

## Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pembiayaan Akad Murabahah Terkait Pemberian Kredit Terhadap Debitur Beresiko Tinggi

Nur Cahaya<sup>1</sup>, Heru Sugiyono<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta  
Email: herusugiyono@upnvj.ac.id

**Abstrak:** Prinsip Kehati-hatian merupakan prinsip yang menegaskan bahwa bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya baik dalam menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat harus sesuai dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Kebanyakan permasalahan perbankan terletak pada saat akad pembiayaan murabahah dikarenakan tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam proses pembiayaan tersebut. Penelitian ini bertujuan mengkaji aspek tinjauan yuridis prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan akad murabahah terhadap pemberian kredit kepada debitur beresiko tinggi dan serta menilai objek eksekusi jaminan yang berkeadilan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan ada beberapa kemungkinan yang terjadi yang menyebabkan tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian pada saat proses akad, pertama adanya faktor internal dimana pegawai bank telah lalai dalam proses akad, kedua ialah adanya faktor external, dimana debitur sendiri merupakan debitur beresiko tinggi. Kemudian Eksekusi terhadap objek jaminan harus dilakukan secara berkeadilan, harus menerapkan prinsip kepastian hukum, Transparansi dalam persyaratan dan prosedur eksekusi jaminan, melelang nilai objek sesuai standar BJOP, perlindungan hukum terhadap debitur. Saran dari penelitian ini, dalam menjalankan eksekusi jaminan Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan penilaian terlebih dahulu sebelum melakukan pembiayaan akad murabahah. Kemudian Bank harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

**Kata Kunci:** Bank Syariah, Prinsip Kehati-Hatian, Murabahah.

**Abstract:** *The precautionary principle is a principle that emphasizes that*

*Islamic banks in carrying out their business activities both in collecting and distributing funds to the public must comply with Law Number 10 of 1998 concerning Banking. Most of the problems in banking lie at the time of the murabaha financing contract due to the failure to apply the precautionary principle in the financing process. This study aims to examine the juridical aspects of the prudential principle of banks in financing murabahah contracts for granting credit to high-risk debtors and assessing the fair object of collateral execution. This research uses the type of normative juridical research. The results of this study indicate that there are several possibilities that occur which cause the precautionary principle not to be applied during the contract process, firstly there are internal factors where bank employees have been negligent in the contract process, secondly there are external factors, where the debtor himself is a high-risk debtor. Then the execution of the collateral object must be carried out in a fair manner, must apply the principle of legal certainty, transparency in terms and procedures for executing collateral, auctioning the value of the object according to BJOP standards, legal protection for debtors. Suggestions from this study, in carrying out the execution of guarantees, the Bank must apply the precautionary principle and conduct an assessment before financing a murabaha contract. Then the Bank must follow the applicable laws and regulations in executing the collateral object.*

**Keywords:** *Bank Sharia, Precautionary Principle, Murabahah.*

## **A. Pendahuluan**

Mengenai prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan akad murabahah terkait pemberian kredit terhadap debitur beresiko tinggi merupakan topik yang penting dan relevan dalam dunia perbankan dan keuangan. Pada saat ini, perbankan menjadi salah satu sektor yang sangat vital dalam perekonomian negara. Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama yang dilakukan oleh bank dalam menjalankan bisnisnya. Namun, dalam memberikan kredit, bank perlu memperhatikan berbagai faktor risiko yang dapat mempengaruhi kelancaran kegiatan bisnisnya.

Salah satu prinsip yang harus diterapkan oleh bank dalam memberikan kredit adalah prinsip kehati-hatian. Prinsip ini diterapkan untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin terjadi pada bank akibat dari pemberian kredit kepada debitur yang beresiko tinggi.

