tujuannya adalah untuk mengetahui kelengkapan persyaratan debitur dan kelayakan debitur dalam mengajukan pembiayaan ini. Dalam menganalisa calon debitur, Bank BNI Syariah berprinsip pada 5C, yaitu character,

Ilmiah Ekonomi Islam, Vol.6, No. 2, 2020, Hal 112

¹⁶ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradya Paramita, 1999.

¹⁷ Supriyadi, "Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah", Jurnal

¹⁸ Sanusi "Legal Protection Of The Creditor On Fiduciary Guarantee Objects Unlisted In The Fiduciary Registration Office" International Journal of Law Recontruction. Vol. 1. No. 1 (2017). Hlm. 75.

- capital, capacity, collateral, dan condition.
- 3) Pemberian keputusan dan perjanjian akad murabahah: Ditahap ini, Bank akan mengeluarkan persetujuan secara tertulis yang berisi pernyataan bank setuju dan bersedia untuk menyediakan objek barang yang diminta debitur. Setelah diberikan surat persetujuan, dengan syarat, bank membeli barangnya terlebih dahulu atau bank mewakilkannya kepada nasabah. Kemudian bank menjualnya kepada nasabah, dalam hal ini bank syariah harus memberi tahu harga-harga kepada nasabah secara jelas, terkait margin, harga beli dan lain-lainnya. Kemudian bank dan nasabah diijab qabul dengan akad muarabah.
 - 4) Pembuatan dan Pendaftaran akta Jaminan fidusia: Setelah perjanjian murabahah, tahap selanjutnya adalah debitur dan kreditur membuat perjanjian pengikatan jaminan fidusia dengan akta notaris. Prasetya Mengatakan, kantor wilayah hukum dan HAM tidak menerima akta bawah tangan. Sehingga debitur harus menggunakan akta sah dari notaris ketika melakukan pendaftaran akta jaminan fidusia.¹⁹

Tahap selanjutnya ialah mendaftarkan akta jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia. Setelah mengajukan pendaftaran akta jaminan fidusia, maka kantor fidusia akan mencatat dan mengeluarkan sertifikat fidusia serta menyerahkannya kepada bank selaku penerima fidusia. Pendaftaran jaminan

fidusia dilakukan guna melindungi secara hukum pihak yang berkepentingan yaitu pihak bank dan juga nasabah dan memberikan kepastian pada hak yang didahulukan dari kreditur lainnya. Dengan tidak dikukuhkannya akta fidusia menjadi sertifikat fidusia, Selain tidak memiliki hak didahulukan dari kreditur lainnya, kreditur juga tidak memiliki hak eksekutorial terhadap benda yang dijadikan jaminan apabila sewaktu-waktu benda tersebut harus dieksekusi.²⁰ Dengan adanya akta sah dari notaris dan sertifikat fidusia dapat memperkuat Bank Syariah atas benda yang dijaminan yaitu nasabah penerima pembiayaan tidak boleh menjual barang-barang yang pembeliaannya oleh pihak bank dan benda-benda lain yang dijaminan sampai utangnya lunas, sehingga jika nasabah cidera janji, maka bank yang bersangkutan dapat menggugat nasabah ke pengadilan atas dasar wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila nasabah sebagai peminjam dana tidak dapat menepati pembayarannya dalam tenggat waktu yang telah disepakati, dengan adanya pelanggaran ini bank dapat melakukan eksekusi dengan cara menjual atau melelangnya.²¹

Kedudukan jaminan ialah sebagai kepastian hukum bagi kreditur untuk menjamin hak kreditur dalam terpenuhinya pelunasan hutang nasabah apabila terjadi wanprestasi. Biasanya objek yang dijadikan jaminan ialah objek dalam akad murabahah itu sendiri. Namun tidak menutup kemungkinan juga, nasabah juga

¹⁹ Treetsna Prasetya and M Jafar, "Akibat Hukum Pelanggaran Ketentuan Dalam Pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia," IUS (kajian Hukum dan Keadilan) 7, No. 3 (2019), hlm. 496–505.

