

**WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK
SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU
MEDAN SETIABUDI**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

Shabrina Naila Zahra
NPM: 2206200307



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, 18 April 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : (2206200307)
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Benito Ashdie Kodiyat MS, S.H., M.H.
2. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H.
3. Lailatus Sururiyah, S.H., M.A.

1.

3.

2.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, 18 April 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : (2206200307)
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

PENGUJI : 1. Benito Ashdie Kodiyat MS, S.H., M.H./NIDN: 0124048502
: 2. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H./ NIDN: 0003036001
: 3. Lailatus Sururiyah, S.H., M.A / NIDN: 0124048502

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 18 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901








MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id>  fahum@umsu.ac.id  [umsumedan](#)  [umsumedan](#)  [umsumedan](#)  [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

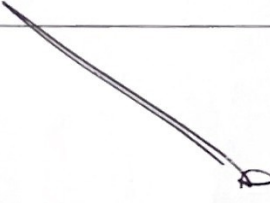
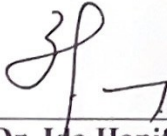

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA

NPM : (2206200307)

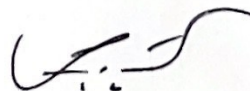
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Sabtu, 18 April 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Benito Ashdie Kodiyat MS,</u> <u>S.H., M.H.</u> NIDN: 0124048502	<u>Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H.,</u> <u>M.H.</u> NIDN: 0003036001	<u>Lailatus Sururiyah, S.H., M.A.</u> NIDN: 0124048502

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : (2206200307)
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

Dosen Pembimbing : Lailatus Sururiyah, S.H., M.A
(NIDN. 0124048502)

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 09 April 2026

Panitia Ujian

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : 2206200307
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH INDONESIA
KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 09 April 2026

Pembimbing

(LAILATUS SURURIYAH, SH., M.A.)

NIDN: 0124048502

Unggul | Cerdas | Terpercaya



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : (2206200307)
Program : Strata-I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : WANPRESTASI DALAM AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 24 April 2026
Saya yang menyatakan



SHABRINA NAILA ZAHRA



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : SHABRINA NAILA ZAHRA
NPM : 2206200307
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH INDONESIA
KANTOR CABANG PEMBANTU MEDAN SETIABUDI
PEMBIMBING : LAILATUS SURURIYAH, SH., M.A.

No	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	12-08-2025	Diskusi Judul Skripsi	✓
2	30-10-2025	Bimbingan Proposal Skripsi	✓
3	07-11-2025	Revisi dan Acc Diseminarkan	✓
4	25-11-2025	Seminar Proposal Skripsi	✓
5	13-02-2026	Penyerahan Naskah Skripsi	✓
6	07-03-2026	Revisi dan Bimbingan Bab I & II	✓
7	04-04-2026	Revisi dan Bimbingan Bab III & IV	✓
8	09-04-2026	Acc Bedah Buku	✓
9	09-04-2026	Acc Di Uji Pada Sidang Skripsi	✓

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(LAILATUS SURURIYAH, SH., M.A.)

NIDN: 0124048502

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Wanprestasi Dalam Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi”** disadari tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian, dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini.

Melalui kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada diri saya sendiri yang telah mampu bertahan sampai ditahap ini dan menyelesaikan skripsi ini. Penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Mama Chairumi yang paling penulis sayangi yang menjadi *role model* dalam kehidupan penulis, terima kasih atas segala *support*, semangat, perhatian, dan doa yang tak terhingga yang selalu mengiringi penulis di setiap langkahnya. Terima kasih kepada Papa Sumantri yang selalu menguatkan penulis dan memberikan semangat dan kepercayaan bahwa penulis bisa melewati semuanya. Terima kasih kepada Almarhumah. Hj. Yatimar Yatim, nenek yang sangat penulis sayangi, yang selalu memberikan memori baik serta pelajaran di masa kecil yang akan selalu penulis ingat. Terima kasih kepada abang dan kakak penulis Shadrina Namira, Egin Setya Effendi, dan Nurwulan Rizky yang

telah memberikan *support*, menjadi tameng terdepan bagi penulis dan menghibur hari-hari penulis. Terimakasih kepada Hj. Lindawati, Afni Marlina, dan Almarhumah H. M. Malem Sebayang atas segala kasih sayang dan perhatian yang diberikan kepada penulis.

Disampaikan dengan rasa hormat dan segala kerendahan hati saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara beserta jajarannya atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk menyelesaikan program sarjana. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III beserta jajarannya atas dukungan dan kesempatan yang diberikan untuk menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih yang tak terhingga diucapkan terkhusus kepada Dosen Pembimbing saya Ibu Lailatus Sururiyah, S.H., M.A. yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan kasih sayangnya serta arahan yang sangat luar biasa dalam membimbing penulis dengan penuh kesabaran. Semoga Allah SWT membalas kebaikan beliau berlipat-lipat ganda serta selalu diberikan kesehatan dan selalu dalam lindungan-Nya. Terima kasih kepada Ibu Lilawati Ginting, S.H., M.Kn selaku Kepala Bagian Perdata dan terima kasih kepada Dosen Penasihat Akademik saya Bapak Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah menemani penulis sejak duduk di bangku sekolah yang selalu ada di saat sedih dan

senang, Fizka Fakhira Siregar, Zahra Syahputri, dan Jepri Arianto yang juga memberikan semangat serta mendengarkan keluh dan kesah penulis. Terima kasih kepada sahabat penulis sedari kecil Trinita Ariqah Savira yang telah kebersamai selama 14 tahun ini. Kepada kakak-kakak tersayang Kezia Sabrina Naila, Adelia Nasution dan Amayani terima kasih sudah memotivasi penulis. Kepada teman-teman yang membuat kehidupan penulis jauh lebih berwarna Indriyani Dewi, Falah Jihan Gultom, Thoriq Athilla Liandi, Veronica Khosasi, Dhiya Syauqi, Syafira Syahri Pohan. Terima kasih juga kepada PT. Perkebunan Nusantara IV Regional I Bagian Hukum dan Pertanahan yang telah menjadi wadah tempat penulis mendapatkan banyak ilmu serta pelajaran dan juga mempertemukan penulis dengan sahabat-sahabat BBK, Putri Ainun Habibie, Octo Kichi, Bayu Prastio, Vebrin Franky, Silverina Devi, dan Nadya Nataria, yang selalu memberikan penulis banyak kebahagiaan dan candaan yang membuat hari-hari penulis terasa lebih ringan.

Kebaikan dan bantuan yang penulis dapatkan dalam proses penulisan skripsi ini baik yang diterima secara langsung maupun tidak langsung, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 8 Maret 2026

Hormat Saya
Penulis,

Shabrina Naila Zahra
NPM 2206200307

ABSTRAK

Wanprestasi Dalam Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi

Shabrina Naila Zahra

Pesatnya pertumbuhan perbankan syariah sebagai solusi alternatif menghindari riba, khususnya melalui akad murabahah yang sangat diminati masyarakat. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pembiayaan ini sering menghadapi kendala signifikan berupa wanprestasi oleh nasabah yang menghambat proses operasional bank. Kondisi ini memicu ketidakpastian hukum dan potensi kerugian bagi lembaga keuangan. Penelitian ini secara khusus bertujuan untuk menganalisis bentuk perikatan, faktor penyebab terjadinya cedera janji, serta mekanisme penyelesaian yang diterapkan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan sosiologis untuk mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat. Sifat penelitian ini adalah deskriptif untuk menggambarkan fenomena secara sistematis. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung, sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dokumen hukum terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perikatan dalam pembiayaan murabahah di BSI KCP Medan Setiabudi didasari oleh hubungan hukum jual beli yang menggabungkan akad utama murabahah dengan akad tambahan berupa wakalah serta didukung oleh penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi mencakup aspek internal berupa karakter nasabah yang tidak amanah, seperti pemindahan aliran gaji (*payroll*) secara sengaja, serta aspek eksternal yang berkaitan dengan penurunan kapasitas finansial akibat PHK, penurunan jabatan, atau kondisi *force majeure*. Upaya penyelesaian memprioritaskan jalur non-litigasi melalui musyawarah untuk mufakat, pemberian somasi, serta strategi restrukturisasi yang mencakup *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Selain itu, terdapat skema mitigasi melalui klaim asuransi dengan prinsip subrogasi. Sebagai upaya hukum terakhir (*ultimum remedium*), bank melakukan eksekusi jaminan melalui proses lelang guna menjamin kepastian hukum dan meminimalisir kerugian institusi.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Akad Murabahah, Bank Syariah Indonesia Kantor
Cabang Pembantu Medan Setiabudi**

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data Penelitian	13
5. Alat Pengumpul Data	13
6. Analisis Data	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Akad Murabahah	15
B. Wanprestasi Dalam Akad Murabahah	28
C. Kedudukan Hukum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASA	39
A. Bentuk Perikatan Antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi Dan Nasabah Dalam Akad Murabahah	39

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi	.48
C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi57
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN69
A. Kesimpulan69
B. Saran71

Daftar Pustaka

Lampiran I Daftar Wawancara

Lampiran II Surat Persetujuan Penelitian

Lampiran III Dokumentasi Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perikatan tidak hanya terjadi dalam sebuah perjanjian antara satu orang dengan orang lainnya, perikatan juga bisa terjadi antara orang dengan badan hukum, pengertian perikatan atau perjanjian ialah tindakan hukum yang menyebabkan munculnya, berubahnya, atau hilangnya hak, serta membentuk hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Hal tersebut menghasilkan akibat hukum yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam konteks bisnis, perjanjian sangat penting karena tidak hanya menciptakan hak dan kewajiban, tetapi juga menjadi dasar bagi berbagai transaksi.¹

Pemahaman tersebut dapat disimpulkan bahwa perikatan akan muncul ketika terdapatnya suatu perjanjian atau terdapat aturan yang mengatur hak dan kewajiban tersebut. Perikatan yang timbul karena perjanjian adalah hubungan hukum yang muncul setelah adanya kesepakatan di antara para pihak atas objek yang diperjanjikan sehingga menimbulkan hak dan kewajiban.² Perikatan sering dijumpai pada badan hukum terutama bank, karena setiap kegiatan dalam pengoperasian bank selalu berkaitan dengan perikatan atau perjanjian.

Sistem perbankan di Indonesia pada dasarnya terbagi ke dalam dua model operasional, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan sistem bunga (*interest based system*), dimana keuntungan bank diperoleh dari selisih bunga simpanan dan bunga

¹ I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 1.

