
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS WANPRESTASI DEBITUR DALAM AKAD MURABAHAH PEMBELIAN RUMAH DENGAN PEMBIAYAAN SYARIAH (STUDI BSI LOMBOK PRAYA)

BAIQ ULVIA SHOLEHA

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail : baiqulviasholeha1@gmail.com

ARIEF RAHMAN

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail : ariefrahman@unram.ac.id

Received: 2025-04-09; Reviewed: 2025-05-05; Accetped: 2025-09-24; Published: 2025-09-30

ABSTRAK

Penelitian ini membahas dua permasalahan yaitu proses akad murabahah dalam pembelian rumah secara syariah dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam prosedurnya dan Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur jika terjadi wanprestasi dalam pembelian rumah secara syariah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative empiris, sedangkan metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kasus wanprestasi debitur telah diatur melalui dua pendekatan yaitu preventif dan represif. Secara preventif, lembaga keuangan syariah menerapkan ketentuan akad yang jelas dan transparan sesuai prinsip syariah, sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Penggunaan jaminan (collateral) dalam akad juga menjadi mekanisme mitigasi risiko. Secara represif, kreditur dapat menuntut penyelesaian melalui jalur litigasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara untuk ganti rugi atau melalui jalur non-litigasi, seperti negosiasi, mediasi atau arbitrase yang disarankan oleh Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam praktiknya, eksekusi jaminan menjadi langkah terakhir jika tidak tercapai kesepakatan damai. Penelitian juga menemukan bahwa hambatan utama dalam melindungi kreditur adalah kurangnya pemahaman debitur mengenai akad murabahah dan keterbatasan penerapan prinsip keadilan syariah dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, edukasi terhadap debitur dan penguatan regulasi syariah menjadi solusi yang perlu dikembangkan untuk menciptakan hubungan pembiayaan yang lebih adil dan efisien.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Wanprestasi, Perlindungan Hukum

***LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS AGAINST DEBTORS' BREACH OF
CONTRACT IN MURABAHAH HOME PURCHASE FINANCING
(CASE STUDY OF BSI LOMBOK PRAYA)***

ABSTRACT

This study examines two main issues: the process of the Murabahah contract in Sharia-compliant home purchases, the obstacles encountered in its procedure, and the legal protection available for creditors in cases of default. This research employs an empirical normative legal approach, utilizing legislative, conceptual, and sociological methods. The

findings indicate that legal protection for creditors in cases of debtor default is established through two approaches: preventive and repressive. Preventively, Islamic financial institutions implement clear and transparent contract provisions in accordance with Sharia principles, as regulated in the DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 on Murabahah. The use of collateral in the contract also serves as a risk mitigation mechanism. Repressively, in the event of default, creditors may pursue litigation based on Article 1243 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata) to claim compensation or opt for non-litigation dispute resolution methods such as negotiation, mediation, or arbitration, as recommended by Law No. 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution.

Keywords: *Murabahah Contract, Breach of Contract, Legal Protection*

I. PENDAHULUAN

Perkembangan sektor pembiayaan syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir, terutama dalam bidang pembelian rumah yaitu akad murabahah sebagai salah satu akad yang umum digunakan dalam pembiayaan syariah, menawarkan solusi bagi masyarakat yang memiliki hunian tanpa terjebak dalam praktek riba dan telah menarik minat masyarakat untuk melakukan pembelian rumah. Meskipun dengan meningkatnya transaksi murabahah, tantangan baru juga muncul, terutama dalam hal wanprestasi debitur. Akad ini memiliki karakteristik yang sesuai dengan prinsip syariah, namun risiko wanprestasi tetap ada, di mana debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan yang telah disepakati. Adapun pemberian kredit dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun melalui dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga atau dengan cara mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang.¹

Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah memberikan landasan hukum bagi operasional lembaga keuangan syariah. Namun nyatanya, masih banyak tantangan yang dihadapi oleh kreditur dalam mengatasi wanprestasi debitur. Beberapa di antaranya termasuk kurangnya pemahaman debitur tentang kewajiban mereka dalam akad murabahah, serta perbedaan interpretasi mengenai ketentuan syariah yang berlaku. Selain bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan berupa rekening koran atau giro, fungsi tersebut yaitu fungsi utama bank.² Jenis bank berdasarkan kegiatan operasinya terdiri dari bank konvensional dan bank syariah.³

Didalam aplikasinya murabahah adalah kontrak jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli, harga jual merupakan harga beli bank ditambah dengan keuntungan. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah disebutkan bahwa bank harus membeli terlebih dahulu aset yang telah dipesan oleh nasabah secara sah dan kemudian

1 Zainal Asikin, *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Non Bank*, Cet 2, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2016. hlm. 25

2 Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan*, Cet 1, Sukoharjo: Seti-Aji, 2018, hlm. 77.

