

# **Tinjauan Fikih Muamalah dan Hukum Perdata Terhadap Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri**

(Studi Kasus Sengketa Perbankan Syariah)

Review of Fiqih Muamalah and Civil Law on Implementation of Guarantee in Murabahah Contract in Bank Syariah Mandiri  
(Case Study Islamic Banking Disputes)

<sup>1</sup>Octaviliaty, <sup>2</sup>Neneng Nurhasanah, <sup>3</sup>Panji Adam Agus Putra

<sup>1,2,3</sup> Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,  
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

e-mail: <sup>1</sup>Octaviliaty04@gmail.com, <sup>2</sup>nenengnurhasanah@yahoo.com, <sup>3</sup>Panjiadam06@gmail.com

**Abstract.** Implementation of Guarantees on Murabahah Contracts According to the Jurisprudence of Muamalah can be implemented in both *Kafalah / Dhaman* and *Rahn* contracts which in practice guarantee only as binding at the beginning so that at the time of default the collateral cannot be executed immediately because that is not the principle / principle of *murabahah* financing. Meanwhile, according to the Civil Code of Guarantee, at the time of the default will be executed. But in practice the guarantee in the *Murabahah* contract in BSM (CP Setiabudhi) there are banking dispute cases that directly execute guarantees without following the SOP of the Bank. This study aims to find out how the implementation of collateral on *Murabahah* contracts in Islamic Banks according to Muamalah Fiqh and Civil Law, how to implement collateral in *Murabahah* contract in BSM (CP Setiabudhi), How to review Muamalah fiqh and civil law in the implementation of guarantees on *Murabahah* contract in BSM ( CP Setiabudhi). The research method used is qualitative methods. This type of research is descriptive analysis which explains the problem of collateral in the *Murabahah* agreement according to Muamalah Fiqh and Civil Law. Data collection techniques by conducting documentation, observation, interviews, and literature study. Data analysis techniques used in this study include triangulation and conclusion drawing The results of the study concluded that according to Fikih Muamalah the implementation of guarantees in the *Murabahah* contract at the time of default of collateral cannot be directly executed, because it is not the principle of *Murabahah* Financing, according to the Civil Law, The Implementation of Guarantee on the *Murabahah* Agreement at the time of direct default will be executed, Implementation of Guarantee in BSM (CP Setiabudhi) at the time of the collateral default is not immediately executed but will be carried out at the rescue stage, but in the reality, BSM is not in accordance with the Jurisprudence of Muamalah, because it is executed immediately without any rescue efforts. And according to the Civil Law in accordance with the provisions, at the time of the default will be executed.

**Keywords:** Muamalah Jurisprudence, Civil Law, Guarantee, *Murabahah* Agreement

**Abstrak.** Pelaksanaan Jaminan pada Akad *Murabahah* Menurut Fikih Muamalah dapat terimplementasikan pada kedua akad *Kafalah/Dhaman* dan *Rahn* yang dalam pelaksanaannya jaminan hanya sebagai pengikat diawal sehingga pada saat terjadinya wanprestasi benda jaminan tidak bisa langsung dieksekusi karena itu bukan prinsip/pokok dari pembiayaan *murabahah*. Sedangkan menurut Hukum Perdata Pelaksanaan Jaminan pada saat terjadinya wanprestasi langsung akan dieksekusi. Namun pada praktisinya jaminan dalam akad *murabahah* di BSM (CP Setiabudhi) terdapat kasus sengketa perbankan yang langsung mengeksekusi jaminan tanpa mengikuti SOP dari Bank tersebut. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Jaminan pada Akad *Murabahah* di Bank Syariah menurut Fikih Muamalah dan Hukum Perdata, Bagaimana Pelaksanaan Jaminan pada Akad *Murabahah* Di BSM (CP Setiabudhi), Bagaimana Tinjauan Fikih Muamalah Dan Hukum Perdata dalam Pelaksanaan Jaminan pada Akad *Murabahah* Di BSM (CP Setiabudhi). Metode penelitian yang digunakan metode kualitatif. Jenis penelitian ini yaitu deskriptif analisis yang menjelaskan permasalahan jaminan pada akad *murabahah* menurut fikih muamalah dan hukum perdata. Teknik Pengumpulan data dengan melakukan Dokumentasi, Observasi, interview, dan studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup tringulasi dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa menurut Fikih Muamalah pelaksanaan jaminan pada akad *murabahah* saat terjadinya wanprestasi benda jaminan tidak bisa langsung dieksekusi karena karena itu bukan prinsip/pokok dari pembiayaan *murabahah*, menurut Hukum Perdata Pelaksanaan Jaminan Pada Akad *Murabahah* saat terjadinya wanprestasi langsung akan dieksekusi, Pelaksanaan Jaminan di BSM (CP Setiabudhi) pada saat

terjadinya wanprestasi jaminan tidak langsung dieksekusi melainkan akan dilakukan tahap upaya penyelamatan, Namun pada kenyataannya BSM tidak sesuai dengan Fikih Muamalah karena pada pelaksanaannya langsung dieksekusi tanpa melakukan upaya penyelamatan. Serta menurut Hukum Perdata telah sesuai dengan ketentuan, pada saat terjadinya wanprestasi langsung akan dieksekusi.