² Kartika Dewi Irianto, *et.al*, 2025, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Padang: CV. Gita Lentera, halaman 4.

pinjaman. Dalam mekanisme ini hubungan antara bank dan nasabah bersifat kreditur dan debitur, sehingga kewajiban pembayaran bunga tetap harus dipenuhi oleh nasabah tanpa mempertimbangkan kondisi usaha atau kemampuan finansialnya. Sistem tersebut kerap dinilai berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena risiko kerugian lebih banyak ditanggung oleh pihak nasabah.³

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip dan nilai-nilai Islam, yang menolak praktik riba (bunga), *gharar* (ketidakjelasan atau spekulasi berlebihan), serta *maysir* (unsur perjudian) dalam seluruh kegiatan transaksinya. Dalam hal ini, bank syariah menawarkan sistem hasil dan jual beli. Bank syariah menggunakan akad murabahah untuk memberikan dana kepada masyarakat yang membutuhkan.⁴ Seperti halnya dengan bank konvensional, bank syariah berfungsi juga mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan.⁵

Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa karakteristik ini menjadikan bank syariah dipandang lebih etis, transparan, dan sesuai dengan nilai-nilai keadilan sosial, sehingga meningkatkan minat masyarakat untuk beralih menggunakan layanan keuangan berbasis syariah.

Zaman modern ini nyaris sulit sekali bagi kita untuk menghindarkan diri dari bermuamalah dengan bank. Ada beberapa jenis muamalah yang sering kita lakukan

³ Sari Wahyuna, Zulhamdi. (2022). "Perbedaan Perbankan Syariah dengan Konvensional". Jurnal Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law). No.1, halaman 186.

⁴ Mauriska Ramadhani, Devianty Fitri, Yaswirman. (2025). "Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Bukittinggi KCP Pasar Aur". Jurnal Universitas Andalas. No. 3, halaman 1739.

⁵ Faturrahman Djamil, (2022), *Penyelesaian Pembiayaan bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 40.

dengan bank, baik yang bersifat individual atau kolektif, atau pun juga yang bersifat langsung atau tidak langsung, seperti menyimpan uang, mengirim dan membayarkan uang serta meminjam uang di bank.⁶ Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip *mua'malah* Islam dengan kata lain, bank syari'ah lahir sebagai solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dan riba.⁷

Al-murabahah berasal dari kata dalam bahasa Arab, yaitu *al-ribh* dan *al-ribah*, yang artinya keberuntungan atau keuntungan.⁸ Murabahah adalah penjualan barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Karakteristik murabahah adalah penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut. Berdasarkan penjelasan Pasal 19 huruf (c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁹

Akad murabahah digunakan dalam metode pembayaran dengan cara mengangsur dan bisa digunakan saat pembayaran secara tunai setelah serah terima barang. Akad murabahah merupakan suatu kontrak transaksi dalam bisnis yang

⁶ Amiruddin, 2022, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, halaman 1.

⁷ Zulkifli Rusby, 2017, *Manajemen Perbankan Syariah*, Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR, halaman 2.

⁸ Superuser BPKH, "Apa Itu Murabahah? Mengenal Pengertian dan Prosesnya di Jual Beli", melalui *bpkh.go.id*, diakses pada tanggal 09 Oktober 2025 pukul 14.50 Wib.

⁹ Anaia Gaizka Maulana. (2024). "Perlindungan Nasabah Terhadap Klausula Eksonerasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif". *Jurnal Hukum*. No. 4, halaman 248.

memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun dari segi penyerahannya.¹⁰ Dinamakan dengan *al-murabaha* apabila pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).

Akad murabahah berlandaskan prinsip syariah, dalam konteks hukum positif Indonesia, ia tetap tunduk pada kerangka hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Kontrak yang dibuat oleh para pihak hendaknya dapat dijalankan sesuai keinginan para pihak dalam melindungi kepentingan antara hak dan kewajiban. Apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, maka terjadi konflik kepentingan yaitu terdapat ingkar janji atau wanprestasi. Apabila terjadi ingkar janji atau wanprestasi diperlukan instrumen hukum kontrak untuk menyelesaikannya.¹¹

Pelaksanaan pada pembiayaan murabahah di berbagai lembaga sering kali menghadapi sejumlah kendala. Salah satu masalah yang signifikan adalah wanprestasi dari nasabah, yang mengakibatkan proses pembiayaan menjadi terhambat. Kondisi ini jelas bertentangan dengan prinsip syariah Islam, yang menjunjung tinggi perlindungan hak semua pihak dalam transaksi, baik lembaga keuangan syariah maupun nasabah, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

¹⁰ Tuti Anggraini, 2022, *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*, Medan: CV. Merdeka Kreasi Group, halaman 72.

¹¹ Yahman, 2020, *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, halaman 23.

Wanprestasi ini termasuk dalam kategori sengketa ekonomi syariah, sebagaimana diatur dalam Pasal 133 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).¹²

Perlindungan hukum diperlukan bagi para kreditur dalam hal perlindungan terhadap hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh kreditur tersebut didalam suatu perjanjian kredit, seperti hak untuk mendapatkan uang yang telah dipinjamkannya kembali, hak untuk mendapatkan bunga, hak untuk mendapatkan benda.¹³ Perjanjian di bank dengan jaminan menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank harus mempertimbangkan dengan seksama keyakinannya terhadap kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk membayar utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.¹⁴

Akad murabahah memiliki landasan normatif yang jelas, terdapat *research gap* mengenai bagaimana praktik penanganan wanprestasi di tingkat cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bank dan nasabah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis murabahah secara yuridis dan praktik. Berdasarkan latar belakang ini penulis menarik penelitian dengan judul **“Wanprestasi Dalam Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi”**.

¹² Yeni Widiyaningsih. (2025). “Analisis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Murabahah”. Jurnal Hukum Ekonomi. No.1, halaman 122.

¹³ Wahyu Indira Purnawi Putra, Gunawan Djajaputra. (2024). “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Wanprestasi Perjanjian Kredit yang Dilakukan Oleh Debitur dalam Hal Jaminan Disita Pihak Lain”. Jurnal Manajemen Pendidikan dan Ilmu Sosial.. No.1, halaman 485.

¹⁴ Rizki, *et. al.* (2025). “Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Bnj)”. Jurnal Disiplin Ilmu Hukum. No.1, halaman 13-14

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi pembahasan daripada penelitian ini. Adapun permasalahannya yaitu antara lain sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk perikatan antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi dan nasabah dalam akad murabahah?
- b. Bagaimana faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi?
- c. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam akad murabahah menurut Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bentuk perikatan antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi dan nasabah dalam akad murabahah.
- b. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

- c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi dalam akad murabahah menurut Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

3. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan secara praktis bagi semua pihak antara lain:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah pemahaman di bidang hukum kontrak dan kajian wanprestasi dalam akad syariah dengan perspektif mengenai akad murabahah di perbankan syariah. Selain itu penelitian ini juga memperkaya literatur hukum ekonomi syariah dengan membahas karakteristik wanprestasi dalam akad murabahah yang berbeda dengan perjanjian konvensional. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi akademis bagi peneliti lain dalam kajian serupa.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan panduan praktis bagi para pihak yang akan atau sedang melakukan perjanjian bagaimana agar terhindar dari terjadinya wanprestasi. Hasil penelitian ini juga dapat membantu para pihak untuk mengambil keputusan yang sesuai dengan penyelesaian permasalahan jika terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian. Rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi solusi yang memadai untuk menghindari atau menyelesaikan permasalahan yang timbul.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang disusun berdasarkan arah dan tujuan penelitian dan menggambarkan hubungan antara definisi dengan konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁵ Definisi operasional ini memberikan informasi yang diperlukan untuk mengukur variable yang akan diteliti.¹⁶ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu **“Wanprestasi Dalam Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi”**. Maka daripada itu definisi operasional yang dapat diambil dalam penelitian ini yaitu:

1. Wanprestasi adalah ketidakmampuan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban perjanjian antara kreditur dan debitur, baik disengaja maupun tidak.¹⁷
2. Akad murabahah adalah kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dimana pihak pertama menyediakan barang dan pihak kedua membeli barang tersebut dengan membayar secara angsuran dengan harga lebih sebagai laba.
3. Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga, bank Syariah adalah lembaga penyedia jasa layanan keuangan bagi masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹⁸
4. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi adalah unit kerja operasional dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk yang menjalankan

¹⁵ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 5.

¹⁶ Vivid Dekanawati, *et.al.* (2023). “Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Diklat Kepabeanaan Terhadap Kepuasan Peserta Pelatihan”. *Jurnal Saintek Maritim*. No. 2, halaman 162.

¹⁷ Sandrarina Hertanto, Gunawan Djajaputra, *Op.cit.*, halaman 10368-10369.

¹⁸ Zulkifli Rusby, *Op.cit.*, halaman 1.

kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah di wilayah Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

C. Keaslian Penelitian

Persoalan tentang hak cipta bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang hak cipta dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok pembahasan yang penulis teliti terkait **“Wanprestasi Dalam Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi”**.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya ada tiga judul yang hampir mendekati dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Ratih Piskayanti, NIM 11720724660 berjudul “Wanprestasi Yang Dilakukan Nasabah Dalam Perjanjian Pembiayaan Wadi’ah Dan Murabahah Pada Perseroan Terbatas (PT) Permodalan Nasional Madani (PNM) Mekaar Syariah Cabang Kampar Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Wanprestasi” Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Fakultas Hukum tersebut ditulis pada tahun 2021.
2. Skripsi Rafi Usamah Rizki, NIM 11150490000025 berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Pada Akad Murabahah Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syariah

Nasional Majelis Ulama Indonesia” Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta tersebut ditulis pada tahun 2020.

3. Bariklie Maulay, NIM 30302000337 berjudul “Tinjauan Yuridis Adanya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan Di Kota Semarang” Universitas Islam Sultan Agung Semarang tersebut ditulis pada tahun 2023.