3 Hayyatan Toyyibah, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syari'ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2*, (Skripsi S1 UIN Mataram, Mataram 2021, hlm 2)

menawarkan aset tersebut kepada nasabah. Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad dalam akad murabahah yaitu barang yang diperjual belikan secara prinsip harus sudah menjadi milik bank, tidak sah menjual barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.⁴

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan syariah, terdapat urgensi untuk memastikan perlindungan hukum bagi kreditur agar mereka tidak dirugikan akibat wanprestasi debitur. Perlindungan ini dapat berupa ketentuan yang jelas dalam akad, jaminan aset, maupun akses terhadap penyelesaian sengketa yang efektif, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan fatwa DSN-MUI telah memberikan landasan hukum untuk pelaksanaan akad murabahah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah Bagaimana proses akad murabahah dalam pembelian rumah secara syariah dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam prosedurnya? dan Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur jika terjadi wanprestasi dalam pembelian rumah secara syariah?

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif empiris dengan metode Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan Kasus (*case approach*). Sumber yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum Primer, Skunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dan data dapat diperoleh melalui bahan pustaka atau yang disebut dengan bahan hukum skunder lain berasal dari buku-buku dari perpustakaan, artikel-artikel yang berkaitan dengan objek penelitian dan melakukan wawancara di tempat penelitian.⁵

III. PEMBAHASAN

Proses Akad Murabahah Dalam Pembelian Rumah Secara Syariah dan Hambatan Dalam Prosedurnya.

1. Akad Murabahah Bil Wakalah

Yang dimaksud dengan akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara-cara yang dibenarkan oleh syara', yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama, sedangkan qabul adalah pernyataan

4 Toha Idi Sambodo, *Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 08/Dsn-Mui/Iv/2000 Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Pada BMT Alfa Nusa Kebumen*, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta), 2015, hlm 7

5 MS, I Made Pasek Diantha S.H. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Prenada Media, 2016.

pihak kedua untuk menerimanya. Ijab dan qabul ini dilakukan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap akad yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan. Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah buku II tentang akad pada pasal 20 ayat (1) menjelaskan pengertian akad yaitu sebuah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Agar sesuatu akad dipandang sah maka obyeknya memerlukan syarat-syarat sebagai berikut seperti Obyek akad telah ada pada waktu akad diadakan, barang yang belum wujud tidak dapat menjadi obyek akad, menurut pendapat kebanyakan fukaha sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum wujud, obyek akad dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad dan obyek akad dapat diserahkan pada waktu akad terjadi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika, yang dimaksudkan adalah pada saat yang ditentukan dalam akad, obyek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan.

Secara terminologi, pengertian murabahah menurut ulama syariah klasik (Ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hambali) menemukan kesepakatan mereka bahwa murabahah terdiri dari dua unsur yang utama yaitu harga pokok ditambah biaya-biaya *cost* yang timbul dari pembelian/ pengadaan barang yang pasti, kecuali biaya dilakukan secara estimasi, hal ini hanya Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah yang membolehkan biaya estimasi asalkan dirinci dengan jelas dan semua ulama sepakat agar pemisahan antara harga pokok dan biaya-biaya. kedua, keuntungan karena murabahah adalah sistem jual beli bersifat amanah, maka seharusnya harga pokok awal dan tambahan/ keuntungan (*margin*) transparan. Maka pengertian murabahah menurut pandangan klasik adalah: "Transaksi jual-beli dengan harga pokok include biaya-biaya- ditambah dengan margin secara transparan sesuai kesepakatan bersama antara pembeli dan penjual", sedangkan merujuk Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, dinyatakan bahwa⁶ "Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba"

2. Syarat- Syarat Dari Akad Murabahah

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) mendefinisikan murabahah sebagai "menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba". Akad ini sangat penting dalam sistem perbankan syariah karena merupakan salah satu mekanisme utama pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad murabahah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang

6 Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV Tahun 2000 Tentang Murabahah

Murabahah yang menjelaskan secara rinci mengenai prinsip, syarat- syarat sahnya akad murabahah, dan ketentuan akad murabahah, termasuk kewajiban bank untuk memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah serta larangan memberikan pinjaman uang secara langsung dalam akad ini.