**Kata Kunci: Fikih Muamalah, Hukum Perdata, Jaminan, Akad Murabah**

## A. Pendahuluan

Ekonomi Islam pada umumnya didefinisikan sebagai pengetahuan tentang manusia dalam hubungannya dengan pemanfaatan sumber- sumber produktif yang langka untuk memproduksi barang-barang atau jasa serta mendistribusikannya untuk keperluan konsumsi.<sup>1</sup> Dengan demikian, objek kajian ekonomi adalah perbuatan atau perilaku manusia yang berkaitan dengan fungsi produksi, distribusi, dan konsumsi.

Usaha-usaha transformasi fikih *muamalah* ke dalam peraturan perundang-undangan telah dilakukan, seperti tertuang dalam Undang-Undang Nomor.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor.10. Tahun 1998 tentang Perubahan, Undang-Undang Nomor.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang no.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, serta beberapa Peraturan Bank Indonesia antara tahun 1992-2008. Legislasi Undang-Undang tersebut adalah tuntutan realita karena hingga tahun 2008 di Indonesia telah banyak berdiri Bank Syariah.

Pada awal mulanya terjadi permasalahan antara *musytari* (nasabah) sebagai debitur dan ba'i (bank) sebagai kreditur telah terjadi hubungan keperdataan/perjanjian kredit dengan prinsip syariah, pada pokoknya nasabah mendapat pinjaman dana serta memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan milik nasabah, perjanjian kredit *a quo* telah disepakati dengan jangka waktu 52 bulan dan nasabah diwajibkan membayar angsuran setiap bulannya, menurut perhitungan nasabah sampai dengan ini berdasarkan bukti yang ada, faktanya nasabah telah membayar/memasukkan dana kepada bank dan mengikuti aturan bank, namun nasabah mengalami kemerosotan drastis dalam usahanya sehingga dalam melakukan pembayaran kredit atas hutangnya kepada bank mengalami hambatan, namun demikian nasabah tetap beritikad baik dan berupaya untuk membayar hutangnya tersebut halmana nasabah mohon agar diberi keringanan dan penjadwalan ulang kredit yang dapat disesuaikan dengan kemampuan nasabah namun terhadap itikad baik tersebut ternyata pihak bank tidak menunjukkan itikad baik yang sama karena terus menerus berkehendak mengeksekusi langsung obyek jaminan milik nasabah, hal ini terbukti dengan langsung melakukan cidera janji pada tanah dan bangunan yang dijadikan obyek jaminan dalam perjanjian kredit tanpa sepengetahuan debitur.<sup>2</sup> Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah di Bank Syariah menurut Fikih Muamalah dan Hukum Perdata, Bagaimana Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah Di BSM (CP Setiabudhi), dan Bagaimana Tinjauan Fikih Muamalah Dan Hukum Perdata dalam Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah Di BSM (CP Setiabudhi).

## B. Landasan Teori

Jaminan dalam fikih muamalah dikenal dengan istilah *dhaman*. *Dhaman* artinya adalah jaminan utang, atau dengan kata lain menghadirkan seseorang atau barang ketempat tertentu untuk diminta pertanggung jawaban atas barang jaminan. Dalam

---

<sup>1</sup> Monzer kahf, *Ekonomi Islam: Telaah Analitik terhadap Fungsi- fungsi Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1995, hlm. 2.

<sup>2</sup> Sengketa Perbankan syariah. Pengadilan Agama Bandung kelas 1 A. Nomor: 3758/Pdt.G/2016/PA.Badg

kamus istilah fikih, jaminan adalah suatu jenis perjanjian dengan cara memberikan barang yang dijadikan sebagai penguat kepercayaan dalam masalah utang piutang. Berikut ini akan penulis memaparkan secara ringkas mengenai dua bentuk akad tersebut yaitu ada *kafalah/dhaman* dan *rahn*.

1. *Kafalah/dhaman* menurut bahasa (*lughawi/etimologis*) adalah mengumpulkan, menanggung atau menjamin. Secara terminologi muamalah adalah mengumpulkan tanggung jawab penjamin dengan tanggung jawab orang yang dijamin dalam masalah hak atau utang sehingga hak atau utang itu menjadi tanggung jawab penjamin. Dalam konteks hokum perdata, penanggungan utang ini dikenal dengan istilah *borgtocht* atau personal *guarantee*.<sup>3</sup>
2. *Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan. *Rahn* ditangan kreditur atau pemberi utang (*murtahin*) hanya berfungsi sebagai penjamin utang debitur (*al-rahin*), jaminan itu baru bisa dijual/dihargai apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua belah pihak, utang debitur tidak bias dilunasi.<sup>4</sup> Oleh sebab itu hak kreditur hanya terkait dengan barang jaminan apabila tidak mampu melunai utang-utangnya.