Dalam pembiayaan akad murabahah, prinsip kehati-hatian juga harus diterapkan agar bank dapat memberikan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, penulis akan membahas tentang prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan akad murabahah terkait pemberian kredit terhadap debitur beresiko tinggi

Prinsip-prinsip syariah dijelaskan dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilan dan jaminan atas kelancaran lalu lintas keuangan di Indonesia, dan salah satunya adalah lembaga keuangan berupa entitas perbankan yang menjadi wadah keuangan yang berperan penting dan strategis bagi kehidupan masyarakat, bank menyajikan berbagai produk keuangan untuk mewujudkan itu mulai dari tabungan, deposito (tabungan jangka panjang), pinjaman/kredit, dan lain sebagainya. Lembaga keuangan syariah merupakan instrumen penting dalam pembangunan ekonomi, dimana masyarakat atau negara tidak dapat mengabaikan kepentingan untuk mendirikan keberadaan lembaga-lembaga keuangan syariah.<sup>11021</sup>

Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPBS tanggal 17 Maret 2008 mengatur pelaksanaan pembiayaan murabahah di perbankan syariah dengan ketentuan berikut. Pertama, bank berperan sebagai pihak yang menyediakan dana untuk pembelian barang terkait transaksi murabahah, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli barang. Kedua, barang yang diperdagangkan harus memiliki kuantitas, kualitas, harga perolehan, dan spesifikasi yang jelas. Ketiga, bank wajib memberikan penjelasan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, termasuk hak serta kewajiban nasabah sesuai dengan ketentuan transparansi informasi produk dan penggunaan data pribadi nasabah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Keempat, bank harus menganalisis permohonan pembiayaan dari nasabah berdasarkan akad murabahah, termasuk analisis atas karakter dan aspek usaha seperti kapasitas, keuangan, dan prospek usaha nasabah. Kelima, bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati. Keenam,

---

1102 Moh. Rifqi Ikhwaludin, *“Analisis Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus Di Bank BRI Syariah Cabang Labuan)”* (UIN SMH BANTEN, 2022), <http://repository.uinbanten.ac.id/7890/>.

bank bertanggung jawab menyediakan dana untuk merealisasikan pemesanan barang oleh nasabah. Ketujuh, kesepakatan mengenai margin hanya ditentukan sekali pada awal pembiayaan dan tetap berlaku selama periode pembiayaan. Kedelapan, bank dan nasabah harus mencatat kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan berdasarkan murabahah. Dan kesembilan, jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.<sup>1103</sup>

Pembiayaan murabahah merupakan bagian dari akad dalam jual beli. Secara transaksional dan menurut hukum Islam (*fiqh*), istilah ini disebut sebagai *bai al-murabahah*, sementara menurut pandangan *Asy-syafi'i* disebut sebagai *al-amr bashirah*. Dalam pembiayaan ini, bank bertindak sebagai pihak yang membeli barang yang dipesan oleh nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah. Harga jual dari bank merupakan harga beli dari supplier ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Terdapat beberapa rukun (unsur) penting dalam pembiayaan murabahah, yaitu penjual (*Ba'i*), pembeli (*Musyari*), objek jual beli (*Mab'i*), harga (*Tsaman*), dan *ijab qabul* (penawaran dan penerimaan). Pelaksanaan murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan, dimana bank melakukan pembelian barang setelah mendapat pesanan dari nasabah. Dalam hal ini, pelaksanaan murabahah dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat bagi nasabah untuk membeli barang yang telah dipesannya. Pembayaran dalam pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara tunai atau melalui cicilan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.<sup>1104</sup>

Prinsip kehati-hatian memiliki peran yang sangat penting sebagai acuan dalam menjalankan operasi perbankan di seluruh dunia, dan telah ditetapkan oleh Bank for International Settlement (*BIS*). Pada tanggal 28 Februari 1991, prinsip kehati-hatian diperkenalkan pertama kali bersamaan dengan dikeluarkannya Paket Deregulasi

---

1103 PBI No. 9/19/PBI/2007 dan Bank Indonesia, *Surat Edaran Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, Surat Edaran No. 10/14/DPBS (Jakarta, 2008).

1104 Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UI Press, 2009)

Perbankan.<sup>1105</sup>

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, prinsip kehati-hatian tersebut telah dijelaskan secara terperinci melalui berbagai pasal-pasal yang ada. Selain itu, prinsip kehati-hatian juga diwujudkan dalam peraturan Bank Indonesia dalam bentuk rambu-rambu Kesehatan bank (prudential standards) yang berfungsi sebagai panduan operasional. Rambu-rambu tersebut terdiri dari larangan, pembatasan, dan perintah yang harus diikuti oleh lembaga perbankan.

Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, diharapkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sektor perbankan tetap tinggi. Prinsip ini berfungsi sebagai pedoman pengelolaan bank yang harus diikuti untuk mencapai perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Prinsip kehati-hatian bank menekankan pentingnya bank dalam melaksanakan kegiatan usaha, terutama dalam penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat, dengan penuh kehati-hatian.

Seerti halnya kasus yang terdapat dalam Putusan PA Yogyakarta Nomor 614/Pdt.G/2019/Pa.Btl, dimana dalam pembiayaan tersebut terdapat dua jenis pembiayaan yaitu akad murabahah dan mudharabah. Kedua perjanjian tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak, namun pada akhirnya terjadi persoalan ketika jaminan dalam pembiayaan tersebut dilelang karena pihak nasabah telah melakukan tindakan wanprestasi sehingga pihak bank melelang sertifikat tanah sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut. Sehingga nasabah merasa keberatan dan melayangkan gugatan karena tidak terima tanahnya dijual dengan cara lelang oleh tergugat melalui KPKNL Yogyakarta.

Dua jenis pembiayaan yang dibuat dan disetujui oleh para pihak tersebut menjadi pokok permasalahan yang akan ditinjau secara yuridis dikarenakan menurut penggugat I dianggap merugikan dalam perjalanannya, dikarenakan jika dalam pembayaran atas akad murabahah macet, maka diubah ke jenis perjanjian kedua yaitu akad

---

1105 Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, (Kencana, Jakarta, 2016), hlm.163.

mudharabah, penggugat menganggap hal tersebut riba, dan tidak sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Namun hal tersebut dijawab oleh tergugat bahwasanya dengan dibuatnya dua jenis pembiayaan tersebut sebagai konversi akad baru jika jenis akad pertama tidak dipenuhi kewajibannya.

Akibat timbulnya perkara terkait adanya wanprestasi serta pelanggaran melawan hukum terkait akad murabahah serta juga berkaitan dengan akad mudharabah. Berdasarkan permasalahan tersebut, akibat lemahnya kreditur maupun debitur memahami terkait pentingnya asas kehati-hatian dalam sistem pembiayaan perbankan syariah, sehingga cenderung menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak, yang pada intinya menimbulkan sengketa kerugian yang timbul akibat lalai terhadap pentingnya prinsip kehati-hatian tersebut dalam proses pembuatan akad pembiayaan-pembiayaan dalam sistem perbankan syariah.

Sehingga Penulis mengangkat judul *“Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pembiayaan Akad Murabahah Terkait Pemberian Kredit Terhadap Debitur Beresiko Tinggi”*. Yang bertujuan guna memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam proses akad pembiayaan murabahah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian perbankan.

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan kajian hukum normatif yuridis untuk memahami penerapan-penerapan norma hukum terhadap fakta-fakta.<sup>1106</sup> Penelitian hukum normatif yuridis atau penelitian hukum doktrinal, yaitu pendekatan dengan menjelajahi bahan pustaka atau informasi data sekunder, kemudian dianalisis menurut sudut pandang peraturan undang-undang dan norma yang selaras.<sup>1107</sup> Dalam penyusunan penelitian ini, digunakan dua pendekatan yaitu pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data yang digunakan untuk menganalisis

---

1106 Agus brotosusilo, *“Globalisasi Ekonomi dan Perddagangan Internasional: Studi Tentang Kesiapan Hukum Indonesia Melindungi Produksi Dalam Negeri Melalui Undang-Undang Anti Dumping dan Safeguards”* (Ringkasan Desertasi Doktor Universitas Indonesia)

1107 Muhammad shafwan Afif, heru Sugiyono, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Merek terkenal Di Indonesia*, (Semarang: Jurnal USM Law Review Vol.4 No.2, 2021) hal.561

obyek permasalahan bersifat data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Jenis data sekunder yang digunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Analisis data dalam penelitian tesis ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yang digunakan untuk aspek-aspek normatif yuridis dengan metode deskriptif analisis. Metode ini dilakukan dengan menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan kejelasan mengenai suatu kebenaran atau sebaliknya. Melalui metode ini, penelitian tesis dapat menghasilkan gambaran baru, menguatkan gambaran yang sudah ada, atau sebaliknya.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### 1. Tinjauan Yuridis Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Terkait Pemberian Kredit Pada Debitur Beresiko Tinggi.

