



**PERLINDUNGAN HUKUM PERIKATAN PEMBEBANAN  
JAMINAN KEBENDAAN DALAM AKAD MURABAHAH DI  
BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) YANG TIDAK BERETIKAD  
BAIK**

*LEGAL PROTECTION OF CHATTEL MORTGAGE AGREEMENTS  
IN MURABAHAH CONTRACTS AT SHARIA BANKS IN INDONESIA  
(BSI) WITH UNETHICAL INTENTIONS*

**Agus Mustakim**

Magister Hukum, Universitas Sulawesi Tenggara

Email : [agusmustakim@gmail.com](mailto:agusmustakim@gmail.com)

**Suriani BT Tolo**

Universitas Sulawesi Tenggara

Email : [munawirppat@gmail.com](mailto:munawirppat@gmail.com)

**La Ode Munawir**

Universitas Sulawesi Tenggara

Email : [munawirppat@gmail.com](mailto:munawirppat@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum perikatan pembebanan jaminan kebendaan dalam akad murabahah di bank syariah Indonesia (BSI) yang tidak beretikad baik. Metode penelitian hukum empiris Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (fieldresearch) yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi. hasil penelitian Perlindungan hukum perikatan pembebanan jaminan kebendaan dalam akad murabahah di bank syariah Indonesia (BSI) yang tidak beretikad baik. Perlindungan Hukum melalui Perjanjian Pembiayaan Murabahah. Perlindungan Hukum Berdasarkan Fatwa DSN04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klasula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.

**Kata Kunci ; Perlindungan, Perikatan, Jaminan.**

**Abstract**

*This research aims to identify and analyze the legal protection of chattel mortgage agreements in Murabahah contracts at Bank Syariah Indonesia (BSI) with unethical intentions. The empirical legal research method used is field research, focusing on phenomena or events that occur. The results of the study show legal protection of chattel mortgage agreements in Murabahah contracts at BSI with unethical intentions. Legal protection is provided through Murabahah Financing Agreements and is based on the Fatwa DSN04/DSN-MUI/IV/2000 on Murabahah. Standard contracts in Murabahah financing at several Sharia banks have clauses that align with the characteristics of Murabahah financing and include minimum requirements specified in the National Sharia Council's Fatwa formulated in the regulations of Bank Indonesia.*

**Keywords: Protection, Agreement, Collateral, Murabahah.**

## A. PENDAHULUAN

Murabahah ialah tambahan terhadap modal, murabahah bisa disebut juga penjualan barang seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli, artinya ada tambahan harga dari nilai harga beli.<sup>1</sup> Bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya secara prinsip berbeda dengan bank konvensional meskipun dalam hal tertentu masih memiliki kesamaan.<sup>2</sup> Salah satu prinsip operasional bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya adalah prinsip pembiayaan.<sup>3</sup>

Tujuan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum<sup>4</sup>. Meskipun mencari keuntungan juga tidak dilarang. Jadi, produsen yang Islami tidak dapat sebagai profit optimizer. Optimalisasi malah juga harus menjadi tujuan produksi, sebagaimana juga konsumsi, di dalam Islam akan mengarahkan pada keadilan masyarakat dan memperhatikan kesejahteraan orang lain harus menjadi tujuan utama Bank Syariah karena menetapkan resiko dan penerapannya dalam produk untuk diketahui oleh nasabah sehingga membedakan dengan Bank Konvensional. Tipe murabahah dibedakan menjadi dua macam, yaitu<sup>5</sup> : a) Murabahah Jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. b). Murabahah kepada pemesan pembelian Jual-beli yang kedua belah pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan sebuah kesepakatan, yakni pemesan meminta pembeli untuk membeli sebuah asset yang pemesan akan memilikinya.

