

## PENYELESAIAN EKSEKUSI BENDA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BANK UMUM SYARIAH

Siti Yulia Makkininnawa<sup>1</sup>, Herdifa Pratama<sup>2</sup>

Sekolah Tinggi Agama Islam Imam Asy Syafii Pekanbaru

Email: [tie\\_daeng@yahoo.co.id](mailto:tie_daeng@yahoo.co.id)<sup>1</sup>, [herdifapratama@gmail.com](mailto:herdifapratama@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstrak

Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada bank umum syariah adalah pembiayaan *murabahah* dalam pengikatan jaminannya sering menggunakan fidusia, karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan relatif cepat. Penulisan artikel ini bertujuan untuk mengelaborasi bagaimana penyelesaian eksekusi benda jaminan pada pembiayaan *murabahah* di Bank Umum Syariah. Fokus utama artikel ini adalah deskripsi mengenai berbagai pilihan solusi dalam penyelesaian sengketa berupa eksekusi benda jaminan pada pembiayaan *murabahah*. Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan untuk kemudian di analisis dengan menghasilkan kesimpulan yang deskriptif. Penelitian ini mendapati kesimpulan bahwa strategi penyelesaian benda jaminan *murabahah* dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi. Terhadap kedua jalur tersebut tentu memiliki karakteristik tersendiri sesuai dengan sifat penyelesaiannya.

**Kata Kunci:** *Eksekusi, Jaminan, Murabahah, Bank Umum Syariah.*

### Abstract

*One type of financing that is quite developed in sharia commercial banks is murabahah financing which often uses fiduciary collateral, because the assignment is considered simple, easy and relatively fast. The aim of writing this article is to elaborate on how to complete the execution of collateral objects in murabahah financing at Sharia Commercial Banks. The main focus of this article is a description of various solution options in resolving disputes in the form of executing collateral objects in murabahah financing. Research data was collected using library study techniques and then analyzed to produce descriptive conclusions. This research concluded that the settlement strategy for murabahah collateral objects can be carried out in two ways, namely through litigation and non-litigation processes. These two routes certainly have their own characteristics according to the nature of the solution.*

**Keywords:** *Execution, Guarantee, Murabahah, Sharia Commercial Bank.*

### A. Pendahuluan

Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada bank umum syariah adalah pembiayaan *murabahah* dalam pengikatan jaminannya sering menggunakan fidusia, karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan relatif cepat. Pembiayaan *murabahah* merupakan produk bank umum syariah yang berlandaskan prinsip jual beli. Menurut Dewan Syariah Nasional Majelis

Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO.04/DSN-MUI/IV/2000, *murabahah* ialah menjual barang dengan menyebutkan harga beli kepada pembeli, dan pembeli membayar kelebihan harga yang disepakati sebagai keuntungan.

Pada Praktiknya Bank menyediakan produk yang dibutuhkan kreditur melalui pembelian, bank kemudian menjualnya kembali dengan menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diminta bank. Untuk menjamin pembayaran piutang kepada bank, bank dapat meminta jaminan kepada nasabah sesuai dengan DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dan tidak lalai terhadap kewajibannya.

Fidusia di dalam akad *murabahah*, secara umum ada dua kelompok yang dibiayai yaitu *murabahah* yang objeknya benda bergerak dan *murabahah* pemilikan rumah (KPR). Untuk pembiayaan *murabahah* yang objeknya adalah benda bergerak, pengikatan dilakukan dengan jaminan fidusia, sedangkan, pembiayaan *murabahah* yang objeknya merupakan benda tidak bergerak misalnya dalam pembelian tanah beserta rumah yang ada di atasnya, dilakukan dengan pengikatan hak tanggungan.

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis kualitatif dengan sifat deskriptif, yaitu penelitian untuk menelaah suatu kajian dari berbagai sumber literatur kemudian memberikan gambaran dan deskripsi secara umum. Dengan menggunakan pendekatan deskriptif-analitik, penelitian ini berusaha memaparkan analisis terkait penyelesaian ekskusi benda jaminan di bank umum syariah. Pengumpulan data dalam dilakukan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan, yaitu menggunakan literasi kepustakaan, baik berupa buku, dokumen, maupun jurnal yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang dibahas.<sup>1</sup> Data penelitian ini kemudian di analisis dengan menggunakan teknik analisis isi untuk mendapatkan kesimpulan.

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. Konsep *Murabahah* di dalam Islam

*Murabahah* adalah akad jual beli atau barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>2</sup> Secara etimologi *murabahah* berasal dari kata kerja *rabih}{a-yarbah}{u* yang bermakna untung. Sedangkan secara terminologi fikih, *murabahah* adalah bentuk jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan *margin* yang ditentukan. *Murabahah* adalah bentuk jual beli yang secara khusus masuk dalam bagian macam jual beli atau *bay'*.<sup>3</sup> Secara bahasa *murabahah*

---

<sup>1</sup> Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dalam Penelitian*, (Yogyakarta: C.V. Andi, 2010), hlm. 2.