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut di atas, berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan. Dalam penelitian ini penulis menitikberatkan kepada perbuatan wanprestasi dalam akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian kegiatan dalam mencari kebenaran suatu studi penelitian, yang diawali dengan suatu pemikiran yang membentuk rumusan masalah sehingga menimbulkan hipotesis awal, dengan dibantu dan persepsi penelitian terdahulu, sehingga penelitian bisa diolah dan dianalisis yang akhirnya membentuk suatu kesimpulan.¹⁹ Guna mendapatkan hasil yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*) disebut juga penelitian hukum sosiologis, merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang

¹⁹ Syafrida Hafni Sahir, 2021, *Metodologi Penelitian*, Jogjakarta: KBM Indonesia, halaman 1.

dikonsepkan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat.²⁰

Penelitian-hukum empiris ialah "metode penelitian hukum yang bertujuan untuk memahami hukum dalam arti praktis dan mempelajari bagaimana hukum diterapkan dalam lingkungan masyarakat". Karena penelitian ini berfokus pada individu dalam konteks kehidupan sosial, maka metode penelitian hukum empiris dapat dicirikan sebagai penelitian hukum sosiologis. Secara keseluruhan, penelitian hukum ini berbasis pada informasi yang tersedia di masyarakat, entitas hukum, atau institusi pemerintah.

Jenis penelitian empiris, terdapat dua aspek yang menjadi perhatian utama, yaitu objek studi dan sumber data yang dipakai. Objek studi dalam penelitian hukum empiris merujuk pada perilaku hukum (*legal behavior*) yang mencakup tindakan konkret yang dilakukan oleh individu atau masyarakat yang sesuai dengan standar hukum yang berlaku.²¹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah Penelitian Deskriptif. Penelitian deskriptif adalah sifat penelitian yang menggambarkan suatu fenomena dengan data yang akurat yang diteliti secara sistematis.²² Sifat deskriptif yang berisi pemaparan/penggambaran dengan kata-kata secara jelas dan terperinci.

²⁰ Muhaimin, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, halaman 29.

²¹ Jalaludin Rifa'i, *et. al*, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Banten: Sada Kurnia Pustaka, halaman 9-10.

²² Syafrida Hafni Sahir, *Op.cit.*, halaman 6.

Deskriptif maknanya bersifat deskripsi, bersifat menggambarkan apa adanya sesuai fakta dan data yang ditemukan. Penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²³

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk melihat gejala-gejala sosial yang berkaitan dengan hukum dalam praktek legislasi di Indonesia. Penelitian hukum empiris menganalisis dan membahas bagaimana bekerjanya hukum di dalam masyarakat sehingga sesuai dengan kebutuhan penelitian digunakan studi kepustakaan dan teknik wawancara untuk mengumpulkan informasi dan data yang relevan.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang terdiri dari:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara terkait dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Data Sekunder adalah data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari:

²³ Muhaimin, *Op.cit.*, halaman 14-15.

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang terdiri dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, KUHPerdara Pasal 1233-1320, Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi kepustakaan (*library research*) dengan mengunjungi toko-toko dan perpustakaan (di dalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) ataupun dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Wawancara atau *interview* yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi, Sumatera Utara.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, dan mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk membawa bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek hukum.²⁴

²⁴ Zainuddin Ali, 2023, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 107.

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

A. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Akad Murabahah

Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa perikatan lahir dari dua sumber utama, yaitu perjanjian dan undang-undang. Kehidupan sehari-hari erat hubungannya dengan hukum antara individu sering kali melahirkan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat. Hubungan hukum ini disebut dengan perikatan. Istilah perikatan berasal dari bahasa Belanda "*verbintenis*" yang secara umum dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum di mana satu pihak berhak menuntut prestasi (kewajiban tertentu) dari pihak lainnya, yang berkewajiban untuk memenuhinya.

Buku Ketiga KUHPperdata tidak memberikan suatu definisi dari hukum perikatan. Menurut ilmu pengetahuan hukum, dianut definisi bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Perikatan yang lahir dari perjanjian mendapat kekuatan hukum berdasarkan kehendak bersama antara kreditur dan debitur, sedangkan pada sisi lain perikatan terjadi karena ditentukan undang-undang. Kesepakatan di antara para pihak tidak diperlukan atau tidak merupakan syarat.²⁵

Doktrin hukum perdata, kewajiban yang lahir dari suatu perikatan dikelompokkan dalam beberapa kategori. Pertama, kewajiban utama (*obligatio*

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, 2023, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, Deepublish Digital: Yogyakarta, halaman 8-9.

principale), yaitu kewajiban pokok yang harus dipenuhi oleh debitur sesuai dengan isi perikatan. Kewajiban ini bersifat substansial, karena merupakan inti dari suatu perjanjian. Kedua, terdapat kewajiban tambahan (*obligation accessoria*), yaitu kewajiban-kewajiban yang muncul sebagai pelengkap atau penyerta dari kewajiban utama, biasanya ditetapkan melalui kesepakatan khusus antara pihak-pihak yang terlibat.²⁶

Unsur-unsur hukum perikatan terdiri dari empat komponen, yaitu:

- 1) Subjek hukum,
 - a) Kreditur. Dalam perikatan terdapat pihak yang aktif yang dinamakan kreditur dan ada yang pasif dinamakan debitur. Lazimnya kreditur ditentukan secara individual.
 - b) Debitur. Seorang debitur harus selamanya diketahui karena seseorang tentu tidak dapat menagih dari seorang yang tidak dikenal. Lain halnya dengan kreditur bolch merupakan seseorang yang tidak diketahui.
- 2) Hubungan Hukum. Hubungan hukum terjadi dalam lalu lintas masyarakat di antara dua orang atau lebih. Hukum melekatkan hak pada satu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lainnya.
- 3) Kekayaan. Yang dimaksudkan dengan kriteria kekayaan itu adalah ukuran-ukuran yang dipergunakan terhadap sesuatu hubungan hukum sehingga hubungan hukum itu dapat disebutkan suatu perikatan. Tidak semua hubungan dapat dinilai dengan uang.

²⁶ Risca Adelia Stevani, *et.al.* (2024). "Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak". Jurnal Media Hukum Indonesia. No. 4, halaman 973.

4) Objek hukum perikatan. Yang merupakan objek dari hukum perikatan adalah sesuatu yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur. Objek perikatan ini dinamakan prestasi. Prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata.²⁷

Buku Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial (hal. 104-171), Agus Yudha Hernoko menerangkan bahwa ada sejumlah asas-asas yang berlaku dalam hukum kontrak menurut UNIDROIT (The International Institute for the Unification of Private Law), antara lain:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak. Adapun yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak dapat dilihat secara implisit dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, di antaranya yaitu para pihak memiliki kebebasan untuk (hal. 111):
 - a. Menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
 - b. Menentukan objek perjanjian;
 - c. Menentukan bentuk perjanjian;
 - d. Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).
- 2) Asas Konsensualisme. Adapun yang dimaksud dengan asas konsensualisme yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju, atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakan itu. Asas ini tercantum dalam salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit.*, halaman 11-17.

- 3) Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam hukum kontrak atau perjanjian berarti perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana dimaksud Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.
- 4) Asas Iktikad Baik (*good faith*). Terkait asas ini, merujuk ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, Agus menerangkan yang dimaksud dengan iktikad baik berarti melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik. Artinya, dalam melaksanakan perjanjian, kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia (hal. 139). Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses kontraktual. Artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap pra kontraktual, kontraktual, dan pelaksanaan kontraktual.
- 5) Asas Syarat Sahnya Kontrak. Disarikan dari Macam-macam Perjanjian dan Syarat Sahnya, syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 – Pasal 1337 KUH Perdata.
- 6) Asas Kontrak Bisa Dibatalkan Bila Mengandung Perbedaan Besar (*gross disparity*).
- 7) Asas *Contra Proferentem* dalam Penafsiran Kontrak Baku. Asas *contra proferentem* berarti klausul-klausul yang multitafsir ditafsirkan untuk kerugian pihak yang menyiapkan kontrak baku, sebagaimana diterangkan oleh Marko Cahya Sutanto dalam buku *Prospek Penggunaan United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG) sebagai Model Pembentukan Hukum Kontrak Jual-Beli Barang Internasional-Indonesia* (hal. 10).
- 8) Asas Diakuinya Kebiasaan Transaksi Bisnis di Negara Setempat.

- 9) Asas Kesepakatan Melalui Penawaran (*offer*) dan Penerimaan (*acceptance*) atau Melalui Tindakan.
- 10) Asas Larangan Bernegosiasi dengan Iktikad Buruk.
- 11) Asas Kewajiban Menjaga Kerahasiaan.
- 12) Asas Perlindungan Pihak Lemah dari Syarat-syarat Baku.
- 13) Asas Menghormati Kontrak Ketika Terjadi kesulitan (*hardship*).
- 14) Asas Pembebasan Tanggung Jawab dalam Keadaan Memaksa (*force majeure*).

Asas-asas yang telah disebutkan di atas, diterangkan Agus bahwa ada 4 asas hukum kontrak yang dianggap sebagai “saka guru hukum kontrak”, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan asas iktikad baik.²⁸ Dalam perspektif hukum Islam, asas hukum berasal dan berdasarkan dari Al-Qur’an dan As-Sunnah, sehingga sudah menjadi sebuah keharusan dalam melandasi setiap perbuatan hukum, di mana mengikuti asas berarti sejalan dengan Al-Qur’an dan As-Sunnah.²⁹ Asas-asas hukum perjanjian syariah yang diterapkan dalam akad pembiayaan syariah adalah sebagai berikut;

1) Asas Tauhid

Asas Tauhid ini sejalan dengan Asas Ibadah yang memberikan kebebasan kepada manusia untuk membuat perjanjian-perjanjian atau kesepakatan-kesepakatan (akad) baik yang sifatnya sudah lazim dipraktekkan, maupun akad-akad baru yang belum pernah dipraktekkan sebelumnya selama akad-

²⁸ Erizka Permatasari. “Asas-Asas yang Berlaku dalam Hukum Kontrak”. melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-lt617a88d958bb9/>, diakses pada tanggal 09 Maret 2026 pukul 02:58 WIB.

²⁹ Sri Hariati. (2024). “Penerapan Asas-Asas Perjanjian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah”. Jurnal Kompilasi Hukum. No. 1, halaman 21.

akad tersebut tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain segala bentuk produk bank syariah dan akad-akad yang menyertainya harus memiliki dasar hukum syar'i. Kemudian pada setiap permulaan akad pada perbankan syariah yang selalu diawali dengan kalimat Basmalah (bismillaahirrahmaanirrahiim), dan ayat-ayat Al-Qur'an yang menjadi dasar hukum syar'i pelaksanaan akad di maksud.³⁰

2) Asas Al Huriyah Fi at Ta'aqud (Kebebasan Berakad)

Dalam kajian Islam, kebebasan manusia untuk bertindak membuat akad dan menentukan syarat didalamnya sesuai dengan kesepakatan diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak dimaksudkan sebagai kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian macam apapun dan berisi apa saja sesuai dengan kepentingannya dalam batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum.