Mengingat perekonomian tidak selalu dalam keadaan bagus, maka dalam akad perbankan dalam hal kerjasama perlu diletakkan Jaminan atau Hak Tanggungan bagi nasabah yang melakukan perseroan tersebut. Kedudukan jaminan sangat penting bagi kreditor. Sebab jaminan dalam pemberian kredit Bank merupakan *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah/ debitor artinya, bila ternyata sumber utama pelunasan nasabah debitor yang berupa hasil keuangan yang diperoleh dari usaha debitor (*First way out*) tidak memadai, sebagaimana yang diharapkan, maka hasil eksekusi jaminan itu (*Second way out*) dijadikan sebagai sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh Bank dari debitor tersebut, jika terjadinya kredit macet di Bank Syariah, atau nasabah wanprestasi<sup>6</sup>. Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Pihak Bank Syariah melakukan penjadwal kembali (Rescheduling Misalnya pada awalnya lama pembiayaan 36 dengan angsuran Rp. 1.212.700 menjadi 48 bulan dengan angsuran Rp. 909.600, Bank akan terus mensupport nasabahnya tersebut agar bisa bangkit lagi dan memenuhi kewajibannya sebagai debitur dengan cara rescheduling. Namun dalam kenyatannya walaupun debitur telah melakukan rescheduling masih tetap tidak memiliki etik baik dalam pelunasan kredit. Sebagaimana yang terjadi di Kota Palu Tanggal 25 September 2018 dan meskipun sudah ada restrukturisasi. namun terbukti hingga saat ini Penggugat belum pernah melakukan kembali pembayaran terhadap Tergugat, sehingga Tergugat memberikan

1 Neneng Nurhasanah, *Murabahah dalam Teori dan Praktik*, (Bandung : 2015), hlm. 66.

2 *Ibid*, hal. 44

3 Muhammad Tengku Hasbi Ash – shiddiqi, *Pengantar Ilmu Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT. Bulan Bintang) 1974, Hal 143

4 M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.76.

5 Sultan Remi Sjahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum di Indonesia*, Jakarta: Grafika, 1999, hlm 112.

6 Neni Sri Imaniyati, *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hal. 108

surat teguran ke-1 dan teguran kedua sebagaimana bukti T.7, T.8, dan T.9 serta T.10, sedangkan menurut para saksi bahwa gaji Penggugat setiap bulan sekitar Rp. Rp. 5.600.000, (lima juta enam ratus ribu rupiah) hingga Rp. 10.000.000, - (sepuluh juta rupiah), sehingga secara finansial Penggugat mampu untuk membayar cicilan tersebut, tetapi justru Penggugat tidak membayar dan lebih mementingkan merenovasi rumah Penggugat yang berada di jalan S. Manonda daripada membayar angsuran, dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidaklah ada etikat baik untuk menyelesaikan/ melunasi hutanghutang tersebut sekalipun sudah diberikan kelonggaran oleh Tergugat secara berjenjang dari Rp. 0,- (nol rupiah) pada tahun pertama, Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) pada tahun kedua dan selanjutnya pada tahun ketiga mulai normal seperti semula.<sup>7</sup> Berdasarkan permasalahan yang terjadi tersebut maka sangat diperlukan suatu kajian hukum yang mendalam terhadap debitur yang tidak beretikad baik dalam pelunasan kredit yang telah diperjanjikan yang tertuang didalam akad murabahah. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum perikatan pembebanan jaminan kebendaan dalam akad murabahah di bank syariah Indonesia (BSI) yang tidak beretikad baik.

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fieldresearch*) yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) MT. Haryono Kendari dan masyarakat. Sehingga penelitian ini juga bisa disebut penelitian kasus atau study kasus (*case study*).<sup>8</sup> Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitik*. Data yang diperoleh seperti hasil pengamatan, hasil wawancara, hasil pemotretan, analisis dokumen, catatan lapangan, disusun peneliti dilokasi penelitian, tidak dituang dalam bentuk dan angka-angka. Peneliti melakukan analisis data dengan memperkaya informasi, mencari hubungan, membandingkan, menemukan pola atas dasar data aslinya (tidak ditranformasikan dalam bentuk angka).<sup>9</sup>

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*). Sumber data merupakan sumber dari mana data dapat diperoleh<sup>10</sup>. Teknik Pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data<sup>11</sup>. Teknik pengumpulan data dapat juga diartikan sebagai suatu usaha sadar untuk mengumpulkan data yang diperlukan dan dilakukan secara sistematis dengan prosedur yang standar.