Ketika menjalankan tugas dan aktivitas operasionalnya, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai landasan untuk menjaga dan melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan kepadanya. Prinsip ini dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Revisi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Dunia Perbankan. Dalam ranah perbankan, kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian menjadi suatu hal yang harus dihormati dan dilaksanakan dengan cermat oleh bank.<sup>1108</sup>

Prinsip kehati-hatian diberlakukan dengan tujuan agar bank selalu berada dalam keadaan sehat, likuid, dan solvent. Penerapan prinsip kehati-hatian juga diharapkan dapat menjaga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sektor perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat merasa yakin dan tanpa ragu menyimpan dananya di bank.<sup>1109</sup>

Konsep prinsip kehati-hatian pada dasarnya tidak dijabarkan

---

1108 Lindryani Sjojfan, *Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah* (Pakuan Law Review Volume 1, Nomor2, Juli-Desember2015)

1109 Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 19

secara mendetail dalam regulasi perbankan. Hanya terdapat penamaan dan lingkup prinsip kehati-hatian yang diuraikan dalam ketentuan Pasal 29 ayat (2), (3), dan (4) dalam Undang-Undang Perbankan. Setiap bank, baik bank syariah maupun bank konvensional, memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang lebih lanjut dijelaskan melalui pedoman kesehatan bank atau *prudential standard*. Pelanggaran terhadap pedoman tersebut dapat berakibat pada sanksi, termasuk sanksi administratif yang diberlakukan oleh Bank Indonesia terhadap bank tersebut, serta kepada pengurus dan pemilik bank. Di samping itu, tindakan melanggar dapat menyebabkan penerapan sanksi pidana berupa penjara dan denda, serta sanksi perdata yang diberlakukan terhadap pengurus bank syariah yang terlibat.

Pada umumnya, terdapat beberapa tantangan yang mungkin muncul dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) pada bank syariah ketika menyalurkan dana kepada masyarakat. Situasi ini dapat menyebabkan munculnya pembiayaan yang berisiko dan berdampak pada kesehatan bank syariah itu sendiri. Masalah-masalah dalam penerapan prinsip kehati-hatian tersebut muncul karena berbagai alasan, baik dari perspektif bank yang memberikan pembiayaan (*faktor internal*), maupun dari pihak nasabah yang menerima pembiayaan (*faktor eksternal*).

Dalam hal menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan, terutama pada akad *murabahah* di bank syariah, berbagai risiko harus dihadapi. Risiko-risiko ini dapat menyebabkan variasi dalam tingkat keuntungan bank. Oleh karena itu, bank syariah memiliki tanggung jawab penting untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis risiko terhadap setiap risiko yang timbul. Hal ini bertujuan untuk menghindari potensi kerugian baik bagi bank maupun nasabah.

Putusan Nomor 614/PDT.G/2019/PA.BTL menghadirkan sebuah insiden yang melibatkan bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Derajat Warga sebagai Tergugat 1, dan sebagai Penggugat 1 adalah April Suryoni, sementara Penggugat 2 bernama Amrinarsih, keduanya merupakan nasabah dari bank tersebut. Gugatan diajukan oleh penggugat terkait tindakan yang dianggap melawan hukum serta meminta pembatalan lelang. Sebelumnya, tergugat telah terikat dalam perjanjian pembiayaan dengan penggugat melalui dua rekening, yaitu

pembiayaan akad murabahah dengan Nomor 10013/MBA/XII/2011 dan pembiayaan akad mudharabah dengan Nomor 10610/MDA/VIII/2012.

Dalam perjanjian tersebut, tercatat bahwa bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Derajat Warga sebagai pihak tergugat telah menyetujui memberikan pembiayaan berdasarkan akad murabahah kepada nasabah yang merupakan Penggugat. Pembiayaan ini diberikan dengan jangka waktu selama 8 (delapan) bulan, dihitung sejak perjanjian pembiayaan tersebut ditandatangani.

Pada perkembangannya penggugat yang merupakan nasabah mengalami kesulitan dalam melakukan kewajiban pembayaran setiap bulannya sejak bulan ke-6 hingga akhir batas waktu perjanjian. Penggugat beralasan bahwa usahanya dalam pengurusan pemecahan tanah masih macet sehingga pada akhirnya tergugat melelang sertifikat yang menjadi jaminan tersebut.