<sup>2</sup> Muhammad, *Sistem & Prosedur operasional Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm. 103.

<sup>3</sup> Martono, *Lembaga Keuangan dan lembaga Keuangan Lain*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2002), hlm. 100.

berasal dari kata *ar-ribh* yang berarti keuntungan dalam perniagaan. Menurut istilah fuqaha' *murabahah* adalah menjual barang dengan harga awal (harga beli) dengan tambahan keuntungan yang diketahui.<sup>4</sup>

Pada dasarnya, jumbuh ulama sepakat bahwa *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang dibolehkan karena keumuman ayat “*Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”. Namun, terjadi perbedaan pendapat pada mazhab Hambali terhadap hukum *murabahah*. Ulama Hanabilah berpendapat bahwa terdapat dua bentuk *murabahah*. Pertama, jika keuntungan diketahui dari bentuk utuh modal, misalnya penjual berkata “Dari modal 100 dirham saya tambah keuntungan 10 dirham”, maka hal ini dibolehkan tanpa ada ikhtilaf diantara ulama Hanabilah. Kedua, jika keuntungan dihitung dari tiap bagian modal, misalnya penjual berkata “Dari modal 100 dirham, maka aku ambil keuntungan sebesar 1 dirham dari tiap 10 dirhamnya”, dalam hal ini ulama Hanabilah kebanyakan membencinya.

Beda halnya dengan Ibnu Hazm yang mengatakan bahwa *murabahah* merupakan bentuk jual beli yang bathil karena menurutnya mensyaratkan adanya penjelasan mengenai keuntungan yang disebutkan tidak terdapat dalam *nash*, sementara yang ada *nash*-nya adalah jual beli tanpa adanya syarat penyebutan keuntungan. Tetapi, hal ini dibolehkan (*murabahah*) jika pada suatu negeri tidak terjadi jual beli, kecuali dengan cara penyebutan modal dan tambahan keuntungan secara jelas.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diartikan *murabahah* dalam perbankan syariah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>6</sup>

## 2. Pembiayaan *Murabahah*

Dalam teknis yang terdapat di perbankan syariah, *murabahah* merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank umum syariah dengan nasabah. Dalam hal ini, bank umum syariah merupakan pihak penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank umum syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama, dimana dalam hal ini bank selaku penjual

---

<sup>4</sup> Sofyan Sulaiman, “Penyimpangan Akad *Murabahah* di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai *Murabahah*”, dalam Jurnal *Madania*, Vol. 7, No. 1, 2017, hlm. 195.

<sup>5</sup> Surayya Fadhilah Nasution, “Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”, dalam Jurnal *at-Tawassuth*, Vol. IV, No. 1, 2021, hlm. 135.

<sup>6</sup> Muhammad Nizar, “Implementasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Meningkatkan Profitabilitas”, dalam Jurnal *An-Nisbah*, Vol. 2, No. 1, Oktober 2015, hlm. 239-240.

harus memberitahu terlebih dahulu kepada pembeli (nasabah) tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Jual beli dengan bentuk *murabahah* ini terdapat dalam bentuk pesanan yang diistilahkan oleh Imam Syafi'i sebagai *al-amir bi al-shira* atau dapat disamakan juga dengan *bay' bi s'aman ajil* atau *bay' muajjal* (jual beli yang barangnya diserahkan segera dengan pembayaran ditangguhkan atau dilakukan secara berangsur). Oleh sebab itu, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang diharamkan. Di Indonesia, aplikasi jual beli *murabahah* pada perbankan syariah ini didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yaitu Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) yaitu PBI Nomor 9/19/PBI/2007 serta Surat Edaran BI Nomor 10/14/DPbs tanggal 17 Maret 2008.

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan lain-lain. Bank-bank umum syariah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang. Dalam praktik perbankan syariah, sebagian besar kontrak *murabahah* yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem *murabahah* Kepada Pemesan Pembelian (KPP). Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank umum syariah semata-mata mengadakan barang atau asset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Jadi, secara umum skema dari aplikasi *murabahah* ini sama dengan *murabahah* berdasarkan pesanan.

Terdapat juga pengembangan dari aplikasi pembiayaan *murabahah* dalam bank umum syariah, yaitu dalam hal pengadaan barang. Dalam hal ini, bank umum syariah menggunakan media akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada *supplier*. Dalam hal ini, apabila pihak bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak *supplier*, maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan *agency (agency contract)*, dimana pihak bank memberi otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya untuk membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank.<sup>7</sup>

Dengan kata lain, nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang. Kepemilikan barang hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank. Selanjutnya, nasabah memberikan informasi kepada pihak bank bahwa ia telah membeli barang tersebut, kemudian pihak bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli, sehingga barang pun beralih kepemilikan menjadi milik nasabah dengan segala resikonya.