3) Asas Ar-Radhaiyah (Konsesnsualisme)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk lahirnya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa harus dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam umumnya perjanjian yang dilakukan oleh para pihak bersifat konsensual.³¹

4) Asas Janji itu Mengikat

Asas ini menegaskan bahwa para pihak yang membuat akad terikat dan mengikatkan diri pada semua klausul-klausul akad yang mereka. Tidak ada klausul akad yang mereka sepakati yang membebaskan mereka untuk tidak

³⁰ *Ibid.*, halaman 22.

³¹ *Ibid.*, halaman 24.

melakukan isi akad. Sehingga keseluruhan isi akad merupakan peraturan yang wajib dilaksanakan oleh semua pihak yang mengikatkan diri dalam akad di maksud.

5) Asas Al-Adalah (Keadilan)

Keadilan adalah tujuan utama yang hendak diwujudkan oleh semua hukum, bahkan dalam Islam berbuat adil merupakan perintah langsung dari Allah. Dalam hukum perjanjian syariah, tidak ada tuntutan agar prestasi kedua belah pihak harus sama nilainya secara mutlak karena masalah pertukaran dalam transaksi diserahkan kepada persetujuan dan kerelaan para pihak sendiri.³²

Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Murabahah merupakan suatu akad (perjanjian) jual beli, pelaksanaannya mengacu pada ketentuan-ketentuan yang telah dikeluarkan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional. Akad dalam Islam diartikan sebagai perjanjian, yaitu berbentuk ijab dan kabul. Rukun dan syarat sah akad secara syariah pada prinsipnya sama dengan syarat sahnya pada Pasal 1320 KUHPerdara.³³

Sistem pemberian kredit pada bank konvensional lebih menekankan pada perolehan bunga yang ditetapkan pada para debitur dan besarnya jumlah pengembalian pinjaman yang harus dibayarkan oleh para debitur adalah “sebesar

³² *Ibid.*, halaman 26.

³³ Jainudin Basri, Anggraini Kusuma Dewi, Gesang Iswahyudi. (2022). “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia”. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 4. No. 2, halaman 377.

jumlah pinjaman kredit yang diterima beserta jumlah bunga kredit yang ditetapkan oleh pihak bank”. Sehingga dengan adanya bunga tersebut dapat dimasukkan dalam pendapatan dan keuntungan bank. Jika dipandang dari segi syariah, maka apa yang diterapkan pada bank konvensional tersebut termasuk perbuatan riba

Sistem pembiayaan yang diterapkan pada bank syariah memiliki beberapa perbedaan dengan sistem pemberian kredit yang diterapkan pada bank konvensional. Ketika terdapat debitur yang meminjam dana kepada bank syariah, maka antara pihak bank maupun pihak debitur akan melakukan perjanjian di awal pembiayaan yang dianggap sebagai pengikatan kontrak antara pihak bank dengan calon nasabah atau calon debitur perjanjian tersebut antara lain meliputi tingkat margin keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak bank dan proses pembayaran utang pinjaman oleh pihak nasabah. Dari tingkat keuntungan margin keuntungan inilah pihak bank mendapatkan profit.³⁴

Salah satu perjanjian yang sering digunakan dalam perikatan Bank Syariah Indonesia, ialah akad murabahah, akad murabahah dalam perbankan syariah Indonesia merupakan salah satu akad jual beli yang paling dominan, di mana pihak-pihak yang terlibat memainkan peran krusial untuk menjaga esensi transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/2000 tentang Pembiayaan Murabahah.

Akad ini melibatkan bank syariah sebagai penjual yang membeli barang atas permintaan nasabah kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan

³⁴ Dana Berlian, Andri, Agung Apriana. (2023). “Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil dan Menengah”. Jurnal Perbankan Syariah Indonesia. No. 2, halaman 64.

yang disepakati secara terbuka, sehingga pihak utama yang terlibat adalah bank sebagai *bai'* (penjual) dan nasabah sebagai *musytari* (pembeli), yang keduanya wajib memenuhi rukun akad seperti ijab-qabul, objek transaksi, dan harga yang jelas untuk menghindari unsur gharar atau ketidakpastian. Interaksi antara kedua pihak ini tidak hanya bersifat kontraktual, tapi juga dibangun atas dasar amanah dan *sidq* (kejujuran), di mana bank bertanggung jawab menginformasikan harga perolehan barang secara jujur, sementara nasabah berkomitmen membayar secara bertahap tanpa elemen riba yang dilarang oleh Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275.

Bank syariah, sebagai pihak penjual utama dalam akad murabahah, memulai proses dengan menerima pesanan dari nasabah melalui tahap negosiasi, di mana ia bertindak sebagai perantara yang membeli barang dari supplier atau vendor sebelum menjualnya kepada nasabah dengan tambahan margin murabahah yang telah disepakati. Dalam praktik di Bank Syariah Indonesia (BSI) atau bank umum syariah lainnya yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank tidak hanya menyediakan modal tapi juga menanggung risiko kepemilikan barang sementara hingga akad jual beli terealisasi, sehingga posisinya berbeda dari kredit konvensional yang berbasis utang-berbunga. Bank juga melibatkan unit syariah internalnya untuk memastikan kepatuhan fatwa, termasuk verifikasi supplier halal dan dokumentasi harga pokok, yang menjadikannya pihak yang paling bertanggung jawab atas keabsahan akad, karena segala cacat barang atau kesalahan informasi dapat membatalkan transaksi dan memicu wanprestasi. Selain itu, bank sering kali menjadi pihak yang mengelola

agunan atau jaminan seperti sertifikat rumah pada murabahah kepemilikan rumah, yang memperkuat perannya sebagai pelindung harta sesuai *maqasid syariah hifz al-maal*.

Berdasarkan konteks pembiayaan murabahah, pelaksanaan hukum perikatan dalam prinsip murabahah antara bank dengan nasabah dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan bahwa nasabah membutuhkan objek pembiayaan dan meminta bank membelikan objek tersebut, bank bersedia menjual objek pembiayaan dan menyediakan fasilitas pembiayaan murabahah sesuai permohonan nasabah dan nasabah bersedia membayar harga jual bank sesuai akad ini dan harga jual bank tidak berubah selama berlakunya akad ini.³⁵

Menurut jumhur ulama (selain ulama Hanafiyah) rukun *al-bai'* terdiri dari: Para pihak (*'aqidain*) yaitu penjual (*al-bai*) dan pembeli (*musytari*), objek *al-bai'* (*ma'qud 'alaih*) yaitu barang yang dijual (*mutsmān*) dan harga (*tsaman*), dan *shighat* yaitu ijab dan qabul.³⁶ Merujuk pada pengertian murabahah di atas, maka beberapa aspek yang mesti ada dalam transaksi tersebut adalah:

1. Adanya penjual dan pembeli;
2. Barang yang dijual harus ada/maujud;
3. Pembayaran atas barang yang diperjualbelikan dilakukan dengan cara cicilan atau dibayar diakhir waktu sesuai kesepakatan bersama;
4. Ada harga yang disepakati bersama;

³⁵ *Ibid.*, halaman 388.

³⁶ Muhammad Izazi Nurjaman, Doli Witro, Sofian Al Hakim. (2021). "Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi". Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum. No.1, halaman 31.

5. Terdapat keuntungan yang diperoleh penjual dan diketahui secara transparan pihak pembeli. Karena ada ketentuan, bahwa keuntungan penjual tersebut diketahui pihak pembeli” maka si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian dan keuntungan (margin) yang disepakati pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan pada biaya tersebut.³⁷

Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai maupun tangguh, baik dengan sistem angsuran maupun pelunasan di akhir periode, sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan perjanjian antara bank dan nasabah.³⁸ Adapun berkaitan dengan syarat jual beli, merujuk kepada rukunnya yaitu:

- a. Syarat Para Pihak (Penjual dan Pembeli)

Para ulama sepakat berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad jual beli harus memenuhi beberapa syarat: Pertama, para pihak yang melakukan transaksi harus berakal atau *mumayyiz*. Kedua, orang yang melakukan akad harus merupakan orang yang berbeda.

- b. Syarat *Shighat* (ijab dan qabul)

Syarat terjadinya akad jual beli dalam ijab qabul (*syuruth in'iqaad*) yaitu: Pertama, orang yang melakukan ijab qabul merupakan orang yang *baligh* dan

³⁷ Ahmadiono, 2022, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Jember: IAIN Jember Press, halaman 94-95.

³⁸ Muhammad Sauqi, Muhammad Aulia Rahman, Maulana Fauzani Mahdi. K. (2025). “Prinsip Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Fikih Muamalah”. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. No. 2, halaman 6.

berakal. Kedua, antara ijab dan qabul harus sesuai. Ketiga, ijab dan qabul dilakukan dalam satu tempat.³⁹

c. Syarat *Ma'qud 'Alaih* (Objek Akad)

Ma'qud 'alaih atau objek akad sebagaimana di jelaskan di atas terdiri dari barang yang dijual (*mutzman*) dan harga (*tsaman*). Maka berlaku syarat terjadinya akad (*syuruth in'iqaad*), syarat berlakunya akad dan juga syarat sahnya akad, antara lain:

1. Barang yang dijual (*mutzman*)

Berkaitan dengan syarat barang yang dijual, antara lain: 1) Barang yang dijual harus suci dari najis; 2) barang yang dijual harus ada ketika akad kecuali dalam hal lain; 3) barang yang dijual milik penjual secara mutlak; 4) barang yang dijual dapat diserahkan; dan 5) barang yang dijual harus bermanfaat dan barang yang dijual harus diketahui.