Pada perjanjian kedua, yaitu pembiayaan akad mudharabah, terdapat fakta bahwa tergugat sama sekali tidak memberikan pembiayaan kepada penggugat sesuai dengan isi perjanjian. Penggugat memandang bahwa perjanjian akad murabahah mengandung *gharrar* (ketidakjelasan) atau *khilaf* yang sangat berbahaya, sementara akad mudharabah mengandung *riba* secara tidak langsung dalam akad tersebut. Meskipun begitu, tergugat membela diri dengan menyatakan bahwa penggugat dan pemilik jaminan telah menyetujui konversi akad baru menjadi mudharabah karena penggugat tidak mampu memenuhi prestasi yang telah disepakati.

Dalam gugatannya, penggugat berpendapat bahwa akad pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah melanggar hukum ekonomi syariah secara nyata dan krusial dengan alasan tertentu:

- a. Terjadi ketidakjelasan mengenai isi dari perjanjian tersebut, apakah itu merupakan perjanjian jual beli murabahah, perjanjian utang-piutang, atau perjanjian kuasa untuk jual beli.
- b. Objek yang disepakati dalam akad perjanjian murabahah tidak terlalu terang, apakah jumlah Rp. 300.000.000,- dalam akad dimaksudkan untuk pembelian material dan angka 48.020.00,- sebagai keuntungan yang berdasarkan akad, diberikan sebagai pembiayaan oleh bank (pihak tergugat) kepada nasabah (pihak

penggugat), ataukah bank hanya menitipkan uang kepada nasabah untuk pembelian kendaraan di atasnya.

- c. Dalam praktiknya, nasabah hanya menerima uang dari bank tanpa ada perjanjian kuasa atau wakalah untuk pembelian barang sebagaimana yang seharusnya sesuai dengan fatwa DSN MUI NO: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah.

Oleh karna itu apa yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah Bangun Derajat Warga secara jelas telah melanggar ketentuan hukum ekonomi syariah sehingga Bank sebagai tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan selanjutnya prbuatan hukum yang dilakukan oleh bank tersebut batal demi hukum.

Selanjutnya pada putusannya hakim menimbang bahwa gugatan penggugat kepada tergugat tidak terbukti sehingga hakim mengadili yang dalam pokok perkaranya menolak gugatan penggugat untuk seluruh nya dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang tehitung.

Meskipun dalam kasus yang terjadi di atas dimenangkan oleh pihak Bank Perkreditan Rakyat Syariah BDW namun dalam faktanya Bank tersebut kurang dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak secara cermat menganalisis resiko. Sebagaimana dijelaskan mengenai prinsi 5 C (*the five c's of credit analysis*) yang dimana Bank tidak mampu menilai berupa analisa atas karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*) dan/atau prospek usaha (*condition*) dan *colleteral*. Juga terhadap prinsip 4 P yaitu analisa mengenai *Personality, Purpose, Prospect, Payment*. Sehinga Bank dinilai kurang berhati-hati dalam melakukan pembiayaan akad murabahah pada nasabah beresiko yang tidak mampu membayar kewajibannya.

## **2. Eksekusi objek jaminan debitur beresiko tinggi dalam akad murabahah oleh bank yang berkeadilan.**

Jaminan atau agunan, merujuk pada harta milik nasabah debitur yang harus diserahkan ke Bank sebagai kreditur. Tujuannya adalah agar Bank memiliki pegangan yang menjamin bahwa nasabah debitur akan memenuhi seluruh kewajibannya. Apabila terjadi wanprestasi atau nonperforming financing (kredit macet) oleh nasabah, Bank berhak untuk menyita jaminan tersebut. Dengan adanya jaminan atau agunan, nasabah debitur akan merasa lebih bertanggung jawab dan

memiliki komitmen yang kuat untuk memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank Syariah sebagai pihak kreditur.<sup>1110</sup>

Fitriyah Rahmawati menjelaskan bahwa dalam situasi wanprestasi, jika nasabah menunjukkan niat baik untuk memenuhi seluruh kewajibannya, Bank Syariah akan mengadakan wawancara terlebih dahulu dengan nasabah untuk memahami latar belakang dari musibah yang dialami. Selanjutnya, bank akan melakukan restrukturisasi atau perubahan jadwal pembayaran hutang nasabah, serta memberikan kemudahan atau diskon pembayaran. Pengambilan jaminan sebagai jaminan akan dilakukan apabila seluruh upaya untuk menyelamatkan pembiayaan tidak berhasil. Pilihan untuk mengajukan gugatan jarang dilakukan oleh bank.<sup>1111</sup> Namun hal tersebut jika nasabah melakukan itikad baik, jika nasabah beritikad buruk maka pihak bank dapat melibatkan pihak penegak hukum, lembaga pengadilan, dan juga balai lelang.