Kedua akad *kafalah/dhaman* dan *rahn* bisa terimplementasikan dilembaga keuangan perbankan dengan salah satu akad jual-beli, salah satu bentuk jual-beli adalah pembiayaan *murabahah*. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat *musytari* sebagai nasabah dan *ba'i* sebagai pembeli, salah satu syarat dari beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon *musytari* (nasabah) dalam pembiayaan *murabahah* adalah adanya jaminan/agunan (*dhamman*). Jaminan disini dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap, untuk benda bergerak dalam pengikatannya menggunakan jaminan Fidusia, sedangkan untuk benda tetap dalam hal pengikatannya menggunakan Hak Tanggungan.

Adapun landasan hukum jual beli *Murabahah* merupakan akad jual-beli yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan dalil-dalil yang terdapat dalam *Al-Quran*, *Al-Hadits*, ataupun *ijma* ulama. Berikut ini dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual-beli *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

- a. Firman Allah dalam Al – Quran Surah An – Nisa<sup>5</sup> (4):29, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِطْلٍ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا بِهَا عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

”Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian”<sup>6</sup>

- b. Firman Allah dalam AL-Quran surah Al-Baqarsh (2):275<sup>7</sup>, yang berbunyi:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

<sup>3</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Prama Publishing, 2012, hlm. 95.

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini..., hlm.76. Dalam Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah...*, hlm.207.

<sup>5</sup> <https://mkitasolo.blogspot.co.id/2011/12/tafsir-surat-nisa-4-ayat-29.html>

<sup>6</sup> QS. Al-Baqarah [2]:29

<sup>7</sup> <https://banksyariahindo.wordpress.com/2011/10/23/tafsir-al-baqarah-ayat-275/>

Artinya:

“*padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan **riba**....*”<sup>8</sup>

Diperkuat oleh adanya Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Murabahah Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dinyatakan bahwa :<sup>9</sup> “jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang”.

Istilah dan pengertian hukum jaminan ini subjek kajian hukum perdata jaminan tidak hanya menyangkut kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan. Menurut penulis, bahwa hukum jaminan adalah: “keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”. Dan menurut KUHPerduta Pasal 1 ayat (26) yaitu:<sup>10</sup> “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” Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank merupakan (source of the last resort) bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur. Artinya bila ternyata sumber utama pelunasan nasabah debitur yang berupa hasil keuangan yang diperoleh dari usaha debitur (first way out) tidak memadai, sebagaimana yang diharapkan maka hasil eksekusi dari jaminan itu (second way out) diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh bank dari debitur tersebut.

### C. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah di Bank Syariah menurut Fikih Muamalah dan Hukum Perdata

Berdasarkan uraian diatas Pelaksanaan Jaminan Pada Akad *Murabahah* Menurut Fikih Muamalah dapat terimplementasikan pada kedua akad yaitu : *Kafalah/Dhaman* dan *Rahn* yang dalam pelaksanaannya jaminan pada akad *murabahah* hanya sebagai pengikat diawal perjanjian dan tidak harus *men-cover* keseluruhan pinjaman dari Bank Syariah, sehingga pada saat terjadinya wanprestasi benda jaminan tidak bisa langsung dieksekusi karena itu bukan prinsip/pokok dari pembiayaan *murabahah* yang berdasarkan fikih muamalah. Sedangkan menurut Hukum Perdata Pelaksanaan Jaminan Pada Akad *Murabahah* dilaksanakan pada saat terjadinya wanprestasi langsung dieksekusi dalam arti bahwa nilai benda jaminan tersebut harus lebih tinggi dari modal/pinjaman/kredit berikut bunga (dapat *men-cover*) pinjaman yang diberikan oleh bank, sehingga benda jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, dan dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

2. Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah Di BSM (CP Setiabudhi)

Berdasarkan uraian diatas bahwa Pelaksanaan Jaminan Pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) mengacu pada pedoman Fatwa DSN/MUI, BI, dan OJK, semua akad pembiayaannya harus selalu disertakan jaminan, benda yang akan dijamin harus lebih tinggi (dapat *men-cover*) dari nilai yang dipinjamkan oleh bank, dan pada saat terjadinya wanprestasi baik dari pihak bank ataupun nasabah jaminan tidak langsung dieksekusi melainkan akan dilakukan tahap

<sup>8</sup> QS. Al-Baqarah[2]:275

<sup>9</sup> Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Murabahah Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000.