2. Harga (*tsaman*)

Berkaitan dengan syarat harga, antara lain: kesepakatan harga harus jelas dan diketahui karakteristik maupun jumlahnya. Oleh karenanya, berdasarkan syarat tersebut dapat diketahui macam-macam jual beli antara lain: 1) Berdasarkan cara pembayaran harga, terdiri dari: jual beli tunai (*bai' al-naqd*), jual beli tangguh (*bai' al-mu'ajjal/nasi'ah*) atau jual beli angsuran (*bai' al-taqsih*), jual beli salam, jual beli *istishna'*, jual beli tanggungan dengan tanggungan (*bai' dain bi dain*); 2) Berdasarkan cara penentuan harga, terdiri dari: Pertama, jual beli bargainal/tawar menawar (*bai' musawamah*),

³⁹ Muhammad Izazi Nurjaman, Doli Witro, Sofian Al Hakim, *Loc.cit.*

terdiri dari: jual beli lelang (*bai' muzayadah*) dan jual beli tender (*bai' munaashah*). Kedua, jual beli banderol (*bai' bithaqat al-si'r*). Ketiga, jual beli amanah (*bai' al-'amanah*), terdiri dari: akad *murabahah*, *tauliyah* dan *wadhi'ah*.⁴⁰

Mekanisme akad *murabahah* dalam perbankan syariah adalah proses yang terstruktur dan mengikuti prinsip-prinsip syariah yang ketat. Proses ini melibatkan beberapa tahapan yang harus dilalui untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan syariah dan memenuhi kebutuhan nasabah. Tahapan pertama dalam proses akad *murabahah* adalah pengajuan permohonan pembiayaan oleh nasabah. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan harus mengisi formulir aplikasi yang disediakan oleh bank syariah. Proses ini meliputi pemeriksaan terhadap riwayat kredit nasabah, pendapatan, dan jaminan yang dapat diberikan. Setelah analisis kelayakan selesai dan disetujui, tahapan berikutnya adalah penentuan harga pokok barang yang akan dibeli.

Bank syariah harus memastikan bahwa harga pokok barang tersebut transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Margin keuntungan ini harus dinyatakan secara jelas dalam kontrak dan disepakati oleh kedua belah pihak untuk menghindari potensi sengketa dikemudian hari. Tahapan selanjutnya adalah penandatanganan kontrak *murabahah* antara bank dan nasabah. Kontrak ini mencakup rincian mengenai harga pokok barang, margin keuntungan, jadwal pembayaran, dan syarat-syarat lain yang relevan. Penandatanganan kontrak ini merupakan langkah penting karena menandakan bahwa kedua belah pihak telah

⁴⁰ Muhammad Izazi Nurjaman, Doli Witro, Sofian Al Hakim, *Op.cit.*, halaman 32.

sepakat dengan semua ketentuan yang ada. Setelah kontrak ditandatangani, bank akan melakukan pembelian barang dan menyerahkannya kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan.⁴¹

Interaksi multipihak ini menciptakan dinamika kompleks di mana bank dan nasabah menjadi pusat, sementara supplier dan regulator membentuk fondasi kestabilan, sebagaimana terlihat dalam merger BSI 2021 yang meningkatkan volume murabahah hingga triliunan rupiah dengan NPF terkendali di bawah 3% pada 2025. Harmoni antarpihak ini tidak hanya menjamin kelancaran transaksi tapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap perbankan syariah sebagai alternatif etis, di mana setiap elemen berkontribusi pada realisasi tujuan syariah falah dunia-akhirat.

B. Wanprestasi Dalam Akad Murabahah

Wanprestasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keadaan dimana salah satu pihak berprestasi buruk karena kelalaian. Jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya dengan benar atau lalai dalam melakukan sesuatu dalam perjanjian maka timbulah wanprestasi. Tidak terpenuhinya prestasi yang telah diperbuat membuat salah satu pihak mengalami suatu kerugian, maka perlu untuk para pihak menyelesaikan dan melakukan prestasinya dengan rasa tanggungjawab dalam melakukan perjanjian.⁴²

⁴¹ Nasywa Zulhasida, Didi Syaputra. (2025). "Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah". *Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*. No. 1, halaman 21.

⁴² Nasokha, Ganis Vitayanty, 2023, *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*, Jakarta Selatan: Damera Press, halaman 78.

Wanprestasi jika diambil pengertian secara umum adalah, “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Kalau begitu seseorang debitur atau penanggung disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”. Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah, keharusan atau kemestian bagi debitur membayar “ganti rugi (*schadevergoeding*)”. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan perjanjian”.⁴³

Wanprestasi adalah ingkar janji, dalam praktik sering di jumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji menurut Setiawan, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi; dan
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.⁴⁴

Perikatan dikenal dengan istilah *'aqd* atau dikenal dengan akad, merupakan ikatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kesepakatan untuk melaksanakan suatu kewajiban atau menerima hak tertentu. Perikatan ini memiliki dasar yang kuat dalam ajaran syariah, karena Islam menekankan pentingnya *ful fillment of contracts* (menepati janji), sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1.⁴⁵

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ
 إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

⁴³ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo: Penerbit Nata karya, halaman 108.

⁴⁴ Yahman, *Op.cit.*, halaman 80.

⁴⁵ Neri Aslina, Fithri Mehdini Addieningrum, Muhammad Daud, *Op.cit.*, halaman 44.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.⁴⁶

Wanprestasi merupakan perbuatan melawan hukum kreditur, akan hilang atau terhapus atas dasar alasan keadaan memaksa (*overmacht*). Jika ketidaktepatan waktu pelaksanaan atau terjadi kurang-sempurnaan pelaksanaan prestasi yang merugikan tertanggung terjadi “di luar perhitungan” penanggung, dalam hal ini wanprestasi tidak melihat (bukan perbuatan melawan hukum). Kekurang tepatan waktu atau kurang patutan yang dapat dipakai sebagai dasar wanprestasi adalah jika timbul oleh keadaan-keadaan yang benar-benar dapat “diperkirakan” oleh penanggung. Namun untuk membenarkan keadaan diluar perkiraannya itu, penanggung harus membuktikan akan ada keadaan memaksa di luar perhitungan dan kemampuannya.⁴⁷

⁴⁶ Yahman, 2017, *Karakteristik Wanprestasi&Tindak Pidana Pencucian Uang*, Jakarta: KENCANA, halaman 81.

⁴⁷ Martha Eri Safira, *Op.cit.*, halaman 109.

Yahya Harahap dalam buku Herowati Pusoko, menjabarkan yang dimaksud dengan wanprestasi adalah, pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitor disebutkan dalam keadaan wanprestasi apabila dia dalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya/sepatutnya.⁴⁸

Wanprestasi dapat terjadi karena adanya suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, kemudian salah satu pihak memutuskan untuk melanggar perjanjian tersebut. Suatu kontrak atau perjanjian hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang sah menurut hukum. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁴⁹ Agar suatu kontrak atau perjanjian yang sah secara hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti telah adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Sebagaimana yang dipertegas dalam Pasal 1321 KUH Perdata, bahwa tidak ada suatu persetujuan pun yang mempunyai kekuatan dalam hal diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

b. Cakap Hukum

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 110.

⁴⁹ Muhammad Sadi Is, *et.al*, 2024, *Hukum Perdata*, Bali: Intelektual Manifes Media, halaman 106-107.

Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal tertentu

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

d. Sebab Yang Halal

Berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.⁵⁰

C. Kedudukan Hukum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi

Era globalisasi saat ini menjadikan seluruh aspek kehidupan di dunia semakin berkembang dengan pesat.⁵¹ Perkembangan tersebut berlangsung secara pesat dan signifikan, serta membawa pengaruh besar terhadap kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat.⁵² Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara

⁵⁰ Renata Christha Auli. Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian/lt656f1d2fff0d7/>. Diakses pada hari sabtu tanggal 07 Februari 2026 Pukul 02:45 WIB.

⁵¹ Ari Afriandi, Lailatus Sururiyah. (2025). "Perlindungan Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Waralaba Dalam Perspektif Hukum Perdata". Edu Yustisia Jurnal Edukasi Hukum. No.2, halaman 2.

⁵² Benito Asdhie Kodiyat Ms. (2025). "Perlindungan Hukum ats Hak Kekayaan Intelektual Berdasarkan Sudut Pandang Hukum Islam". Jurnal Buletin Konstitusi UMSU. No.1, halaman 33.

aman.⁵³Di sisi lain, bank berperan menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana.⁵⁴ Menurut KBBI Bank merupakan badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang dalam masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Bank pada dasarnya melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan.

Sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan objek yang haram.⁵⁵

Industri perbankan di Indonesia mencatat sejarah baru dengan hadirnya PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk (BSI) yang secara resmi lahir pada 1 Februari 2021 atau 19 Jumadil Akhir 1442 H. Presiden Joko Widodo secara langsung meresmikan bank syariah terbesar di Indonesia tersebut di Istana Negara. BSI merupakan bank hasil merger antara PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi

⁵³ Abdul Nasser Hasibuan, Rahmad Annam, Nofinawati, 2023, *Audit Bank Syariah*, Jakarta: Kencana, halaman 5.

⁵⁴ Ilham, Muslimin H. Kara, 2021, *Hukum Perbankan Syariah*, Sulawesi Selatan: CV. Cahaya Bintang Gemerlang, halaman 1.

⁵⁵ Andrianto, Anang Firmansyah, 2019, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, Jawa Timur: Qiara Media Partner, halaman 23-24.

mengeluarkan izin merger tiga usaha bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Selanjutnya, pada 1 Februari 2021, Presiden Joko Widodo meresmikan kehadiran BSI.

Komposisi pemegang saham BSI adalah: PT Bank Mandiri (Persero) Tbk 50,83%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 24,85%, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk 17,25%. Sisanya adalah pemegang saham yang masing-masing di bawah 5%. Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, BSI didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

BSI merupakan ikhtiar atas lahirnya bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan BSI juga menjadi cermin wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil 'Aalamiin). Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka di tingkat global sangat terbuka. Selain kinerja yang tumbuh positif, dukungan iklim bahwa pemerintah Indonesia memiliki misi lahirnya ekosistem industri halal dan memiliki bank syariah nasional yang besar serta kuat, fakta bahwa Indonesia

sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia ikut membuka peluang.⁵⁶

Kedudukan hukum Kantor Cabang Pembantu (KCP) Medan Setiabudi dari Bank Syariah Indonesia (BSI) dapat ditelusuri melalui kerangka regulasi perbankan syariah Indonesia yang menempatkannya sebagai unit operasional bawahan Kantor Cabang (KC) induk, bertanggung jawab penuh atas kegiatan usaha syariah di lokasi spesifik dengan wewenang terbatas untuk mendukung ekspansi layanan keuangan Islam. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 8/3/PBI/2006 tentang Perubahan atas PBI Nomor 8/2/PBI/2006 mengenai Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Kegiatan Usaha Syariah.

KCP Syariah didefinisikan sebagai kantor di bawah KC Syariah yang membantu operasional induknya, termasuk penerimaan dana, penyaluran pembiayaan murabahah atau mudharabah, serta layanan remitansi, tanpa hak mendirikan sub-unit independen kecuali dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Dokumen resmi BSI mengonfirmasi keberadaan KCP Medan Setiabudi dengan kode ID0010090, berlokasi di Komplek Perumahan Nice Commercial Blok B No. 4, Jalan Setia Budi, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara, yang secara hukum terdaftar sebagai outlet aktif dengan layanan penuh ATM dan transaksi syariah.