²⁰ H S Salim, "Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia", (PT Raja Grafindo Persada, 2014), Hal 27

²¹ Sofyan Syaiful Rizal, Insiyah, "Pelaksanaan Jaminan Fidusia Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Probolinggo", Al- Intaj Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol. 7, No. 1, 2021, Hal. 16

dimintakan jaminan lain diluar barang yang dimurabahahkan atau biasa disebut juga dengan jaminan tambahan. Agunan yang dapat dijaminan kepada pihak bank adalah harta yang dimiliki nasabah tersebut, barang milik orang tua nasabah tersebut, atau milik anak dari nasabah tersebut.²²

Adanya keharusan jaminan dalam akad pembiayaan merupakan salah satu prinsip dasar yang perlu dilakukan oleh bank syariah dalam memutuskan permohonan nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Prinsip dasar tersebut dikenal dengan prinsip 5C; *Pertama*, character (karakter) dimana watak atau kepribadian nasabah menjadi penilaian khusus dalam pertimbangan bank syariah terhadap nasabah. Dimana bank mengetahui character nasabah dengan melakukan online checking di Bank Indonesia guna mengetahui riwayat pinjaman nasabah di bank lain. *Kedua*, capacity atau kemampuan nasabah dalam menyanggupi akad pebiayaan dengan bank, seperti melampirkan slip gaji nasabah atau riwayat pekerjaan nasabah. *Ketiga*, capital (modal sendiri) apabila calon nasabah menyertakan jumlah modal sendiri yang lebih besar dalam akad pembiayaan maka akan berdampak baik bagi bank syariah, resiko untuk pembiayaan bermasalahnya kecil, begitupun sebaliknya.

Keempat, collateral (jaminan) dimana jaminan merupakan hal yang sangat penting bagi bank syariah sebagai safety apabila nasabah mengalami pembiayaan bermasalah. *Kelima*, condition of economy (kondisi ekonomi) yaitu dilihat dari kebijakan pemerintah dan bank kedepannya. Dimana bank syariah akan

mengaitkan antara tempat kerja calon nasabah dengan kondisi ekonomi saat ini dan masa mendatang, sehingga dapat diestimasikan terkait kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja.²³

Tujuan penilaian kelayakan nasabah yang telah dipaparkan tersebut ialah untuk safety agar bank syariah tidak mengalami kerugian apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada nasabah dan menjadi pertimbangan bank syariah untuk mengabulkan permohonan nasabah atas pembiayaan yang akan diambil. Seperti yang telah disebutkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang didalamnya menyatakan bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dalam pemesanannya dan Bank dapat meminimalisir resiko jika nasabah mengalami pembiayaan bermasalah atau wanprestasi.

c. EKSEKUSI JAMINAN DLAM AKAD MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH

Di dalam suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih, tidak menutup kemungkinan akan adanya pihak yang cidera janji atau biasa disebut dengan wanprestasi. Hal ini mungkin saja terjadi di dalam pembiayaan murabahah. Penggolongan mengenai kualitas pembiayaan yang diberikan Bank terdiri atas dua macam, yaitu pembiayaan bermasalah (non performing loan) dan pembiayaan tidak bermasalah (performing loan). Pembiayaan tidak bermasalah terdiri atas kategori lancar dan dalam perhatian

²² Nova Tuhfah Nabelah, "Praktik Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang", Journal of Islamic Business Law, Vol.3, No. 1, 2019

²³ Riris Wandayanik, "Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Mojokerto", El-Qist, Vol 5, No.01, 2015, Hal 971-973

khusus. Sedangkan pembiayaan bermasalah terdiri atas kategori kurang lancar, diragukan dan macet.²⁴

Factor penyebab pembiayaan bermasalah dapat terjadi dari pihak bank itu sendiri maupun dari nasabah. Factor penyebab pembiayaan bermasalah dari pihak bank diantaranya; 1) kebijakan pembiayaan yang kurang tepat, 2) kuantitas, kualitas, dan integritas SDM yang kurang memadai, 3) memberikan perlakuan yang khusus pada nasabah yang kurang tepat, 4) kelemahan organisasi dalam sistem dan prosedur pembiayaan. Kemudian penyebab pembiayaan bermasalah dari pihak nasabah antara lain; 1) adversity yaitu perubahan dari siklus usaha di luar control bank dan nasabah, 2) mismanagement yaitu ketidak mampuan nasabah dalam mengelola kegiatan usahanya, 3) fraud yaitu ketidak jujuran debitor dalam memberikan informasi atas kegiatan usahanya, posisi keuangan dan lain-lain.²⁵

Terkait dengan pembiayaan bermasalah, umumnya pihak bank terlebih dahulu akan melakukan prosedur sebagai berikut; *Pertama*, pemberitahuan keterlambatan pembayaran. Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan ini dilakukan melalui surat ataupun telepon yang dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran. Pada tahapan ini catatan kredit nasabah berstatus kredit dalam pengawasan khusus.