Selain itu, pelaksanaan akad murabahah juga mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah yang mengatur aspek teknis dan operasional pembiayaan syariah termasuk murabahah.

3. Proses – Proses Dalam Pembelian Rumah Secara Syariah

a. Calon Nasabah

Calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan rumah di BSI KCP Lombok Praya biasanya datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (customer service).

b. Pengumpulan data - data calon nasabah

Setelah nasabah bertemu dengan CS nasabah di arahkan ke bagian consumer sales dan dijelaskan keperluan untuk mengajukan pembiayaan rumah. Dokumen yang harus di lengkapi calon nasabah sebagai berikut :

- 1) Formulir aplikasi pembiayaan : calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Kemudian formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan.
- 2) Kartu identitas calon nasabah : KTP atau paspor digunakan untuk memastikan identitas calon nasabah pembiayaan rumah. Ini adalah dokumen utama yang menunjukkan nama lengkap, tanggal lahir, alamat, dan status kewarganegaraan, yang penting untuk proses verifikasi data nasabah.
- 3) Kartu Keluarga : diperlukan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga calon nasabah. Selain itu, dokumen ini juga digunakan untuk memverifikasi kesesuaian data alamat dengan Kartu Tanda Penduduk.
- 4) NPWP : digunakan untuk memverifikasi bahwa calon nasabah terdaftar sebagai wajib pajak. Hal ini menunjukkan bahwa nasabah mematuhi kewajiban perpajakan sesuai peraturan yang berlaku.
- 5) Surat nikah : diperlukan untuk memastikan transparansi terkait pengeluaran tambahan dalam rumah tangga dan untuk memverifikasi status perkawinan nasabah.
- 6) Slip gaji terakhir : untuk menilai kemampuan nasabah dalam membayar angsuran dan untuk menilai seberapa besar penghasilan bulanan nasabah. Informasi

ini membantu pihak bank dalam menentukan kemampuan nasabah untuk membayar angsuran pembiayaan rumah setiap bulan.

- 7) Salinan rekening bank selama 3 bulan terakhir : dibutuhkan untuk mengetahui berapa besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.
- 8) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik : diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
- 9) Dokumen legalitas usaha : dimaksud dengan dokumen legalitas yaitu seperti akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (khusus kontraktor), dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) diperlukan untuk memastikan keabsahan dan legalitas usaha nasabah.
- 10) Data objek pembiayaan dan data jaminan : diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat mengcover pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

c. Review dan BI Checking Sistem

BI Checking dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

d. Verifikasi Dokumen dan Investigasi

Setelah bank menerima permohonan dan dokumen lengkap dari nasabah, langkah selanjutnya adalah verifikasi data untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran dokumen.

e. ACC/ disetujui

Disetujuinya pembiayaan BSI griya hasanah setelah semua tahapan lolos, nasabah tidak masuk DHN (blacklist BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan, tidak masuk masa pensiun.

f. Pelaksanaan akad pembiayaan

Pada tahap ini nasabah debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi sales, divisi operasional dan notaris untuk melaksanakan akad

4. Hambatan -Hambatan Yang Di Hadapi

Dalam proses pembelian rumah secara syariah di BSI KCP Lombok Praya, terdapat beberapa hambatan non yuridis yang sering dihadapi oleh nasabah maupun pihak bank. Salah satu hambatan utama yaitu ketidaksiapan dokumen dari pihak bank,

seperti proses pembentukan Hak Tanggungan di notaris yang dapat memperlambat proses akad. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan tersebut. Kendala ini berkaitan dengan kelengkapan administrasi dan kesiapan teknis pihak penjual sebelum akad dilakukan, ketidaksiapan ini juga dapat memperlambat proses akad karena bank memerlukan dokumen tersebut untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur bahwa mereka memiliki hak atas benda yang dijadikan jaminan, dan dapat mengambil alih atau menjual benda tersebut jika debitur wanprestasi.