Pembayaran murabahah umumnya dilakukan melalui sistem angsuran, meskipun pada dasarnya penjualan dengan angsuran bukanlah persyaratan dalam murabahah. Selain itu, dalam murabahah juga diperbolehkan adanya perbedaan harga tergantung pada cara pembayaran yang berbeda. Dalam prakteknya, transaksi dengan sistem angsuran ini lebih sering terjadi dalam pelaksanaan murabahah, hal ini karena biasanya seseorang akan mengajukan pembiayaan dan membayar dengan angsuran saat datang ke bank.

Bank berusaha menghadapi pembiayaan macet dengan pendekatan persuasif kepada nasabah debitur guna mencari solusi dan mengatasi akar masalahnya. Langkah awal yang diambil bank adalah memberikan surat peringatan dan somasi pertama kepada nasabah debitur. Jika dalam satu minggu peringatan pertama tidak mendapatkan tanggapan atau respon, bank akan mengeluarkan surat peringatan kedua dan ketiga. Apabila bank sudah memenuhi syarat dan prosedur administratif yang diperlukan, namun nasabah tetap tidak bersikap kooperatif, bank akan melaksanakan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan. Selanjutnya, KPKNL akan mengirimkan surat kepada debitur untuk memberitahukan bahwa jaminan akan dilelang

---

1110 Sandra Kusumawati, Abdullah Kelib, *Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah* (NOTARIUS, Volume 12 Nomor 1 2019)

1111 Ibid

pada tanggal yang telah ditentukan.

Di PT Bank Syariah DBW Yogyakarta, jaminan pembiayaan merupakan salah satu bentuk kesepakatan jaminan yang digunakan untuk mengatasi masalah pembiayaan yang bermasalah dari nasabah. Dalam menghadapi situasi pembiayaan yang bermasalah tersebut, bank syariah memiliki dua pilihan tindakan. Pertama, bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan agar kondisi pembiayaan dapat diperbaiki. Sementara itu, cara kedua adalah dengan melakukan eksekusi jaminan. Bank Syariah Mandiri akan melaksanakan eksekusi jaminan untuk nasabah yang tidak memiliki prospek usaha yang baik dan/atau tidak mampu untuk melakukan pembayaran, sehingga restrukturisasi pembiayaan tidak mungkin dilakukan. Dengan demikian, bank akan melaksanakan eksekusi atas jaminan yang telah diberikan oleh nasabah.

Undang-Undang tersebut memiliki ketentuan mengenai penyelesaian sengketa dalam ekonomi syariah, termasuk yang terkait dengan bank syariah dan transaksi syariah. Sebagai contoh, jika terjadi masalah pada pembiayaan bank syariah, eksekusi jaminan fidusia dapat dilakukan melalui Pengadilan Agama. Dalam prakteknya, pelaksanaan jaminan fidusia syariah dilakukan dengan cara yang mirip dengan eksekusi jaminan konvensional, yaitu melalui tiga metode, yaitu eksekusi langsung, eksekusi melalui pengadilan, dan penjualan sukarela. Karena itu, Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk menangani perkara yang terkait dengan ekonomi syariah sejak diberlakukan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama, yang memberikan kewenangan lebih luas dalam menyelesaikan sengketa di bidang ekonomi syariah.<sup>1112</sup>

Langkah-langkah dalam melakukan eksekusi jaminan melalui bantuan pengadilan agama adalah sebagai berikut:

- a. Pihak yang ingin melakukan eksekusi jaminan fidusia harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama. Permohonan tersebut harus mencantumkan landasan hukum dan peristiwa yang menjelaskan hubungan hukum serta hak pemohon untuk meminta eksekusi berdasarkan akad pembiayaan dan

---

1112 Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah.* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)