### 3. Kedudukan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah

Pada dasarnya dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan merupakan hal

---

<sup>7</sup> Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia", hlm. 145.

yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *murabahah*. Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan *murabahah* hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *bay'* bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan *murabahah* akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Berdasarkan ketentuan tersebut maka kedudukan jaminan bukanlah untuk men-cover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan *murabahah*, dalam artian pembiayaan *murabahah* tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku. Jadi kedudukan jaminan menurut Fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* dan agar *musytari* tidak main-main atau serius dengan pesannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka, dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada pembiayaan *murabahah*.<sup>8</sup>

Untuk dapat menganalisis tentang kedudukan benda jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, tidak dapat dilepaskan dari perjanjian antara kreditur dan debitur. Urgensi pembiayaan produk syariah merupakan kesepakatan yang dibuat dalam suatu perjanjian yang disepakati, oleh karena itu disamping harus memenuhi syarat dan rukunnya pembiayaan menurut syariah juga wajib memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur oleh hukum positif. Keberadaan objek jaminan didalam pembayaan *murabahah* sifatnya adalah assesoir atau sebagai pelengkap dari perjanjian pokok yaitu pembiayaan.

Kedudukan benda sebagai jaminan dalam perbankan dapat terdiri peraturan tentang gadai Pasal 1150 KUHPerdara, pengaturan tentang Fidusia yaitu nomor 42 tahun 1999 dan Pengaturan tentang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996. Ketiga hukum jaminan ini memiliki karakteristik tersendiri bergantung dari objek yang dijadikan jaminan dan hubungan hukum pada saat kesepakatan *murabahah*.<sup>9</sup>

Dalam persepektif hukum perdata, pembiayaan *murabahah* terjadi hubungan hukum yang harus disandang oleh para pihak yang mempunyai hak dan kewajiban pada keduanya. Kewajiban ini adalah prestasi berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila prestasi tidak dipenuhi maka akan timbul wanprestasi (ingkar janji). Jika terjadi waprestasi maka ia mempunyai kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat akibat wan prestasi tersebut. Meskipun demikian suatu keadaan memaksa (*force majeure*) atau kejadian tidak sengaja, suatu gugatan ganti kerugian, bunga dan biaya-biaya lainnya, meskipun terbukti wanprestasi dapat ditolak Pasal 1245 KUH Perdata. Keadaan *force majeure* tersebut

---

<sup>8</sup> Restudyani, "Kedudukan Jaminan Dalam Sengketa Pembiayaan Syariah Pada Putusan Pengadilan Agama Di Daerah Istimewa Yogyakarta", hlm. 599. Artikel dalam acara *The National Confernces Management and Business (NCMAB) 2018 "Pemberdayaan dan Penguatan Daya Saing Bisnis Dalam Era Digital"*.

<sup>9</sup> Supriyadi, "Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah", dalam *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 6, No. 2, 2020, hlm. 110.

dinyatakan bahwa “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama sudah melakukan perbuatan yang terlarang”.<sup>10</sup>

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka timbul dalam praktik bisnis yang dikenal dengan perjanjian baku yaitu perjanjian yang telah dibakukan dalam kesepakatannya. Sementara klausul-klausul dapat dilakukan perubahan berdasarkan kesepakatan para pihak. Perjanjian baku ini dalam praktik ini dituangkan dalam bentuk formulir yang disiapkan oleh pelaku usaha yang harus diisi atau ditandatangani oleh debitur.<sup>11</sup>

Meskipun perjanjian baku muncul atas kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, disisi lainnya justru membatasi kebebasan para pihak untuk mencapai kesepakatan. Terdapat kesan ketidakseimbangan kedudukan dari pihak yang mengadakan perjanjian. Dimana kreditur dapat leluasa menentukan syarat atau prestasi yang harus dilakukan debitur, sementara debitur tidak mempunyai ruang tawar terhadap syarat atau prestasi yang diminta oleh kreditur. Namun demikian, kreditur tidak serta merta kehilangan kebebasan dalam membuat perjanjian, karena dia masih memiliki kebebasan untuk tidak menyetujui perjanjian tersebut atau untuk tidak mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Tidaklah diperbolehkan perjanjian dengan memaksakan pihak lain untuk menyepakati suatu perjanjian. Adanya paksaan menunjukkan bahwa tidak ada kesepakatan diantara para pihaklah bagi pemberi fidusia diberikan hak untuk mengadakan perjanjian lain. Disinilah masih terdapat ruang kebebasan bagi pemberi fidusia yang menjadi dasar pembenar dari keberadaan perjanjian baku, karena keberadaan perjanjian baku sudah tidak dapat dipisahkan dari dunia bisnis dewasa ini.<sup>12</sup>