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat (26) mengenai ketentuan jaminan Perbankan Syariah

upaya penyelamatan yaitu *cash collection* (penagihan kembali secara intensif), *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), atau *restructuring* (penataan kembali), serta memberikan Surat Peringatan SP1-SP3 dan jika hal tersebut tidak mendapatkan hasil maka jaminan akan langsung dieksekusi.

### 3. Tinjauan Fikih Muamalah Dan Hukum Perdata dalam Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah Di BSM (CP Setiabudhi)

Berdasarkan uraian diatas hasil dari Tinjauan Fikih Muamalah dan Hukum Perdata Terhadap Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi). Tidak sesuai dengan Fikih Muamalah karena pada pelaksanaan menurut Fikih Muamalah jaminan tidak harus lebih tinggi (men-*cover*) nilai yang akan dipinjamkan Bank sehingga jaminan tidak dapat langsung dieksekusi, karena eksekusi jaminan tersebut tidak terdapat dalam Akad pembiayaan *Murabahah*. Sedangkan menurut Hukum Perdata terdapat keseSUAIAN antara pelaksanaan menurut Hukum Perdata dan Pelaksanaan di Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) karena pelaksanaannya pada saat terjadi wanprestasi jaminan langsung dieksekusi sehingga nilai jaminan yang dijaminan harus lebih tinggi dan (men-*cover*) dari nilai yang akan dipinjamkan oleh Bank, seharusnya Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) lebih mengacu terhadap Fikih Muamalah karena dalam Pelaksanaan Jaminan pada Akad Murabahah menurut Fikih Muamalah di perkuat oleh Fatwa DSN/MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah, yang dijadikan sebagai Landasan Hukum untuk Perbankan Syariah, serta lebih terjaganya nilai dan prinsip-prinsip Syariah agar terdapatnya kemaslahatan baik untuk nasabah maupun Bank tersebut.

## D. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Jaminan menurut fikih muamalah hanya sebagai pengikat diawal perjanjian dan tidak harus men-*cover* keseluruhan pinjaman dari Bank Syariah, sehingga pada saat terjadinya wanprestasi benda jaminan tidak bisa langsung dieksekusi karena itu bukan prinsip/pokok dari pembiayaan *murabahah*. Sedangkan menurut Hukum Perdata Pelaksanaan Jaminan Pada Akad *Murabahah* dilaksanakan pada saat terjadinya wanprestasi langsung akan dieksekusi.
2. Pelaksanaan Jaminan Pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) dalam SOP mengacu pada pedoman Fatwa DSN/MUI, BI, dan OJK, semua akad pembiayaannya harus selalu disertakan jaminan, benda yang akan dijaminan harus lebih tinggi (dapat men-*cover*) dari nilai yang dipinjamkan oleh Bank, dan pada saat terjadinya wanprestasi baik dari pihak Bank ataupun nasabah jaminan tidak langsung dieksekusi melainkan akan dilakukan tahap upaya penyelamatan yaitu *cash collection* (penagihan kembali secara intensif), *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), atau *restructuring* (penataan kembali), jika hal tersebut tidak mendapatkan hasil maka jaminan akan langsung dieksekusi. Namun pada kenyataannya Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) terdapat kasus sengketa perbankan yang langsung mengeksekusi jaminan tanpa mengikuti SOP dari Bank tersebut.
3. Pelaksanaan jaminan pada akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri (Cabang Pembantu Setiabudhi) tidak sesuai dengan Fikih Muamalah karena pada pelaksanaannya langsung dieksekusi. Sedangkan menurut Hukum Perdata telah sesuai dengan ketentuan, pada saat terjadinya wanprestasi langsung akan dieksekusi.

## Daftar Pustaka

- QS. Al-Baqarah[2]:275. Al-quran terjemah.2006. Jakarta. maghfirah pustaka.
- QS. Al-Baqarah [2]:29. Al-quran terjemah. 2006. Jakarta. maghfirah pustaka.
- Adam, N. N. (2017). *Hukum Perbankan Syariah : konsep dan regulasi*. Rawamangun Jawa Timur: Sinar Grafika.
- Adam, P. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah (konsep, regulasi, dan implementasi)*. Bandung: PT.Refika Aditama.
- Imaniyati, N. S. (2013 ). *Perbankan Syariah dalam Hukum Perspektif Hukum Ekonomi*. Bandung : Mandar Maju .
- Musjtari, D. N. (2012). *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Prama Publishing.
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Subekti. (1991 ). *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Citra Adtya Bhakti .
- Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah. Jakarta. 2000.
- Undang-Undang No.3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat (26) mengenai ketentuan jaminan Perbankan Syariah
- Sengketa Perbankan syariah. Pengadilan Agama Bandung kelas 1 A. Nomor: 3758/Pdt.G/2016/PA.Badg