- pembebanan jaminan fidusia.
- b. Setelah menerima permohonan eksekusi, Ketua Pengadilan Agama memanggil debitur untuk memberi teguran agar melaksanakan isi akad. Jika debitur tidak hadir tanpa alasan yang sah, Pengadilan Agama dapat langsung mengeluarkan sita jaminan untuk eksekusi pembayaran.
  - c. Setelah diberi teguran, Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan penetapan sita eksekusi. Eksekusi jaminan fidusia dilakukan dengan penjualan di depan umum untuk memenuhi kewajiban pembayaran utang debitur. Jika debitur menolak menyerahkan objek jaminan, pengadilan dapat menggunakan kekuatan negara, seperti bantuan dari kepolisian.
  - d. Penjualan lelang dilakukan melalui kantor lelang sebagai perantara, tidak boleh dilakukan sendiri oleh Pengadilan Agama sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bank Perkreditan Rakyat Syariah Bangun Derajat Warga memiliki prosedur tertentu untuk menghadapi situasi keterlambatan pembayaran oleh debitur. Jika terjadi keterlambatan selama satu hingga lima hari, bank akan berkomunikasi melalui telepon untuk melakukan pengecekan. Selanjutnya, apabila keterlambatan berlangsung selama lima hingga sepuluh hari, pihak bank akan mengunjungi debitur di rumahnya untuk berbicara dan mencari tahu masalah yang menyebabkan keterlambatan pembayaran. Terakhir, jika debitur masih belum membayar selama sepuluh hari hingga satu bulan, bank akan mengambil tindakan menyita barang jaminan dan melaksanakan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Akan tetapi, Bank Perkreditan Rakyat BDW menerapkan kebijakan istimewa dalam menangani debitur saat eksekusi barang jaminan. Debitur diberikan kemerdekaan untuk menjual barang eksekusi tersebut secara mandiri, sehingga dapat memperoleh harga yang lebih sesuai dan wajar untuk barang tersebut. Bank akan mengawasi proses penjualan ini. Namun, jika debitur menghadapi kesulitan dalam menjual barang jaminan, bank akan mengadakan pelelangan sendiri untuk menjual barang tersebut.

Dalam praktiknya di lapangan, Bank Syariah Mandiri Salatiga menghadapi beberapa hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi jaminan fidusia tersebut. Hambatan-hambatan ini termasuk sulitnya

mencari pembeli objek jaminan dalam akad murabahah, karena tidak semua masyarakat mengerti mekanisme eksekusi jaminan fidusia dan terdapat kekhawatiran terkait kepemilikan obyek yang dibeli. Selain itu, hambatan juga timbul jika objek jaminan berada dalam penguasaan debitor atau pihak ketiga.

Untuk mengatasi hambatan penjualan objek jaminan, Bank Syariah Mandiri Salatiga mengoptimalkan iklan penjualan melalui berbagai media dan bekerjasama dengan balai lelang swasta yang memiliki jaringan calon pembeli. Sedangkan hambatan lain yang dihadapi adalah perlawanan dari debitor atau pihak ketiga yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menghentikan proses eksekusi. Gugatan ini bisa berkaitan dengan jumlah hutang yang dianggap tidak jelas, kesalahan dalam pengikatan jaminan atau akad murabahah, kepemilikan objek jaminan oleh pihak ketiga, dan masalah harta bersama atau harta warisan.

Dalam pelaksanaan Eksekusi jaminan fidusia, Bank Syariah Mandiri Salatiga menghadapi beberapa hambatan dalam praktek di lapangan. Hambatan-hambatan tersebut termasuk kendala pada awal pelaksanaan parate eksekusi fidusia dan tantangan lain yang dihadapi oleh bank setelah eksekusi fidusia dilakukan. Terkait dengan masalah ini, pihak ketiga yang merasa keberatan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang terkait. Dalam surat perlawanan tersebut, pihak ketiga harus menyertakan bukti-bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas obyek jaminan yang sedang dilelang. Namun, apabila ternyata gugatan perlawanan ini hanya merupakan upaya manipulasi dari pihak yang terlelang, maka lelang tetap akan dilanjutkan.