Kedua, memberikan surat peringatan atau SP sebanyak 3 (tiga) kali dalam 3 (tiga) minggu kepada debitur apabila debitur tidak menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif dalam menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran. Dengan dikeluarkannya Surat Peringatan ini maka bank akan menurunkan status pembiayaan debitur dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan macet. Dengan pemberian status kredit macet pada nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap asset yang menjadi jaminan dalam akad pembiayaan.

Ketiga, peringatan somasi melalui pengadilan negeri oleh pihak bank sebagai upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum atau dukungan yang lebih kuat untuk mendapatkan pengembalian kredit yang telah diberikan kepada nasabah yang mengalami wanprestasi. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi dilakukan dengan menggunakan kekuasaan hakim. Hakim akan memberikan somasi kepada nasabah maksimal sebanyak 3 (tiga) kali.²⁶

Terkait pelaksanaan sita jaminan atas obyek jaminan, terdapat tiga alternative penyelesaian pembiayaan macet dalam perbankan syariah, yaitu; *Pertama*, penjualan barang jaminan melalui lelang. Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik, dimana penawar dengan harga tertinggi akan mendapatkan barang

²⁴ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Pasal 9 ayat 3

²⁵ Bagya Agung Prabowo, "Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah", (Yogyakarta: UII Press, 2012), Hal. 129

²⁶ Ida Nadirah dan Brilyan Rosman, "Permasalahan Kredit Macet dan Penyelesaian dalam Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah", Prosiding Seminar Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan, 2018, hal.492

tersebut.²⁷ Penyelesaian pembiayaan seperti ini biasanya melalui Eksekusi Hak Tanggungan (EHT) dimana barang jaminan nasabah akan didaftarkan ke KPKNL untuk diikutkan penjualan dengan cara dilelang. Hasil dari pelelangan tersebut akan digunakan untuk membayar kekurangan dari pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Apabila hasil penjualan barang jaminan yang telah dilakukan lebih kecil dari hutang nasabah maka sisa hutang tersebut tetap menjadi tanggungan nasabah.

Kedua, penjualan barang jaminan tidak melalui lelang. Sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 20 UUHT tentang kemungkinan eksekusi jaminan dibawah tangan, yaitu eksekusi atau menjual sendiri barang jaminan sesuai dengan kesepakatan bank syariah dengan nasabah. Penjualan di bawah tangan bertujuan untuk memperoleh harga paling tinggi dari jaminan. Dengan syarat; diberitahukan secara tertulis oleh bank kepada pihak yang bersangkutan, dilakukan setelah 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang bersangkutan, serta tidak ada yang keberatan.²⁸ *Ketiga*, penebusan barang jaminan.

Penyelesaian terhadap nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan murabahah ini dilakukan dengan 2 (dua) tahapan, yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian. Dalam tahapan upaya penyelamatan bank lebih terfokus pada tercapainya pembayaran kembali sebagaimana mestinya oleh nasabah, seperti melakukan: cash collection

(penagihan secara intensif), reconditioning (persyaratan kembali), restructuring (penataan kembali) dan rescheduling (penjadwalan kembali)

Kemudian upaya penyelesaian yang dilakukan bank bagi nasabah yang bermasalah dan tidak mampu melunasi hutangnya adalah dengan cara mengeksekusi agunan/jaminan nasabah, pengambil-alihan agunan oleh bank, menjual agunan secara sukarela atau menjual agunan melalui lelang. Seperti yang telah dibahas pada point sebelumnya mengenai pentingnya didaftarkannya jaminan fidusia ialah agar bank mempunyai kuasa penuh secara legalitas atas jaminan tersebut dan jika debitur melakukan wanprestasi maka benda jaminan tersebut dapat dieksekusi dan sah secara hukum.

Dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila bank telah meminta objek jaminan terhadap debitur karena adanya wanprestasi, maka debitur harus menyerahkan benda tersebut dengan kondisi baik dan terpelihara. Apabila tidak diserahkan oleh dengan jangka waktu yang telah ditentukan, bank dapat meminta bantuan dari pihak berwajib untuk mengeksekusi benda yang menjadi jaminan murabahah, yang hal ini tidak lah dilarang oleh UU No. 42 Tahun 1999. Dan bank wajib mengembalikan sisa penjualan jika barang yang terjual melebihi sisa jumlah hutang nasabah. Sebaliknya apabila hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi maka nasabah tetap terikat dan bertanggung jawab atas hutangnya.²⁹

²⁷ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang "Petunjuk Pelaksanaan Lelang", Pasal 1 Ayat 1.