## C PEMBAHASAN

### 1. Perlindungan Hukum Perikatan Pembebanan Jaminan Kebendaan Dalam Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Yang Tidak Beretikad Baik

7 Putusan Halaman 40 dari 42 hal. Putusan Nomor 97/Pdt.G/2020/PA.Pal

8 Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu PendekatanPraktek*, cet. ke-15, Jakarta: Rineka Cipta, 2013, hal. 121

9 Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara, 2014, cet.2, hal.,87

10 Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hal. 172

11 Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998, hal. 100

**a. Perlindungan hukum Resiko dalam Transaksi Akad Murâbahah di Lembaga Keuangan Syariah**

Prinsip syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Diawal tahun keuangan Islam, operasi-operasi mark-up dan transaksi-transaksi lainnya yang secara keagamaan bersifat netral dilihat sebagai suatu yang sangat diperlukan hanya dalam batasan operasi-operasi semacam itu akan menjamin keberlangsungan di lembaga keuangan bank Islam yang pertama.

Keberagaman dan perbedaan pendapat merupakan berkah yang menguntungkan sekaligus tidak menguntungkan bagi bank-bank Islam. Pada satu sisi, hal tersebut memberikan fleksibilitas dan mengindikasikan bahwa institusi dan produk-produk keuangan syariah yang baru akan mendapatkan penerimaan yang lebih cepat. Pada sisi yang lain, hal tersebut mengundang keraguan atas validitas keagamaan beberapa keputusan tertentu, sehingga menyebabkan semakin sulitnya untuk menumbuhkan sebuah konsensus di antara seluruh institusi keagamaan. Dalam hal prakteknya terjadi kesalahan mendasar (*basic mistake*) dalam pembiayaan Murâbahah, yaitu biasanya nasabah telah melakukan kontrak jual beli dengan supplier dan telah menyerahkan DP (*down payment*), karena nasabah mengalami kesulitan likuiditas untuk membayar komoditas tersebut, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank, jadi komoditas yang dijadikan obyek transaksi telah menjadi milik nasabah terlebih dahulu, terdapat beberapa langkah yang diskip (*dilewati*) oleh kedua belah pihak. Dengan demikian ada beberapa kendala/permasalahan yang timbul dari pola transaksi ini, yaitu:<sup>12</sup>

- 1) Terkesan bahwa nasabah dan pihak bank bukan terjadi akad jual beli, tapi terjadi pemberian pinjaman uang komoditas. Selanjutnya dikredit/dicicil oleh nasabah sehingga nasabah tidak merasa berhutang pada bank secara langsung terhadap jual beli komoditas tersebut.
- 2) Jika komoditas yang diakadkan antara nasabah dan bank dimiliki penuh, dibeli dulu oleh pihak perbankan dan mengatasnamakan bank lalu dijual kembali kepada nasabahnya, dengan demikian dua kali proses jual beli, maka hal ini akan terkena dua kali pajak penjualan, dan harga komoditas/barang tersebut menjadi lebih mahal.
- 3) Dalam transaksi pembiayaan Murâbahah bank melakukan akad wakalah dengan pihak nasabah untuk mewakili bank dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan supplier. Dalam hal tersebut perbankan belum mampu tersedianya komoditas atau barang pesanan para nasabah atau untuk menghindari pajak berganda.
- 4) Terkesan pihak bank menghindari tanggungjawab terhadap Risiko operasional, baik pada penyimpanan ataupun biaya operasional. Oleh karena itu, pihak bank biasanya mewakili proses pemesanan dan penyerahan barang kepada pihak nasabah.
- 5) Akad Murâbahah merupakan akad transaksi jual beli, namun pada kenyataannya digunakan untuk pembiayaan modal kerja secara berkesinambungan. Hal ini menggeser pemaknaan tentang bentuk produk-produk perbankan syariah yang klasik.
- 6) Margin keuntungan masih bersifat (*benchmark*).
- 7) Terkadang nasabah berkeinginan untuk melunasi angsuran lebih awal dari *schedule* yang dijadwalkan dan biasanya menginginkan adanya diskon dari angsuran yang wajib dibayarkan.

---

12 Direktorat Perbankan Syari'ah, kajian hasil akad bagi perbankan syariah, BI (2004). h. 15

8) Kemudian jika nasabah mengalami default/tidak bisa membayar angsuran, maka nilai angsuran tidak boleh berubah dan pihak bank tidak bisa mewajibkan nasabah untuk membayar biaya pinalti.