Perjanjian baku muncul karena tuntutan dunia bisnis yang menginginkan setiap transaksi berlangsung efisien dan efektif, sehingga membutuhkan kecepatan dalam bertransaksi. Hal ini dikemukakan oleh Sultan Renny Sjahdeni keberadaan perjanjian baku dalam praktik ering digunakan dalam bisnis, sehingga keberadaanya tidak perlu diperdebatkan oleh yang membuat kesepakatan. Penggunaan perjanjian baku telah banyak digunakan dalam rangka untuk mempercepat proses kesepakatan. Apabila perjanjian tidak dibakukan maka dapat dibayangkan proses kesepakatan akan memakan waktu yang cukup lama.<sup>13</sup>

Meskipun adanya kebebasan berkontrak tidak berarti para pihak tidak

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 111.

<sup>11</sup> Supriyadi, “Desain Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Bina Umat Sejahtera”, dalam Jurnal *Tawazun Journal Of Shari Economis Law*, Vol. 01, No. 01, 2018, hlm. 26.

<sup>12</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), hlm. 96.

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Dengan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia. 1993), hlm. 71.

membuat perjanjian yang telah dibakukan. Karena para pihak juga bisa saja tidak menyetujui terhadap perjanjian baku yaitu dengan mengundurkan diri sebagai pihak. Hal ini sudah menunjukna adanya kebebasan dalam berkontrak. Asas ini bahkan telah berkembang dalam lingkup internasional. Dengan disepakatinya perjanjian baku maka telah terjadi perikatan yang mengikat para pihak untuk meenyepakati perjanjian.<sup>14</sup>

Aspek perlindungan hukum dalam perspektif debitur, keberadaan perjanjian baku juga tidak bertentangan dengan undang-undang. Meskipun kreditur memiliki kebebasan untuk menuangkan syarat-syarat perjanjian baku atau klausula baku, namun secara substansial tidak diperkenankan memuat klausula yang merugikan kepentingan debitur yang disebut dengan klausul eksenorasi. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan salah satu isi klausula eksenorasi adalah: “Klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajiban membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum”.<sup>15</sup>

Pasal 1338 tidak bertentangan dengan akad *murabahah* yang pada dasarnya menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan secara jujur atau itikat baik, yang selanjutnya dikatakan bahwa perjanjian perjanjian harus sesuai dengan kebiasaan kebiasaan yang ada dalam masyarakat.. Pasal 1339 KUHPerdata menyebutkan, perjanjian harus memperhatikan adat istiadat atau huku dan peraturan yang menjadi kebiasaan. Selanjutnya Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan harus dilaksanakan secara jujur setiap perjanjian yang sudah menjadi kebiasaan karena kebiasaan masyarakat setempat harus dianggap melekat dalam membuat perjanjian. Kejujuran tersebut dilaksanakan pada saat membuat perjanjian maupu pasca perjanjian. Sering kali orang mengadakan perjanjian hanya jujur pada saat membuat perjanjian tetapi apabila telah disepakati maka mereka tidak mau melaksanakan dengan itikat baik. Kejujuran yang dimaksud di sini adalah perkiraan dalam hati sanubari pihak yang memegang barang atau benda sebagai objek perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikat baik sebagaimana diperjanjikan diantara para pihak tersebut.<sup>16</sup>

Kedudukan benda dalam pembiayaan dalam perbankan syariah adalah untuk memberikan jamiman apabila debitur tidak memiliki kemampuan atau wanprestasi dalam mengembalikan pembiayaan yang telah diterima. Urgensi jaminan dalam pembiayaan tersebut adalah kreditur khawatir jika pembiayaan yang telah dikeluarkan tidak dilunasi oleh debitur. Ketika debitur tidak mampu melunasi pembiayaan yang telah diterima maka benda jaminan dapat digunakan untuk melunasi dari pembiayaan. Dalam traksaksi Syariah dikenal dengan *rahn tasjily* yang menggunakan benda bergerak

---

<sup>14</sup> J Satrio, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Harsa, 1993), hlm. 3.

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 47.

<sup>16</sup> Supriyadi, “Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah”, hlm. 112.

sebagai jaminan untuk mengurangi resiko kerugian apabila terjadi wanprestasi.<sup>17</sup>

Wanprestasi karena ketidakmampuan *rahin* untuk melunasi hutangnya pada *murtahin*. Jika tidak ada objek jaminan maka pihak kreditur akan mengalami kerugian yang sangat besar, tetapi dengan adanya benda jaminan maka benda jaminan tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan atas hutang-hutang debitur. Untuk merekonstruksi objek keberadaan dalam pembiayaan *murabahah* maka perlu dibedakan jenis benda yang menjadi objek jaminan pembiayaan *murabahah* meliputi gadai, fidusia, hak tanggungan.