Pembuatan hak tanggungan harus melalui akta notaris, yang berperan penting dalam memastikan semua pihak memahami isi perjanjian. Setelah akta dibuat, hak tanggungan perlu didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur. Dengan hak tanggungan terdaftar, kreditur memiliki kepastian hukum atas jaminan yang diberikan, serta perlindungan jika debitur mengalami kebangkrutan atau kesulitan keuangan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Apabila Terjadi Wanprestasi

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) masyarakat yang dirugikan agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷ Melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum membutuhkan suatu media dalam pelaksanaannya yang disebut dengan sarana perlindungan hukum.

2. Jenis Wanprestasi Dalam Akad Murabahah

Merujuk Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang Murabahah, dinyatakan bahwa murabahah adalah: "menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba". Dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tanggal 21 Desember 2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah pada Lampiran IV halaman 59, pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah didefinisikan menjadi: "Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang/kewajibannya".

Kemungkinan risiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan murabahah adalah:

- a. kelalaian, yaitu nasabah yang memang sengaja tidak membayar angsuran.
- b. fluktuasi atau naik turunnya harga, terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank syariah membelikan pesanan untuk nasabah namun pihak bank tidak diperbolehkan merubah harga transaksi tersebut.

7 Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53

- c. ada penolakan nasabah, yakni barang yang dikirim ditolak karena misalnya rusak dalam perjalanan atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan.
- d. barang telah dijual, yaitu terjadi karena pembiayaan murabahah bersifat jual beli dengan skema utang. Apabila kontrak sudah ditandatangani, barang otomatis menjadi milik nasabah. Nasabah bisa melakukan apapun terhadap aset miliknya, termasuk untuk menjualnya.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan itu, tapi tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang telah dilampaui. "Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah ada perjanjian oleh para pihak, ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Dalam perspektif syariah, wanprestasi juga dapat mencakup pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah, seperti menggunakan barang untuk tujuan yang diharamkan. Untuk menangani wanprestasi, bank syariah biasanya tidak menerapkan bunga atau penalti seperti bank konvensional, tetapi mengambil langkah-langkah sesuai prinsip syariah, seperti memberikan peringatan, mengenakan denda yang dialokasikan untuk amal, atau menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau arbitrase syariah.

3 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Jika Terjadi Wanprestasi

Dalam pembiayaan mudharabah, bank (shahibul maal) dan nasabah (mudharib) menyepakati usaha tertentu melalui akad. Keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung oleh shahibul maal, kecuali jika mudharib melakukan kesalahan, kelalaian, atau tindakan sengaja.

Nasabah berkewajiban membayar harga barang tersebut secara tunai atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Jika nasabah gagal memenuhi kewajibannya, penyelesaian dilakukan berdasarkan syarat dan ketentuan yang telah disepakati dalam akad murabahah. Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka BSI KCP Lombok Praya menempuh langkah-langkah hukum yang sudah diatur dalam akad, termasuk memberikan surat peringatan secara bertahap kepada nasabah yang melanggar kewajiban, seperti gagal membayar angsuran tepat waktu. Pertama, bank mengirimkan Surat Peringatan 1 (SP1) yang berisi pemberitahuan kepada nasabah tentang pelanggaran tersebut. Setelah SP1 disampaikan, bank menunggu selama 7 hari untuk melihat itikad baik dari nasabah. Jika dalam waktu tersebut nasabah tidak memberikan respons atau belum memenuhi kewajibannya, bank akan mengirimkan (SP2), yang berisi peringatan lebih serius. Apabila SP2 juga tidak diindahkan, bank melanjutkan dengan (SP3) sebagai

peringatan terakhir sebelum mengambil langkah hukum atau eksekusi. Jika SP3 tetap diabaikan, bank akan mengeluarkan surat panggilan untuk melakukan negosiasi guna menyelesaikan masalah tersebut.

Dalam proses negosiasi, jika nasabah menunjukkan itikad baik namun mengalami kesulitan keuangan karena usahanya sedang menurun, bank akan menyarankan untuk melakukan rekonstruksi pembiayaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 55 ayat (2) POJK No.16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang mencakup langkah-langkah seperti penjadwalan ulang (*rescheduling*), penyesuaian kembali syarat pembiayaan (*reconditioning*), atau restrukturisasi pembiayaan (*restructuring*) sesuai kemampuan nasabah.⁸ Namun, jika nasabah menunjukkan karakter atau sikap yang memang tidak mau memenuhi kewajibannya, maka solusi terakhir adalah melelang agunan. Proses lelang ini dilakukan karena sejak awal agunan telah dikuasakan kepada bank sebagai jaminan untuk menanggung risiko jika terjadi wanprestasi.