Menurut penulis, apabila pihak bank berhadapan dengan nasabah yang tidak jujur dan ia mengalami default atas angsuran yang harus dibayarkan, maka bank boleh mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan adanya default dari nasabah, namun hal itu berdasarkan nasabahnya yang mengalami default diberikan *grace period* (masa tenggang) satu bulan untuk melunasi angsuran, jika masih tidak mau membayar, maka bank boleh mendapatkan *penalty fee*, jika memang alasan yang diungkapkan nasabah atas default tersebut merupakan alasan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

#### **b. Perlindungan Hukum melalui Perjanjian Murabahah**

Pentingnya jaminan dalam kredit ataupun pembiayaan bank adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjamannya<sup>13</sup>. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank melakukan penilaian atas jaminan (*collateral*) sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitur dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Atas dasar beberapa pertimbangan tersebut, maka pengajuan pembiayaan di bank syariah yang menggunakan murabahah dikenakan kewajiban memberikan jaminan/ agunan. Kenyataan di atas, menunjukkan bahwa jaminan mutlak diperlukan untuk memberikan kepastian bahwa dana tersebut dapat dikembalikan, atau setidaknya bank tidak akan mengalami kerugian yang begitu besar, jika misalnya ternyata hanya dapat mengeksekusi jaminan yang telah diberikan, karena debitur bertindak semaunya atau asal-asalan dalam menjalankan usaha bisnisnya.

Hal utama yang paling penting adalah bahwa pembiayaan tersebut tidak boleh bertentangan dengan apa yang telah diatur dalam syariah Islam. Pada bank konvensional, jaminan atau *collateral* adalah merupakan unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit. Sebagian besar kredit bank yang diberikan adalah kredit yang disertai dengan jaminan atau agunan, baik itu jaminan atas benda bergerak ataupun benda tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud, hanya sebagian kecil saja kredit tanpa jaminan yang bisa diberikan. Kredit tanpa jaminan hanya dapat diberikan pada seseorang atau perusahaan tertentu dengan berbagai alasan. Pertama, orang tersebut sudah sangat dikenal, teruji dan terpercaya oleh pihak bank. Kedua prospek usaha debitur sangat baik dan biasanya juga terkait dengan penilaian bank tentang reputasi seseorang atau perusahaan tersebut. Namun kredit tanpa jaminan seperti ini sangat jarang diberikan oleh bank. Hal ini sangat berbeda dengan pembiayaan pada bank syariah, baik itu bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Pada bank syariah, walaupun dasar pertimbangan pembiayaan adalah hasil penilaian berdasarkan prinsip 5C, yaitu: *Character, Capital, Collateral, Capacity and Condition of Economy*. Dimana *collateral* atau jaminan adalah faktor yang penting dalam pemberian pembiayaan, namun unsur yang paling utama adalah prinsip kepercayaan. Bank Syariah dapat

<sup>13</sup> Tan Kamello, *Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui hubungan Antar Bank Dengan Nasabah*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006.

menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan baik dengan ataupun tanpa adanya jaminan dari pihak yang membutuhkan dana. Hal ini tergantung pada penilaian bank terhadap pihak yang membutuhkan dana, apakah ia sanggup untuk melunasi ataupun mengembalikan dana yang telah diberikan padanya.

Perjanjian pembiayaan mengakibatkan adanya jaminan yang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, karena itu bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Urgensi dalam perjanjian murabahah mutlak harus menggunakan jaminan, Oleh karena itu jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam hal prakteknya terjadi kesalahan mendasar (*basic mistake*) dalam pembiayaan Murabahah, yaitu biasanya nasabah telah melakukan kontrak jual beli dengan supplier dan telah menyerahkan DP (*down payment*), karena nasabah mengalami kesulitan likuiditas untuk membayar komoditas tersebut, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank, jadi komoditas yang dijadikan obyek transaksi telah menjadi milik nasabah terlebih dahulu, terdapat beberapa langkah yang diskip (dilewati) oleh kedua belah pihak. Dengan demikian ada beberapa kendala/permasalahan yang timbul dari pola transaksi ini, yaitu<sup>14</sup>:

1. Terkesan bahwa nasabah dan pihak bank bukan terjadi akad jual beli, tapi terjadi pemberian pinjaman uang komoditas. Selanjutnya dikredit/dicicil oleh nasabah sehingga nasabah tidak merasa berhutang pada bank secara langsung terhadap jual beli komoditas tersebut.
2. Jika komoditas yang diakadkan antara nasabah dan bank dimiliki penuh, dibeli dulu oleh pihak perbankan dan mengatasnamakan bank lalu dijual kembali kepada nasabahnya, dengan demikian dua kali proses jual beli, maka hal ini akan terkena dua kali pajak penjualan, dan harga komoditas/barang tersebut menjadi lebih mahal.
3. Dalam transaksi pembiayaan Murabahah bank melakukan akad wakalah dengan pihak nasabah untuk mewakili bank dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan supplier. Dalam hal tersebut perbankan belum mampu tersedianya komoditas atau barang pesanan para nasabah atau untuk menghindari pajak berganda.
4. Terkesan pihak bank menghindari tanggungjawab terhadap Risiko operasional, baik pada penyimpanan ataupun biaya operasional. Oleh karena itu, pihak bank biasanya mewakili proses pemesanan dan penyerahan barang kepada pihak nasabah
5. Akad Murabahah merupakan akad transaksi jual beli, namun pada kenyataannya digunakan untuk pembiayaan modal kerja secara berkesinambungan. Hal ini menggeser pemaknaan tentang bentuk produk-produk perbankan syariah yang klasik.
6. Margin keuntungan masih bersifat (*benchmark*).
7. Terkadang nasabah berkeinginan untuk melunasi angsuran lebih awal dari *schedule* yang dijadwalkan dan biasanya menginginkan adanya diskon dari angsuran yang wajib dibayarkan.
8. Kemudian jika nasabah mengalami default/tidak bisa membayar angsuran, maka nilai angsuran tidak boleh berubah dan pihak bank tidak bisa mewajibkan nasabah untuk membayar biaya pinalti. Menurut penulis, apabila pihak bank berhadapan dengan nasabah yang tidak jujur dan ia mengalami default atas angsuran yang harus dibayarkan, maka bank boleh mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan adanya default dari nasabah, namun hal itu berdasarkan nasabah yang

---

14 Direktorat Perbankan Syari'ah, *kajian hasil akad bagi perbankan syariah*, BI (2004). hal. 15

mengalami default diberikan grace period (masa tenggang) satu bulan untuk melunasi angsuran, jika masih tidak mau membayar, maka bank boleh mendapatkan penalty fee, jika memang alasan yang diungkapkan nasabah atas default tersebut merupakan alasan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

### c. **Perlindungan Hukum Berdasarkan Fatwa DSN04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah**

Barang jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperlakukan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang si debitur<sup>15</sup>. Murabahah merupakan salah satu akad yang mana berdasarkan prinsip jual beli, di samping akad salam dan akad istishna. Pada Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 diatur tentang ketentuan umum dan khusus dari Murabahah, salah satu ketentuan itu ialah Jaminan di dalam Murabahah: Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Fungsi jaminan dalam murabahah untuk menjamin akan tertibnya pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan akad ini, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk kemudian menyerahkan jaminan dan juga membuat pengikatan jaminan kepada bank sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan pada kontrak murabahah Nomor: YGS.005.2003. MRA, mengikuti ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan dari penerima pembiayaan bank berkuasa atas jaminan pada Pasal 8 Perjanjian Pembiayaan Murabahah.

Dalam perjanjian murabahah merupakan perjanjian baku, perjanjian baku terkadang terdapat klausul eksemsi atau juga exemption clause, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah exoneration clause dalam akad. Dimaksud dengan klausula eksemsi adalah suatu klausula dalam kontrak yang membebaskan atau membatasi tanggungjawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggungjawab tersebut mestinya dapat dibebankan kepadanya<sup>16</sup>.

Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia<sup>17</sup>. Dalam KUHPerdata, ketentuan umum mengenai jaminan diletakkan dalam Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138. Di sana diatur prinsip tanggung jawab seorang debitur terhadap hutang-hutangnya dan juga kedudukan semua kreditur atas tagihan yang dipunyai olehnya terhadap debiturnya. Jaminan yang terjadi karena Undang-Undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk Undang-Undang. Tanpa adanya perjanjian parapihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan

15 Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 1995, Hal. 56.

16 Fuady, Munir, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Bandung: Citra Aditya. 2007, Hal. 98.

17 Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1999, Hal. 99.

untuk segala perikatan perseorangnya. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan person debitur<sup>18</sup>, Pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen bisa karena memang telah ditetapkan oleh undang-undang, atau bisa juga karena kreditur memperjanjikkannya dengan debitur atau pemberi jaminan, baik jaminan itu dalam bentuk gadai, hipotek, ataupun bentuk-bentuk jaminan lainnya<sup>19</sup>.

Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang berupa jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*), dan jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar hutang debitur apabila debitur wanprestasi. Jaminan khusus ini dapat berupa jaminan kebendaan, seperti gadai, hipotek atas kapal laut dan pesawat udara, hak tanggungan dan fidusia. Selain itu dapat juga berupa jaminan perorangan, seperti Penanggung (*borg*) yaitu orang lain yang dapat ditagih, tanggung-menanggung yang serupa dengan tanggung renteng, akibat hak dari tanggung renteng pasif, dan perjanjian garansi yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga<sup>20</sup>. Adanya kesepakatan para pihak tentang harga dan barang maka terjadilah jual beli meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harga belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata). Ketentuan itu menunjukkan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsensual obligatoir, sehingga berlaku asas konsensualisme, tidak mensyaratkan formalitas pada barang bergerak kecuali pada barang tak bergerak seperti tanah dengan formalitas tertentu. Perjanjian yang terbentuk adalah perjanjian timbal balik karena isi perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara pihak bank syariah dan nasabah, juga merupakan perjanjian bernama karena telah diatur dalam KUH Perdata. Ketentuan dalam KUH Perdata bersifat pelengkap, artinya para pihak boleh membuat perjanjian yang lebih sempit atau lebih luas dari yang ditentukan, bahkan boleh disimpangi. Perjanjian yang terbentuk juga merupakan perjanjian rill apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah barang bergerak dan merupakan perjanjian formil apabila objeknya barang tidak bergerak. Adapun bentuk perjanjiannya adalah tertulis yakni dengan menggunakan perjanjian standar atau perjanjian baku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 8 huruf b<sup>21</sup>. Dari penjelasan di atas maka timbul sebuah jaminan akibat perjanjian, salah satunya dalam Pasal 12 Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor : YGS.005.2003.MRA, tanpa persetujuan pihak penerima pembiayaan bank dapat mendebet dan memindah bukukan rekening milik nasabah dan hak tanggungan atas tanah-tanah.

Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia. Perjanjian pembiayaan mengakibatkan adanya jaminan yang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, karena itu bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Urgensi dalam perjanjian murabahah mutlak harus menggunakan jaminan, Oleh karena itu jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius

18 J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 4-5.

19 R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008, Hal. 291

20 Sudikno Mertokusumo, *mengenal hukum suatu pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2001, Hal. 65.

21 Rachmadi Usman, *Aspek-aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, Hal. 236.

dengan pesannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

#### **D. KESIMPULAN**

Perlindungan hukum perikatan pembebanan jaminan kebendaan dalam akad murabahah di bank syariah Indonesia (BSI) yang tidak beretikat baik. Perlindungan Hukum melalui Perjanjian Pembiayaan Murabahah. Perlindungan Hukum Berdasarkan Fatwa DSN04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Fuady, Munir, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Bandung: Citra Aditya.
- Gatot Supramono, 1995, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan.
- Imam Gunawan, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif, Teori & Praktik Cet. Ke-II*, Jakarta , Bumi Aksara.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999
- M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muhammad Tengku Hasbi Ash – shiddiqi, 1974, *Pengantar Ilmu Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Bulan Bintang.
- Neneng Nurhasanah, 2015, *Murabahah dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Nusa Media
- Neni Sri Imaniyati, 2013, *Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*, Bandung: Mandar Maju .
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008,
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Suharsimi Arikunto, 2010, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta
- , 2013, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Cet. Ke-15, Jakarta: Rineka Cipta
- Sultan Remi Sjadeini, 1993, *Keseimbangan Berkontrak Dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: institute banker Indonesia
- , 1999, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum di indonesia*,

Jakarta: Grafika

Tan Kamello, 2006, Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui hubungan Antar Bank Dengan Nasabah, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

### **Karya Ilmiah**

Fanani, A. Z. (2011). Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim. *Varia Peradilan*, 304.

Asih, S. K. (2016). Tinjauan Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor Dengan Akad Murabahah Al-Wakalah Pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Citarum Bandung (Doctoral dissertation, STIE Ekuitas).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Al-Qur'anul Karim

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Putusan Pengadilan Agama Palu Nomor 97/Pdt.G/2020/PA.Palu.