Lahirnya fidusia ditentukan oleh perjanjian pokok yaitu perjanjian pembiayaan uang dilakukan oleh debitur dan kreditur. Sehingga sifatnya adalah sebagai pelengkap dari perjanjian pokok. Apabila tidak ada hutang maka tidak mungkin terdapat fidusia.<sup>18</sup> Dalam jaminan fidusia berdasarkan pada asas kepercayaan karena objek jaminan dikuasai oleh pemberi fidusia. Untuk melindungi kepentingan mereka dan menjamin kepastian hukum terhadap hal tersebut diperlukan sebuah produk hukum yaitu Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF). Pasal 1 ayat (1) UUJF pada intinya menyatakan beralihnya kepemilikan kebendaan atas dasar kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur karena penguasaannya masih di bawah debitur. Selanjutnya Pasal 1 ayat 2 intinya menyatakan fidusia sebagai jaminan atas benda bergerak yang terdiri dari benda berwujud maupun tidak berwujud dan biasanya berupa bangunan yang tidak termasuk objek hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 (UUHT), 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. Kreditur mempunyai hak didahulukan untuk pelunasan hutang dibandingkan dengan debitur lain. Hak utama ini dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum terhadap kreditur. Jaminan ini termasuk yang berhubungan pertanahan dan yang ada di atasnya.<sup>19</sup> Artinya bahwa bangunan, tananam, ataupun suatu karya berupa candi, relief merupakan suatu kesatuam dengan tanah maka dapat dikategorikan dengan hak tanggungan Pasal 4 ayat 4 UUHT.

Konstruksi hukum terhadap ketiga bentuk benda yang menjadi jaminan dalam pembiayaan menunjukkan bahwa kreditur mempunyai hak didahulukan (*droit de preferent*) terhadap objek jaminan untuk pelunasan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Benda yang menjadi jaminan hutang berupa tanah berkekuatan eksekutoriil sebagai pelunasan

---

<sup>17</sup> Halimatus Sa'diyah, Norsain, Andini Isnain Yuli, "Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank umum syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakdi Sumenep", dalam Jurnal *Misykat Al-Anwar*, Vol. 29, No. 2, 2018, hlm. 34.

<sup>18</sup> Supriyadi, *Implementasi perjanjian Financial lease di Indonesia*, (Kudus: Mimbar Publishing, 2018), hlm. 301.

<sup>19</sup> Budi Harsono, *Pokok pokok Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 5.



atasa pembiayaan. Namun demikian tidak berarti dalam hal tidak melunasinya debitur kemudian objek benda beralih kepada kreditur, tetapi harus ada perbuatan hukum yaitu berupa lelang.

Dalam islam sendiri dikenal dengan adanya Rahn yang secara normatif ada beberapa pihak yang terlibat antara lain adanya orang yang memberi gadai (*ra>hin*), penerima Gadai (*Murtahin*), objek jaminan (*marhu>n*) dan hutang (*marhu>n bihi*).<sup>20</sup> Dalam setiap akad unsur dan rukunnya harus dipenuhi syarat tersebut yaitu sehat akal atau berakal, dewasa atau baligh, tidak terpaksa atau dipaksakan sebagaimana diatur dalam Pasal 330 KHES. Secara syariah rahn sendiri adalah menahan harta benda yang digunakan sebagai jaminan yang berfungsi sebagai tebusan. Tujuannya akad rahn sebenarnya adalah agar yang memberikan pembiayaan percaya bahwa nasabah akan melunasi kewajibannya.

#### **4. Pilihan Penyelesaian Sengketa Eksekusi Benda Jaminan pada Pembiayaan *Murabahah***

Strategi penyelesaian benda jaminan *murabahah* dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi. Terhadap kedua jalur tersebut tentu memiliki karakteristik tersendiri sesuai dengan sifat penyelesaiannya, proses melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan. Penyelesaiannya biasanya dicari jalan tengah yang dapat diterima oleh pihak yang bermasalah. Para pihak harus bekerjasama untuk menyelesaikan. Harus ada itikat baik untuk menyelesaikannya. Hal ini berbeda dengan penyelesaian secara litigasi yaitu penyelesaiannya dilaksanakan di dalam proses peradilan. Penyelesaian ini merupakan alternatif terakhir apabila upaya non litigasi sudah maksimal dan terdapat kebuntuan dalam penyelesaian.<sup>21</sup>

##### **Litigasi**

Pesatnya perkembangan ekonomi syariah berbanding lurus dengan banyaknya sengketa ekonomi syariah yang ada. Sengketa ekonomi syariah dalam penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Agama sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 93/PUU-X/2012. Kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang baru sehingga instrumen dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah juga harus di persiapkan, instrumen baru tersebut adalah sarana prasarana lembaga peradilan agama, meningkatkan kemampuan teknis sumber daya manusia, bekerja sama dengan perguruan tinggi, membentuk hukum formal dan materiil agar menjadi pedoman bagi aparat peradilan agama dalam memeriksa, mengadili dan memutus sengketa ekonomi syariah dan yang terakhir membenahi sistem dan prosedur agar sengketa yang menyakut ekonomi syariah

---

<sup>20</sup> Maman Surahman dan Adam, Panji, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah", dalam Jurnal *Law And Justice*, Vol. 2, No. 2, Oktober 2017, hlm.