Ketika eksekusi dilakukan melalui pengajuan lelang eksekusi pada KPKNL, KPKNL biasanya akan menunda atau menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah jika ada gugatan dari debitor atau pihak ketiga terkait jaminan yang akan dilelang. Kebijakan konservatif KPKNL ini berdasarkan pengalaman lapangan, di mana Pejabat Lelang KPKNL seringkali menjadi pihak tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh debitor, atau menghadapi masalah dengan pemanggilan dari pihak kepolisian atau penyidik jika debitor melaporkan permasalahan tersebut ke ranah pidana. Sebagai

solusi untuk menghindari hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan dalam akad murabahah, Bank Syariah disarankan untuk mendekati objek jaminan yang akan dieksekusi sebelum eksekusi dilakukan. Pendekatan ini dapat menjadi pertimbangan untuk menentukan alternatif eksekusi jaminan pembiayaan yang akan digunakan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat BDW.

#### D. Kesimpulan

1. Pada dasarnya PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah BDW belum secara maksimal dalam memberlakukan penerepan prinsip kehati-hatian yang merupakan hal yang sangat wajib dilakukan oleh pihak bank lebih khusus pada bank syariah. Hal ini tentu demi menghindari bank dari perilaku nasabah yang beresiko tinggi dalam pembiayaan khususnya pembiayaan akad murabahah. Maka dari itu bank dalam setiap perjanjiannya haruslah memperhatikan prinsip 3R yaitu *Return Principle, Repayment Capacity, Risk Bearing* dan juga memperhatikan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*. Sebagai alat untuk menilai tingkat resiko terhadap nasabah agar terhindar dari perilaku nasabah yang buruk dalam perjanjian pembiayaan. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan oleh bank, khususnya pada pembiayaan akad murabahah akan mengalami masalah apabila tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penilaian terhadap nasabah sebelum pemberian pembiayaan atau akad yang akan dilakukan antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur.
2. Eksekusi terhadap objek jaminan yang berkeadilan adalah proses pelaksanaan jaminan yang dilakukan oleh kreditur. Sehingga dalam melakukan eksekusi objek jaminan dan memastikan bahwa eksekusi terhadap objek jaminan dilakukan secara berkeadilan, maka dalam melakukan eksekusi haruslah menerapkan prinsip berdasarkan kepastian hukum, persyaratan dan prosedur yang transparan, menerapkan kesetaraan terhadap perlakuan, melelang dengan nilai objek yang sesuai dengan standar BJOP, dan memberikan perlindungan hukum terhadap debitur. Dengan menerapkan prinsip-prinsip tersebut maka mekanisme hukum terhadap eksekusi objek jaminan akan

berjalan dan sesuai serta berkeadilan.

## E. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- A. Wangsawidjaja Z. (2001). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Abdul Ghofur Anshori. (2008). *Penerapan Prinsip syariah dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Abdul Ghofur Anshori. (2007). *Pebankan Syari'ah di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Asikin Zainal.(2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Bernard L. Tanya Yoann. (2019). *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Cet, Ke IV; Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008),
- Mardani. (2010). *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad Syafii Antonio. (2015). *Bank Syariah Dari Teori Dan Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Peter Mahmud Marzuki. (2015). *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi). Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rachmadi Usman.(2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soerjono Soekanto. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum* (cetakan III). Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad. (2016). *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana.
- Widjanarto. (2007). *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.

### 2. Jurnal

- Alvian.,Imaniati, Neni Sri. (2019). Eksekusi Lelang Barang Jaminan Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Ditinjau Dari Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dihubungkan Dengan UU NO. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan

- Syariah. *Prosiding Ilmu Hukum*, (5)1.
- Bahder Johan Nasution. (2014). Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern . *Jurnal Yustisia*, (3) 2.
- Heru Sugiyono. (2017). Perlindungan hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank Dalam perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan. *Jurnal Yuridis*, (4)1.
- Muhammad shafwan Afif, heru Sugiyono. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Merek terkenal Di Indonesia. *Jurnal USM Law Review*, (4) 2.
- Sandra Kusumawati, Abdullah Kelib. (2019). Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah. *NOTARIUS*. (12) 1

### **3. Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia,1945, Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, 2008, Undang-Undang Nmor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Indonesia, Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- PBI No. 9/19/PBI/2007 dan Bank Indonesia, Surat Edaran Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa
- Indonesia, 2007, Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 dan Bank Indonesia, Surat Edaran Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa
- Indonesia,2003, Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktivas Produktif Bagi Bank Syari"ah.