Jadi, Bank Syariah Indonesia KCP Lombok Praya menempuh jalur penyelesaian sengketa di Pengadilan Agama sesuai domisili yang telah disepakati dalam akad. Pada Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. Kemudian dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada Pasal 55 ayat 1 Undang- Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah sudah sesuai dengan isi dari akad murabahah. Yang artinya penyelesaian sengketa sesuai dengan isi akad adalah upaya dengan musyawarah atau negosiasi, mediasi perbankan, badan arbitrase syariah nasional atau lembaga arbitrase lain serta melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum. Berdasarkan penjelasan tersebut, penyelesaian sengketa berdasarkan kesepakatan pada saat akad melalui Pengadilan Agama dapat dibenarkan sebagaimana memenuhi prinsip sengketa ekonomi syariah.

IV. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses akad murabahah dalam pembelian rumah secara syariah di BSI KCP Lombok Praya dilakukan secara terstruktur, dimulai dengan persiapan dokumen perjanjian oleh bank dan undangan kepada nasabah untuk menyelesaikan administrasi di kantor bank. Sebelum akad, petugas bank menjelaskan isi akad murabahah secara

⁸ Pasal 55 ayat 2 Peraturan OJK Nomor 16/POJK.03 Tahun 2014 tentang Penilaian Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

rinci dan detail untuk memastikan kesepahaman sebelum penandatanganan oleh nasabah dan perwakilan bank di hadapan notaris atau saksi yang telah ditentukan. Setelah akad ditandatangani, bank menyelesaikan pembelian rumah dari pihak penjual, dengan kemungkinan melibatkan developer atau pemilik rumah sesuai kebutuhan. Semua dokumen penting, termasuk salinan akad, disimpan oleh bank dan diberikan kepada nasabah sebagai bukti perjanjian. Namun hambatan yang terjadi dalam prosedur pembelian rumah secara syariah di BSI KCP Lombok Praya, terutama secara non-yuridis, terkait dengan proses pembentukan Hak Tanggungan (HT) melalui notaris yang memerlukan waktu lama. Persiapan dokumen Hak Tanggungan dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) sangat penting untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur.

2. Perlindungan hukum bagi kreditur jika terjadi wanprestasi dalam pembelian rumah secara syariah di BSI KCP Lombok Praya apabila terjadi wanprestasi oleh debitur (nasabah) diberikan secara bertahap. Proses dimulai dengan pemberian Surat Peringatan (SP1, SP2, SP3), dilanjutkan dengan negosiasi dan restrukturisasi pembiayaan, yang meliputi rescheduling, reconditioning, atau restructuring sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika negosiasi gagal, bank dapat mengambil langkah represif seperti pelelangan agunan atau penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama, yang dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau litigasi. Proses ini berlandaskan pada prinsip musyawarah dan kepatuhan hukum sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang dan peraturan yang berlaku.

Saran

1. Untuk mengatasi hambatan dalam proses akad murabahah terutama dalam hal pembentukan Hak Tanggungan (HT) dan SKMHT. Bank dapat melakukan koordinasi lebih awal dengan pihak notaris dan penjual untuk memastikan kelengkapan dokumen sejak awal.
2. Dalam kasus wanprestasi agar bank lebih proaktif dalam melakukan komunikasi dan negosiasi dengan nasabah sejak awal untuk menghindari masalah yang lebih besar dan rumit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal, dan Skripsi dan Peraturan

Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV Tahun 2000 Tentang Murabahah

Hayyatan Toyyibah, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syari'ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2*, (Skripsi S1 UIN Mataram, Mataram 2021, hlm 2)

Ivone RMDA, *Mengenal Dasar-Dasar Perbankan*, Cet 1, Sukoharjo: Seti-Aji, 2018, hlm.77

MS, I Made Pasek Diantha S.H. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Prenada Media, 2016.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm 14

Pasal 55 ayat 2 Peraturan OJK Nomor 16/POJK.03 Tahun 2014 tentang Penilaian Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53

Toha Idi Sambodo, *Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 08/Dsn-Mui/IV/2000 Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Pada BMT Alfa Nusa Kebumen*, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta), 2015, hlm 7

Zainal Asikin, *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Non Bank*, Cet 2, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2016. hlm. 25