<sup>21</sup> Usman Rohmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2009), hlm. 3.

dilaksanakan secara sederhana, mudah dan biaya ringan.<sup>22</sup>

Asas peradilan cepat, sederhana biaya murah belum tercermin dalam proses beracara menggunakan hukum acara perdata, dan rata-rata penyelesaian sengketa ekonomi syariah memerlukan waktu 5-6 bulan di tingkat pertama di Pengadilan Agama. Apabila ditambah waktu upaya hukum banding dan kasasi, maka waktunya bisa menjadi lebih lama. Sehingga asas cepat kurang terpenuhi dalam tahap pemeriksaan sengketa ekonomi syariah dengan menggunakan hukum acara perdata atau lebih dikenal dengan proses penanganan biasa, karena memakan waktu yang lama. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyelesaiannya tidak efisien secara prosedural dan implikasinya memakan biaya yang mahal. sementara dalam kaidah Islam mengharuskan proses penanganan perkara dianjurkan cepat, sederhana dan murah.<sup>23</sup>

*Restructuring* merupakan metode penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara memperpanjang atau menambah periode jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang masih harus dibayarkan kepada bank umum syariah. *Restructuring* ini dilakukan dengan menambah periode jatuh tempo untuk memberikan keringanan kepada nasabah, lalu melakukan pembagian sisa kewajiban ulang untuk mengetahui berapa jumlah angsuran yang harus dibayarkan dengan periode jatuh tempo yang baru. Selanjutnya, yaitu *rescheduling* dimana penyelesaian ini dilakukan dengan perubahan syarat pembiayaan terkait jadwal pembayaran tiap bulanya atau jangka waktu pembayaran.

*Reconditioning* (penyesuaian kondisi) terhadap pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah sebagian atau keseluruhan syarat pembiayaan bermasalah yang tidak terbatas pada perubahan jadwal jatuh tempo pembayaran, periode waktu pembiayaan, atau persyaratan lain sepanjang tidak terkait dengan perubahan maksimum saldo pembiayaan.<sup>24</sup>

Praktik penyelesaian pembiayaan macet pada perbankan syariah dapat menggunakan salah satu dari ketiga cara tersebut maupun dengan cara lain yang berakibat terhadap pelunasan kewajiban dari debitur. Namun demikian apabila upaya yang dilakukan oleh perbankan tidak membuahkan hasil maka eksekusi benda jaminan merupakan alternatif terakhir supaya debitur dapat melunasi kewajibannya. Penyelesaiannya di fokuskan pada bagaimana cara supaya debitur dapat membayar kembali hutangnya dan apabila tidak dapat maka akan dilakukan eksekusi.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Pasal 129 dinyatakan bahwa penyelesaian akad *murabahah* dilakukan dengan melakukan penjualan benda jaminan oleh lembaga keuangan yang

---

<sup>22</sup> Sinta Noer Hudawati, "Problematika Hukum Formil Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama", dalam Jurnal *Penegakan Hukum dan Kedilan*, Vol. 1, No. 1, Maret 2020, hlm. 18.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

<sup>24</sup> Juliana Idris, "Metode Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank umum syariah Di Indonesia: Tinjauan Fatwa DSN-MUI", *Skripsi* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alaudin Makassar, 2020, hlm. 29.

disesuaikan harga pasar atau dijual oleh nasabah yang kemudian hasil penjualan untuk melunasi hutang hutangnya. Harga objek jaminan ditentukan berdasarkan jenis benda yang dijual. Jenis benda dapat meliputi benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hasil penjualan digunakan pelunasan dan sisa dari pelunasan akan dikembalikan pada debitur.

Hak absolut melekat pada jaminan sebagai asas *droit de suite* dari benda sebagai pelunasan suatu hutang atau pembiayaan. Jaminan tersebut suatu waktu dapat diuangkan untuk pelunasan hutang nasabah apabila nasabah wanprestasi. Jaminan tersebut dapat berupa milik sendiri debitur maupun milik orang lain yang dijadikan sebagai jaminan hutang dari debitur. Penjaminan perjanjian adalah untuk kepentingan kreditur sehingga memberikan hak istimewa kepada kreditur.