Kedudukan ini berakar pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat 6, yang mendefinisikan Kantor Cabang Bank

⁵⁶“*Corporate History* Bank Syariah Indonesia”. Diakses melalui https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html., pada tanggal 06 Februari 2026 pukul 01.20 WIB.

Syariah sebagai unit bertanggung jawab kepada kantor pusat dengan alamat jelas untuk kegiatan usaha.

KCP sebagai ekstensi bawahan KC bertindak sebagai fasilitator lokal di bawah pengawasan direksi pusat BSI di Jakarta. Pasca-merger BSI pada Februari 2021 dari BRIS, BNI Syariah, dan BAMS, KCP Medan Setiabudi diintegrasikan ke dalam struktur BSI sebagai bagian dari jaringan Sumatera Utara yang mencakup puluhan outlet, dengan tugas utama mendukung target inklusi keuangan syariah di wilayah urban Medan yang padat penduduk Muslim.

Regulasi OJK seperti POJK Nomor 65/POJK.03/2016 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah memperkuat posisi KCP ini sebagai entitas yang wajib mematuhi standar likuiditas, rasio kecukupan modal (CAR), dan pengawasan syariah oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) pusat, di mana keputusan strategis seperti pembukaan atau penutupan outlet memerlukan izin Gubernur BI atau Ketua OJK. Struktur tata kelola BSI menempatkan KCP Medan Setiabudi di bawah hierarki Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Dewan Komisaris, DPS, Direksi, dan manajer cabang induk seperti KC Medan A Yani atau KC Medan S Parman, dengan komite audit dan risiko yang mengawasi operasional harian untuk memastikan kepatuhan Good Corporate Governance (GCG) syariah.

KCP seperti ini bertanggung jawab langsung kepada branch manager KC induk untuk pengelolaan dana dan pembiayaan, tanpa otonomi penuh dalam fatwa syariah yang tetap di bawah DSN-MUI. Pemberitahuan operasional BSI tahun 2024 mengonfirmasi status aktif KCP Medan Setiabudi dengan jadwal layanan luar hari

kerja, menegaskan kedudukannya sebagai entitas hukum yang sah dan terintegrasi dalam jaringan nasional BSI yang mencapai ribuan outlet pada 2026.

Pengawasan OJK terhadap KCP ini bersifat *risk-based*, mencakup risiko kredit, syariah, dan reputasi, sesuai Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang OJK, di mana pelanggaran dapat mengakibatkan sanksi administratif hingga pencabutan izin operasional. Tinjauan pustaka juga menyoroti bahwa sebagai KCP, unit ini tidak memiliki kepribadian hukum terpisah (badan hukum sendiri) melainkan merupakan perpanjangan BSI sebagai Perseroan Terbatas (PT BSI, kode ID0010090 untuk outlet ini), sehingga segala akad murabahah atau ijarah dilakukan atas nama BSI pusat dengan jaminan OJK. Kajian lebih lanjut dari PBI lama menekankan bahwa pembukaan KCP memerlukan persetujuan prinsip dan izin operasional bertahap, memastikan kestabilan sistemik perbankan syariah nasional.

Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dalam menjaga tataran pada implementasinya tidak menyimpang dari prinsip-prinsip sya'riah, maka dalam menjalankan aktivitasnya selalu berada di bawah pengawasan Dewan Pengawas Syari'ah (DPS). Dewan Pengawas Syari'ah bertugas memastikan semua produk dan kegiatan lembaga keuangan syari'ah telah memenuhi prinsip syari'ah. DPS dipercaya untuk memastikan agar Lembaga Keuangan Syari'ah patuh pada aturan dan prinsip Islam. Dengan demikian DPS adalah ujung tombak lembaga keuangan syari'ah dalam menjaga aktivitas dan operasionalnya agar tetap sesuai syari'ah.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah diatur mengenai Penetapan Dewan Pengawas Syari'ah sebagai pihak terafiliasi seperti halnya akuntan publik, konsultan dan penilai. Tujuan dibentuknya DPS adalah

untuk mengawasi aktivitas operasional bank dan lembaga keuangan syari'ah lainnya agar sesuai dengan garis-garis syari'ah. Untuk itulah DPS bertugas mengawasi operasional bank agar sesuai dengan ketentuan syari'ah.⁵⁷

Sistem dan mekanisme untuk menjamin pemenuhan kepatuhan syariah yang menjadi isu penting dalam pengaturan bank syariah. Dalam kaitan ini lembaga yang memiliki peran penting adalah Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan kewenangan kepada MUI yang fungsinya dijalankan oleh organ khususnya yaitu DSN-MUI untuk menerbitkan fatwa kesesuaian syariah suatu produk bank kemudian Peraturan Bank Indonesia (sekarang POJK) menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya boleh ditawarkan kepada masyarakat setelah bank mendapat fatwa dari DSN - MUI dan memperoleh izin dari OJK.⁵⁸

⁵⁷ *Ibid.*, halaman 273.

⁵⁸ Ilham, Muslimin H. Kara, *Op.cit.*, halaman 3.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perikatan Antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi Dan Nasabah Dalam Akad Murabahah

Hukum perikatan, yang merupakan salah satu bagian penting dari hukum perdata di Indonesia, diatur secara rinci dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Secara mendasar, perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak, yaitu debitur dan kreditur, dimana debitur diwajibkan untuk memenuhi suatu prestasi yang telah disepakati. Prestasi ini biasa berupa memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata. Jadi Hukum perikatan ialah sebuah perjanjian yang mengatur tentang ketentuan hukum terhadap transaksi di dalam Masyarakat.⁵⁹ Melalui perikatan, terbentuk hubungan hak dan kewajiban yang harus dijaga dengan itikad baik oleh kedua belah pihak.

Hukum perikatan dalam Islam adalah seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari Al-Qur'an, As-Sunnah (Al-Hadis) dan *Ar-Ra'yu* (Ijtihad) yang mengatur tentang hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu benda yang diharamkan menjadi objek suatu transaksi.⁶⁰ Perikatan itu berhubungan erat dengan perjanjian, tanggung jawab, kewajiban, dan amanah. Akad atau transaksi sendiri merupakan suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.

⁵⁹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yenio Salma Barlinti, (2018), *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: KENCANA, halaman 1.

⁶⁰ Abdul Atsar, 2018, *Hukum Perikatan Indoonesia*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, halaman 25.

Akad terjadi pada saat adanya pernyataan dari pihak pertama mengenai apa yang diinginkannya dan adanya pernyataan pihak kedua mengenai penerimaan terhadap apa yang diinginkan oleh pihak pertama. Kondisi inilah yang disebut dengan transaksi.⁶¹ Mengenai bentuk perikatan pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi, penelitian menemukan bahwa perikatan yang terjalin antara Bank dan Nasabah dalam pembiayaan murabahah didasari oleh hubungan hukum jual beli (*ba'i*).

Perikatan tidak berbentuk dan tidak berdiri tunggal, melainkan merupakan rangkaian akad terpadu yang menggabungkan akad utama Murabahah dengan akad tambahan berupa wakalah. Dalam hal ini, bank akan membeli objek barang yang diinginkan nasabah, yang kemudian berpindah kepemilikannya kepada nasabah dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang disepakati bersama.

Zul Husni Siregar selaku *consumer business representative* KCP Medan Setia Budi, menuturkan:

Hubungan hukum antara bank dan nasabah, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi menerapkan standar operasional yang ketat guna meminimalisir risiko di masa depan. Perikatan dalam akad murabahah tidak serta-merta terbentuk hanya melalui kesepakatan lisan, melainkan harus melewati fase identifikasi dan kualifikasi yang mendalam. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa setiap pembiayaan yang disalurkan memiliki dasar keamanan yang kuat dan sesuai dengan prinsip syariah maupun regulasi perbankan yang berlaku.⁶²

Perjanjian di bank harus berdasarkan dengan jaminan menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank harus mempunyai keyakinannya

⁶¹ *Ibid.*, halaman 26.

⁶² Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

berdasarkan analisis yang mendalam mengenai itikad baik serta kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan Panduan Manual Produk Pembiayaan Griya PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Tahun 2025, prosedur pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

1. Prosedur Pra-Perikatan

Perbankan diatur dalam Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1998 dikatakan bahwa: “Perbankan dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”. Implementasi dari prinsip kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui sistem penilaian risiko yang ketat terhadap setiap permohonan pembiayaan. Prinsip kehati-hatian ini penting untuk diterapkan sebagai upaya perbankan syariah dalam meminimalisir risiko pembiayaan.⁶³

Menjamin penerapan asas tersebut secara konsisten, sebagai langkah dalam memvalidasi kelayakan seorang calon mitra, bank melakukan proses penyaringan awal yang berfokus pada aspek kepercayaan dan kapasitas finansial. Proses ini menjadi penentu apakah perikatan dapat dilanjutkan ke tahap penandatanganan akad atau harus dihentikan demi menjaga kesehatan portofolio keuangan bank. Langkah yang harus dilewati untuk mendapatkan analisis kelayakan terhadap calon nasabah, Bank Syariah Indonesia menerapkan Prinsip 5C yaitu (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*).⁶⁴

Implementasi prinsip 5C yang perlu dilakukan oleh bank syariah dalam menyalurkan dana kepada masyarakat adalah sebagai berikut:

⁶³ Ima Kurnia Rzuki, Putri Surya Fatekhah, Maslihan Mohammad Ali. (2024). “Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah”. *Jurnal of Indonesian Sharia Economics*. No. 1, halaman 64.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

a) Analisis *Character* (watak atau sifat calon nasabah)

Sifat atau watak dari calon nasabah yang akan mendapatkan fasilitas pembiayaan harus dapat dipercaya. Analisis character ini dapat dilihat dari latar belakang calon nasabah seperti gaya hidup, pekerjaan yang dimiliki, keadaan keluarga, hobi, jiwa sosial dan lainnya. Analisis ini didapat dari hasil verifikasi keluarga, teman, tetangga, masyarakat atau pemerintah setempat, Informasi Debitur (IDEB), dan lainnya.

b) Analisis *Capacity* (kemampuan calon nasabah dalam mengembalikan pembiayaan).

Analisis ini dilakukan untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam mengelola usaha dan melunasi kewajiban pembiayaannya. Menentukan batas kemampuan bayar calon nasabah dapat dilihat melalui laporan keuangan usaha atau keluarga.⁶⁵

c) Analisis *Capital* (permodalan).