²⁸ Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah", Jurnal Pranata, Hal. 53

²⁹ Sofyan Syaiful Rizal, Insiyah, "Pelaksanaan Jaminan Fidusia Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Probolinggo", Al- Intaj Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Hal 18.

D. KESIMPULAN

Salah satu jenis pembiayaan yang banyak diminati oleh nasabah di bank syariah ialah pembiayaan dengan akad murabahah. Pada pembiayaan ini bank membutuhkan jaminan guna menjalin kepercayaan dengan nasabah apabila nasabah melakukan cidera janji. Jaminan adalah perjanjian antara peminjam dan pemberi pinjaman, dimana peminjam menggunakan sejumlah aset tertentu sebagai jaminan atas hutang jika terjadi wanprestasi oleh peminjam atau gagal bayar pada waktu yang telah disepakati.

Penyelesaian terhadap nasabah yang berbuat wanprestasi dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian. Upaya penyelamatan lebih terfokus pada tercapainya

pembayaran kembali, seperti melakukan: cash collection (penagihan secara intensif), reconditioning (persyaratan kembali), restructuring (penataan kembali) dan rescheduling (penjadwalan kembali). Kemudian upaya penyelesaian lain ialah dengan cara mengeksekusi agunan/jaminan nasabah, pengambil-alihan agunan oleh bank, penjualan barang jaminan secara sukarela atau penjualan barang jaminan melalui lelang.

REFERENSI

- [1] Al Hadi, Abu Azam. 2017. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- [2] Ascarya. 2015. *Akad & Produk Bank Syariah*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- [3] Essiva, Natasya Meydia. 2018. *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*. Universitas Jember. Skripsi.
- [4] Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- [5] Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DS-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.
- [6] Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.
- [7] Kusumawati, Sandra, Abdullah Kelib. 2019. *Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah*. NOTARIUS. Vol. 12. No. 1.
- [8] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- [9] Mubarok, dkk. 2017. *Fikih Mu'amalah Maliyah Akad Jual-Beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- [10] Nabelah, Nova Tuhfah. 2019. *Praktik Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang*. Journal of Islamic Business Law. Vol.3. No. 1.
- [11] Nadirah, Ida dan Rosman, Brilyan. 2018. *Permasalahan Kredit Macet dan Penyelesaian dalam Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Prosiding Seminar Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan.
- [12] Nurdiani, Annisa. 2020. *Analisis Kesyariahan Akad Murabahah Direct (Studi Pada Bank Umum Syariah xxx di Kota Malang)*. Universitas Brawijaya.

- [13] Nur, Asniana. 2020. *"The Role Of The Police To Curbing Illegal Mining In Lea Village, Tellu Siatingnge-Bone Regency"*. Jurnal Al-Dustur: Journal of politic and islamic law. Vol. 3. No.1.
- [14] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [15] Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- [16] Prasetya, Treesna and Jafar, M. 2019. *Akibat Hukum Pelanggaran Ketentuan Dalam Pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia*. IUS (kajian Hukum dan Keadilan) Vol. 7. No. 3
- [17] Qodriyah, Siti Nurlailatul, dkk. 2020. *Jaminan Perorangan dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Indonesia*. Jurnal Indonesia Notary. Vol. 2. No.4.
- [18] R. Subekti, Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradya Paramita.
- [19] Rizal, Sofyan Syaiful dan Insiyah. 2021. *Pelaksanaan Jaminan Fidusia Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Probolinggo*. Al-Intaj Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah. Vol. 7. No. 1.
- [20] Rohmah, Arum Fitriana. 2018. *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah*. Jurnal Pranata. Vol. 1. No.1.
- [21] Salim, H S. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada,
- [22] Sanusi. 2017. "Legal Protection Of The Creditor On Fiduciary Guarantee Objects Unlisted In The Fiduciary Registration Office" International Journal of Law Recontruction. Vol. 1. No. 1.
- [23] Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- [24] Supriyadi. 2020. *Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam. Vol.6. No. 2.
- [25] Suyatno, H.R.M. Anton. 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.
- [26] Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- [27] Wandayanik, Riris. 2015. *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Mojokerto*. El-Qist. Vol 5. No.01.