Penyelesaian benda jaminan dalam pembiayaan dapat dilakukan berdasarkan yang disepakati dalam pembiayaan. Dalam membuat kesepakatan perjanjian, para pihak bebas mengadakan perjanjian apapun bentuk dan isinya asalkan tidak bertentangan dengan hukum. Hal ini merupakan asas kebebasan berkontak. Dalam kesepakatan biasanya telah ditentukan tentang sanksi ketika salah satu pihak wanprestasi, termasuk tentang mekanisme eksekusi apabila nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan. Pendekatan persuasif selalu digunakan oleh pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Lelang terhadap benda jaminan merupakan alternatif terakhir apabila debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Apabila debitur telah mampu menyelesaikan kewajibannya maka pihak kreditur tidak akan melakukan pelelangan.

Secara normatif terdapat tiga model alternatif penyelesaian pembiayaan macet dalam perbankan syariah yaitu penjualan dibawah tangan, penjualan lelang oleh kreditur dan melalui pengadilan. Penjualan di bawah tangan bertujuan untuk memperoleh harga paling tinggi dari jaminan. Oleh karena itu penjualan ini harus memiliki kesepakatan debitur dan kreditur. Penjualan dilaksanakan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan pihak ketiga yang akan melakukan pembelian. Hasil penjualan dengan harga tertinggi diharapkan dapat digunakan untuk pelunasan hutang hutang debitur. Sisa dari pelunasan tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Ini merupakan cara penyelesaian yang *win-win solution* karena pada saat debitur macet dalam pembayaran maka para pihak (debitur dan kreditur) mencari jalan tengah untuk penyelesaian pembiayaan agar tidak membebani debitur juga tidak merugikan kreditur.<sup>25</sup>

Penjualan melalui lelang umum merupakan kewenangan dari kreditur atas jaminan. Asas eksekutoriil dalam hukum jaminan sebagai implementasi *grosse akta* yang memuat irah-irah. Irah-irah ini dipersamakan dengan keputusan pengadilan sehingga pelaksanaan lelang tidak memerlukan ijin dari pengadilan negeri.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk Dan Pengelolaannya*. (Yogyakarta: Tograf, 1999), hlm. 12.

<sup>26</sup> Patrik, Purwahid & Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP Semarang. 2008, hlm. 60.

Pemegang jaminan dapat langsung datang ke KPKNL untuk melakukan pelelangan terhadap objek benda yang menjadi jaminan pembiayaan tanpa harus meminta persetujuan dari debitur. Sebenarnya debitur telah memberi kuasa untuk melakukan lelang pada saat akad pembiayaan. Setelah dilakukan pelelangan maka kreditur dapat mengambil pelunasan atas pembiayaan yang pernah diberikan pada debitur. Adapun sisa pelelangan dari objek benda jaminan tetap menjadi hak debitur. Jenis lelang ditentukan berdasarkan objek benda yang akan di lelang oleh juru lelang yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh kantor peyanaan kekayaan dan lelang Negara (KPKNL).<sup>27</sup> Lelang merupakan penjualan yang dilakukan untuk secara umum dengan penawaran secara tertulis (online) semakin meningkat atau menurun untuk memperoleh harga paling tinggi

Pelaksanaan lelang tidak selamanya berjalan sebagaimana yang diharapkan. Salah satu Penyebab hambatan lelang ini karena objek benda yang menjadi jaminan menjadi sengketa di pengadilan. Ketika objek benda tidak dapat dilakukan lelang maka lelang dapat melalui penyelesaian di pengadilan, meskipun tidak semua putusan pengadilan dimintakan eksekusi. Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang bersifat kondemnatoir (menghukum) yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pengadilan ini merupakan alternatif terakhir apabila upaya penjualan atau pelelangan telah gagal. Proses peradilannya sangat panjang itulah mengapa upaya ini sedapat mungkin dihindari oleh para pihak. Eksekusi melalui pengadilan dapat terjadi karena terdapat perlawanan (verzet eksekusi) terhadap benda jaminan yang akan dieksekusi sehingga mengakibatkan eksekusi tertunda. Tertundanya eksekusi tersebut menunggu keputusan peradilan berkekuatan hukum tetap.

Selanjutnya yaitu eksekusi jaminan yang dilakukan bilamana nasabah telah benar-benar tidak mampu untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap kontrak pembiayaan dan telah menyetujui secara tertulis untuk melakukan lelang atas apa yang telah dijaminkannya. Hal ini menjadi solusi final yang sifatnya relevan dengan fungsi jaminan yang menjadi bagian kontrak pembiayaan.