Analisis ini dilakukan untuk menilai modal awal yang dimiliki calon nasabah sebelum mengajukan pembiayaan. Prinsip ini dapat diimplementasikan dengan melakukan kunjungan langsung ke rumah/perusahaan calon nasabah untuk melihat apakah calon nasabah memiliki modal awal atau tidak.

d) Analisis *Collateral* (jaminan)

⁶⁵ *Ibid.*, halaman 70.

Analisis ini dilakukan untuk menilai jaminan yang digunakan calon nasabah dalam pembiayaan baik bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya sehingga apabila terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin untuk menutup pembiayaan.

- e) Analisis *Condition of Economy* (kondisi perekonomian baik mikro maupun makro)

Analisis terhadap kondisi perekonomian diimplementasikan dengan menilai dan mempertimbangkan apakah sektor usaha calon nasabah memiliki prospek yang bagus, berkelanjutan, banyak peminat dan tidak akan terpengaruh oleh perekonomian saat ini dan mendatang.⁶⁶

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi menerapkan seleksi yang sangat ketat melalui verifikasi karakter dan analisis kapasitas finansial calon nasabah. Langkah pertama yang dilakukan adalah melakukan audit riwayat kredit melalui mekanisme *BI Checking* atau Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK guna memastikan bahwa calon nasabah memiliki rekam jejak keuangan yang kredibel, dengan standar utama berada pada posisi Kolektibilitas 1 atau berstatus lancar. Ketetapan ini menjadi indikator vital dalam menilai integritas dan kedisiplinan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya di masa lalu.⁶⁷

2. Objek dan Jenis Perikatan

Praktik pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi, bentuk perikatan murabahah secara garis besar diklasifikasikan ke dalam dua

⁶⁶ *Ibid.*, halaman 71.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

kategori utama berdasarkan keberadaan jaminan, yakni Pembiayaan Griya (*secure*) dan pembiayaan Multiguna Berkah (*unsecure*), sebagai berikut:

a) Pembiayaan Griya atau pembiayaan dengan jaminan (*secure*),

Pembiayaan griya umumnya diimplementasikan pada produk pembiayaan aset tetap seperti rumah atau kepemilikan kendaraan. Perikatan ini diperkuat dengan adanya jaminan berupa aset fisik nasabah. Terkhusus pembiayaan Griya, pembiayaan ini wajib dilakukan di hadapan notaris. Untuk memberikan pengaman yuridis yang komprehensif, pihak bank juga melakukan pemasangan Hak Tanggungan (HT) atau jaminan fidusia pada awal akad. Langkah ini berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi bank apabila di kemudian hari terjadi kendala atau kegagalan pembayaran, sehingga bank memiliki hak preferen atas aset tersebut. Apabila rumah yang menjadi jaminan maka Sertipikat Hak Milik (SHM) di simpan oleh pihak bank, beserta surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pembiayaan Griya dengan pembelian barang di atas Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) maka perjanjian akan dilakukan secara bawah tangan. Namun jika pembiayaan yang diambil lebih dari Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) maka perjanjian akan dilakukan secara notariil yang menggunakan jasa notaris. Berperan dalam pembuatan akta autentik, terutama pada produk pembiayaan yang bersifat *secured* seperti Griya. Notaris memastikan pengikatan jaminan (seperti Hak Tanggungan) memiliki kekuatan eksekutorial. Kendaraan yang menjadi barang jaminan maka surat Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) yang akan disimpan oleh pihak bank. Setelah aspek karakter terverifikasi, pihak bank melanjutkan analisis mendalam terhadap kemampuan bayar nasabah melalui parameter kuantitatif yang presisi. *Debt Burden Ratio* (DBR) yaitu perbandingan antara kewajiban nasabah dengan penghasilan nasabah. Besarnya kewajiban termasuk jumlah kewajiban pada pihak ketiga (kreditur dan kewajiban pada bank BSI yang diketahui melalui informasi iDeb OJK dengan maksimal 80%. Jika nasabah pembiayaan griya *payroll* melalui BSI maka akan tetap dihitung berdasarkan *Debt Burden Ratio*.⁶⁸

b) bentuk perikatan kedua adalah pembiayaan tidak adanya jaminan (*unsecure*),

yang lazimnya diaplikasikan pada produk Mitra Guna bagi nasabah dengan penghasilan tetap, seperti Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau pegawai BUMN.

Mitraguna berkah adalah layanan pembiayaan untuk beragam kebutuhan

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

(Multiguna) yang halal, dengan sumber pembayaran dari gaji/pendapatan pegawai tetap (*payroll* melalui Bank Syariah Indonesia) dan tanpa menggunakan agunan.

Kekuatan ikatan hukum dalam perikatan ini tidak bertumpu pada aset fisik, melainkan pada sistem penyaluran gaji (*payroll*) nasabah berfungsi sebagai *moral obligation* yang wajib dialirkan melalui BSI dan nasabah memberikan SK pekerjaan. Dengan adanya mekanisme *payroll* tersebut, bank memiliki otoritas penuh untuk melakukan pemotongan otomatis terhadap saldo rekening nasabah setiap bulannya sebagai pembayaran angsuran, yang secara teknis meminimalisir celah bagi nasabah untuk melalaikan kewajibannya. Perhitungan bank menggunakan instrumen *Debt Service Ratio* (DSR) yaitu rasio perbandingan antara kewajiban nasabah di bank dengan penghasilan bagi nasabah yang gaji atau pendapatannya sudah dikelola melalui system *payroll* internal BSI dengan maksimal 70% kewajiban.⁶⁹

Pembagian ini menentukan struktur mitigasi risiko dan dasar kekuatan hukum yang akan mengikat nasabah selama masa perjanjian berlangsung. Setelah aspek karakter terverifikasi, pihak bank melanjutkan analisis mendalam terhadap kemampuan bayar nasabah melalui parameter kuantitatif yang presisi. Bank menggunakan instrumen *Debt Service Ratio* (DSR) dan *Debt Burden Ratio* (DBR). Melalui perhitungan rasio beban hutang ini, bank dapat memproyeksikan secara akurat persentase pendapatan nasabah yang akan dialokasikan untuk angsuran, sehingga perikatan murabahah yang terbentuk nantinya tetap berada dalam koridor batas kemampuan finansial nasabah yang wajar dan aman bagi risiko bank.

3. Legalitas Dokumen Perikatan

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi mensyaratkan adanya legalitas dokumen yang komprehensif sebagai pilar utama pembentuk perikatan. Bentuk ikatan hukum ini diperkuat melalui pemenuhan dokumen legalitas diri nasabah, yang mencakup Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kartu Keluarga (KK), dan buku nikah (apabila nasabah sudah menikah) guna memastikan identitas dan status hukum pemohon.⁷⁰

Bank juga mewajibkan penyertaan dokumen legalitas pekerjaan seperti Surat Keputusan (SK) pengangkatan pegawai, slip gaji, dan rekening koran sebagai bukti otentik mengenai kapasitas ekonomi serta keberlanjutan sumber pendapatan nasabah. Seluruh dokumen tersebut berfungsi sebagai instrumen pengamanan administratif dan yuridis bagi bank dalam memitigasi risiko di kemudian hari, sekaligus menjadi dasar bagi bank dalam menyusun draf akad pembiayaan murabahah yang akan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

4. Perlindungan Melalui Asuransi

Langkah pengamanan akhir atau langkah mitigasi dalam struktur pembiayaan, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi menetapkan perlindungan melalui asuransi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perikatan murabahah. Setiap nasabah diwajibkan untuk membayar premi asuransi, seperti asuransi jiwa atau asuransi wanprestasi, yang berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko bagi pihak bank maupun nasabah itu sendiri.

Asuransi jiwa berperan untuk meng-cover sisa hutang apabila nasabah meninggal dunia, sehingga ahli waris tidak terbebani oleh kewajiban finansial tersebut. Sementara itu, asuransi wanprestasi atau asuransi PHK bertujuan untuk melindungi bank dari risiko gagal bayar yang disebabkan oleh pemutusan hubungan kerja. Dalam skema ini, asuransi akan melunasi hutang nasabah ke bank melalui prinsip subrogasi, di mana kewajiban nasabah selanjutnya akan beralih kepada pihak asuransi, sehingga stabilitas

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

portofolio pembiayaan bank tetap terjaga meskipun terjadi risiko *force majeure* pada diri nasabah.⁷¹

5. Formalitas Akad

Formalitas perikatan hukum dalam pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi mencapai puncaknya pada proses penandatanganan akad, yang merupakan bukti otentik kesepakatan antara bank dan nasabah. Secara prosedural, bank menetapkan standar legalitas yang berbeda tergantung pada jenis produk dan profil risiko pembiayaan yang diberikan.

Khusus untuk produk pembiayaan properti atau Griya, perikatan wajib dilakukan secara notariil di hadapan Notaris guna menjamin keabsahan dokumen serta mempermudah proses pengikatan Hak Tanggungan sebagai pengaman yuridis. Sebaliknya, untuk produk pembiayaan konsumtif seperti Mitra Guna, penggunaan jasa notaris bersifat pilihan (*optional*) dan lebih fleksibel, di mana bank dapat melakukan perikatan di bawah tangan (*onderhands*) sepanjang syarat-syarat administrasi dan sistem *payroll* telah terpenuhi secara memadai.⁷²

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi

Hukum perdata mengenal wanprestasi, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak, dalam hal ini nasabah, tidak memenuhi, terlambat memenuhi, atau memenuhi prestasi secara tidak sebagaimana mestinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPperdata. yang kemudian diadopsi secara normatif dalam praktik perbankan syariah melalui ketentuan Undang-Undang Perbankan Syariah dan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

⁷¹ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

⁷² Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

terkait akad murabahah. Wanprestasi merupakan suatu kelalaian atau kesalahan debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.⁷³

Salah satu jenis pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah yang dibiayai oleh Bank Syariah adalah pembiayaan *mudharabah*. *Mudharabah* menurut fatwa DSN No.115/DSNMUI/IX/2017 tentang Akad Mudharabah, adalah akad kerja sama suatu usaha antara pemilik modal (malik/shahib al-mal) yang menyediakan seluruh modal dengan pengelola ('amil/mudharib) dan keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai nisbah yang disepakati dalam akad. Mudharabah pada dasarnya, Bank bertindak sebagai shahibuul maal selaku penyedia dana, sementara nasabah bertindak sebagai mudharib selaku pengelola dana. Dalam hal penyaluran dana berupa pembiayaan tersebut, terdapat kemungkinan bahwa kerjasama atas dasar mudharabah tersebut dapat berjalan tidak lancar. Yaitu adanya ketidakmampuan, kelalaian ataupun kesalahan yang disengaja yang dilakukan oleh mudharib. Dalam hal hukum positif perdata disebut sebagai wanprestasi.⁷⁴

Bank Syariah Indonesia Cabang Pembantu Medan Setiabudi, menerapkan akad *murabahah* yang digunakan merupakan perjanjian pembiayaan jual beli dengan penangguhan pembayaran, di mana bank bertindak sebagai pembeli barang atas nama nasabah dan kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati, sehingga nasabah

⁷³ Alfian Hanggara Putra, Djumardin. (2023). "Wanprestasi Dalam Akad Murabahah (Studi Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor: 0508/PDT.G/2016/PA.MTR)". Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram. No. 1, halaman 1.