Ketiga *write off* atau dikenal dengan penghapus bukuan yang dilakukan oleh pihak bank umum syariah kepada nasabah dengan potensi penyelesaian kewajiban yang sangat kecil atau kepada nasabah yang telah benar-benar dijustifikasi tidak bisa menyelesaikan kewajibannya dalam berbagai model penyelesaian. Penyelesaian model ini bisa anya dilakukan kepada nasabah yang mengalami kebangkrutan, nasabah yang terganjal kasus hukum dan harus mendekam dipenjara, atau nasabah yang telah meninggal dunia.

#### **Non-litigasi (*Alternative Dispute Resolution*)**

Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Pasal angka 10 UU tersebut menentukan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah

---

<sup>27</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Bandung: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 245-247.

penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang dikehendaki para pihak, yakni dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan arbitrase.<sup>28</sup>

Suatu tindakan yang bersifat ‘personal’ antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya. Suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

#### **D. Penutup**

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *murabahah*. Namun adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah* berfungsi memberikan kepastian kepada pihak *bay'* bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan *murabahah* akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Hal ini juga yang kemudian menjadi sebab vitalnya mekanisme penyelesaian sengketa jikalau di kemudian hari terdapat persengketaan pada keberadaan benda jaminan. Maka atas hal ini, strategi penyelesaian benda jaminan *murabahah* dapat dilakukan melalui dua cara yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi. Terhadap kedua jalur tersebut tentu memiliki karakteristik tersendiri sesuai dengan sifat penyelesaiannya.

---

<sup>28</sup> Musrifah dan Madona Khairunnisa, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Arbitrase Syariah”, dalam Jurnal *al-Amwal*, Vol. 9, No. 1, Juni 2020, hlm. 2.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni. 1994.
- Budi Harsono. *Pokok pokok Hukum Agraria*. Bandung: Alumni. 1996.
- Martono. *Lembaga Keuangan dan lembaga Keuangan Lain*. Yogyakarta: Ekonisia, 2002.
- Muhammad. *Sistem & Prosedur operasional Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2014.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 2000.
- Patrik dkk. *Hukum Jaminan: Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum UNDIP. 2008.
- Rohmadi, Usman. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 2009.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Bandung: PT Raja Grafindo Persada. 2014.
- Sangadji, Etta Mamang dan Sopiah. *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta: C.V. Andi, 2010.
- Sinungan, Muchdarsyah. *Kredit Seluk Beluk Dan Pengelolaannya*. Yogyakarta: Tograf. 1999.
- Sjahdeni, Sutan Reny. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Dengan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia. 1993.
- Supriyadi. *Implementasi perjanjian Financial lease di Indonesia*. Kudus: Mimbarda Publishing. 2018.

### Jurnal/Makalah

- Ansori, Miswan. "Perkembangan dan Dampak Financial Technology (*Fintech*) Terhadap Industri Keuangan Syariah di Jawa Tengah". *Jurnal Wahana Islamika Volume 5 Nomor 1*, (2019). hlm. 33-34.
- Halimatussa'diyah dkk. "Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank umum syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakdi Sumenep". *Jurnal Misykat Al-Anwar Volume 29 Nomor 2*. (2018).
- Hudawati, Sinta Noer. "Problematika Hukum Formil Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama", *Jurnal Penegakan Hukum dan Kedilan, Volume 1 Nomor 1* (2020).
- Idris, Juliana. "Metode Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank umum syariah Di Indonesia: Tinjauan Fatwa DSN-MUI". *Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alaudin Makassar* (2020).
- Nasution, Surayya Fadhilah. "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia". *Jurnal at-Tawassuth Volume 4 Nomor 1* (2021).
- Musrifah dan Madona Khairunnisa. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Arbitrase Syariah". *Jurnal al-Amwal Volume 9 Nomor 1* (2020).
- Nizar, Muhammad. "Implementasi Pembiayaan Murabahah dalam Meningkatkan Profitabilitas". *Jurnal An-Nisbah Volume 2 Nomor 1* (2015).

- Restudiyani. “Kedudukan Jaminan Dalam Sengketa Pembiayaan Syariah Pada Putusan Pengadilan Agama Di Daerah Istimewa Yogyakarta”. *Artikel dalam acara The National Conferences Management and Business (NCMAB) 2018 “Pemberdayaan dan Penguatan Daya Saing Bisnis Dalam Era Digital”*.
- Sulaiman, Sofyan. “Penyimpangan Akad Murabahah di Perbankan Syariah dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah”. *Jurnal Madania Volume 7 Nomor 1* (2017).
- Supriyadi. “Desain Penyelesaian Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah di BMT Bina Umat Sejahtera”. *Jurnal Tawazun Journal Of Shari Economis Law Volume 1 Nomor 1* (2018).
- Supriyadi. “Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah”. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam Volume 6 Nomor 2* (2020).
- Surahman, Maman dan Adam Panji. “Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah”. *Jurnal Law And Justice, Volume 2 Nomor 2* (2017).