⁷⁴ Redita Astari, Ro' fah Setyowati, Anggita Doramia Lumbanraja. (2021). "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wanprestasi oleh Nasabah Pembiayaan Murabahah". Jurnal Notarius. No. 1, halaman 343.

berkewajiban mengangsur sesuai jadwal dan jumlah yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam akad murabahah di cabang tersebut dapat dipahami dari dua sisi utama, yaitu faktor internal nasabah dan faktor internal bank syariah. Di sisi nasabah, kondisi ekonomi yang tidak stabil menjadi salah satu pendorong utama, misalnya penurunan pendapatan akibat PHK, penurunan omzet usaha, atau kegagalan usaha yang dijalankan dengan dana pembiayaan murabahah.

Faktor utamanya seperti usaha yang menjadi sumber pembayaran angsuran mengalami penurunan drastis atau bahkan bangkrut, nasabah sering kali tidak lagi memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kewajiban angsuran, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran yang berkepanjangan dan pada akhirnya dinyatakan wanprestasi. Di samping itu, faktor personal seperti sakit berat, kecelakaan, atau meninggal dunia juga dapat membuat nasabah benar-benar tidak mampu melanjutkan pembayaran, meskipun pada awalnya memiliki niat baik dan kemampuan finansial yang memadai.⁷⁵

Perilaku nasabah yang kurang bertanggung jawab atau bahkan bersikap menghindar ketika mengalami kesulitan juga berkontribusi terhadap terjadinya wanprestasi. Beberapa nasabah mungkin memilih untuk tidak menginformasikan secara terbuka kondisi kesulitan keuangan kepada bank, sehingga bank baru mengetahui adanya masalah ketika angsuran sudah tertunggak dalam waktu yang cukup lama. Pola komunikasi yang tidak transparan ini menghambat upaya restrukturisasi atau penyesuaian jadwal angsuran yang mungkin masih dapat dilakukan jika nasabah segera melaporkan perubahan kondisi. Selain itu, kurangnya pemahaman nasabah terhadap substansi akad murabahah dan kewajiban hukum

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

yang melekat di dalamnya, termasuk konsekuensi wanprestasi dan mekanisme penagihan, juga dapat menyebabkan nasabah meremehkan pentingnya ketepatan waktu pembayaran sehingga lebih mudah tergelincir ke dalam keterlambatan yang berulang-ulang.

Faktor internal yang turut mendorong terjadinya wanprestasi antara lain kualitas analisis kelayakan pembiayaan yang kurang maksimal pada tahap awal. Apabila proses analisis terhadap kapasitas, karakter, dan kemampuan usaha nasabah tidak dilakukan secara mendalam dan hati-hati, maka risiko bahwa nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban angsuran di masa depan akan meningkat. Penetapan jangka waktu angsuran yang terlalu panjang atau terlalu pendek dibandingkan dengan kemampuan arus kas usaha nasabah, serta penetapan margin keuntungan yang relatif tinggi tanpa mempertimbangkan daya tahan usaha, dapat membuat beban angsuran menjadi terlalu berat sehingga nasabah lebih rentan terjadi wanprestasi. Selain itu, kelemahan dalam pengelolaan jaminan, misalnya jaminan yang kurang memadai atau sulit dieksekusi, juga memperbesar potensi kerugian bank ketika nasabah benar-benar tidak dapat memenuhi kewajiban.

Faktor lingkungan ekonomi makro dan kondisi sosial di wilayah Medan Setiabudi juga tidak dapat diabaikan. Fluktuasi harga bahan baku, perubahan regulasi pemerintah yang memengaruhi sektor usaha tertentu, atau kondisi persaingan yang semakin ketat dapat mengganggu kinerja usaha nasabah yang sebelumnya dinilai layak mendapatkan pembiayaan. Ketika kondisi eksternal berubah secara tiba-tiba dan negatif, nasabah yang sebelumnya mampu membayar dapat dengan cepat mengalami kesulitan likuiditas, sehingga kewajiban angsuran

murabahah menjadi terbengkalai. Di samping itu, kurangnya edukasi dan pendampingan pasca pencairan dana, seperti pelatihan manajemen keuangan usaha atau konsultasi berkala mengenai perkembangan usaha, dapat membuat nasabah tidak memiliki strategi yang memadai untuk menghadapi tekanan keuangan sehingga lebih mudah terjatuh ke dalam wanprestasi.⁷⁶

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁷⁷

Prinsip kehati-hatian selalu diterapkan oleh bank syariah, meskipun risiko gagal bayar/wanprestasi dapat terjadi.⁷⁸ Wanprestasi dalam akad murabahah merupakan suatu kondisi di mana nasabah tidak mampu atau lalai dalam melaksanakan prestasi yang telah disepakati dalam akad, baik secara keseluruhan maupun sebagian waktu yang ditentukan. Fenomena ini tidak hanya dipengaruhi oleh satu variabel tunggal, melainkan merupakan akumulasi dari berbagai faktor yang bersifat personal, ekonomi, maupun keadaan luar biasa (*force majeure*).

Pembiayaan Murabahah, bank sebagai kreditur dapat menuntut penyelesaian berdasarkan prinsip syariah, seperti melalui musyawarah, restrukturisasi, atau penjualan jaminan. Sementara itu, dari perspektif hukum Islam, wanprestasi dipandang sebagai pelanggaran terhadap akad yang mengandung unsur kelalaian

⁷⁶ Alfian Hanggara Putra, Djumardin. *Op. cit.*, halaman 4.

⁷⁷ Dwi Ratna Kartikawati, 2019, *Hukum Kontrak, CV. Elvaretta Buana: Jawa Barat*, halaman

⁷⁸ Alfian Hanggara Putra, Djumardin. *Op.cit.*, halaman 8.

(taqdir). Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara.⁷⁹

Menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui model-model wanprestasi yang terdiri dari:

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu kontrak.

b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam kontrak.⁸⁰

c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam kontrak tidak dipenuhi.⁸¹

Perjanjian kredit bank yang dijamin, wanprestasi bisa terjadi jika pihak yang meminjam tidak mampu securememenuhi kewajibannya sesuai waktu atau persyaratan yang telah disepakati.⁸² Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 23 ayat 2 bahwa Bank Syariah harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan

⁷⁹ Febriana Afipa Putri, Muhammad Johari, Kharisma Rindang Sejati. (2025). "Analisis Penyelesaian Nasabah Wanprestasi Pada Akad Murabahah Di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Mataram". Jurnal Perbankan Syariah. No. 2, halaman 298.

⁸⁰ Dwi Ratna Kartikawati, *Op. cit.*, halaman 26.

⁸¹ Dwi Ratna Kartikawati, *Op. cit.*, halaman 27.

⁸² Rizki, *et.al.* (2025). "Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Bnj)". Jurnal Disiplin Ilmu Hukum. No. 1, halaman 11.

dan prospek usaha dari calon Nasabah untuk menjalankan prinsip kehati-hatian. Sehingga pihak perbankan harus melakukan pertimbangan untuk memutuskan suatu pembiayaan untuk terhindar dari risiko wanprestasi.

Unsur-unsur wanprestasi yakni sudah dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana suatu perjanjian yang sah, kedua adanya suatu kesalahan yang disebabkan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi yang berupa ganti rugi, dan berakibat dibatalkan perjanjian, mengalihkan risiko, serta membayar biaya perkara apabila permasalahan dibawa ke pengadilan.⁸³ Sebagaimana dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak debitur dan kreditur, debitur tidak memenuhi prestasinya, yakni tidak membayar pembayaran kredit bank ketika sudah diberikan somasi yang berupa teguran tetapi tidak juga diindahkan oleh debitur. Maka pihak debitur berhak mengajukan ke pengadilan negeri atas gugatan wanprestasi atau ingkar janji.⁸⁴

Perbankan konvensional, pihak kreditur dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri sedangkan perbankan syariah alternatif penyelesaian sengketa bisa dilakukan dengan dua cara yaitu melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Alternatif penyelesaian sengketa jalur non litigasi memiliki beberapa model penyelesaian berupa; (a) arbitrase (b) negosiasi (c) konsiliasi (d) mediasi (e) pencari fakta (f) ombudsman (g) minitrial (h) penilaian ahli (i) pengadilan kasus kecil (Small Claim Court); (j) peradilan adat.⁸⁵

⁸³ Trianda Lestari, Syahrando Muhti, Muhammad Fatur Rahman Bey Husdi. (2024). "Analisis Kasus Wanprestasi Antara Debitur Dan Kreditur Terhadap Perjanjian Pinjaman Kredit Bank Studi Kasus Putusan (Nomor 5/PDT.G.S/2023/PN.BTG)". Jurnal Terang Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum. No. 1, halaman 131.

⁸⁴ *Ibid.*, Halaman 130.

⁸⁵ *Ibid.*, halaman 377.

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.⁸⁶ Walaupun sudah adanya perjanjian yang mengikat namun masih terdapat beberapa faktor terjadinya wanprestasi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi sebagai berikut:

1. Faktor Internal: Karakter dan Itikad Nasabah (Unsur Non-Amanah)

Faktor utama yang sering ditemukan di lapangan, terutama pada nasabah kategori pekerja (nasabah *payrol*), adalah faktor karakter atau kepribadian nasabah itu sendiri. Pola perilaku individu yang tidak selaras dengan prinsip tanggung jawab akad syariah sering kali memicu pelanggaran kewajiban pembayaran.⁸⁷

Nasabah pekerja, yang mencakup karyawan swasta, pegawai negeri sipil (PNS), buruh pabrik, hingga pekerja informal seperti ojek online atau pedagang kaki lima, mendominasi portofolio pembiayaan konsumsi dan mikro syariah hingga 40-50% menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2025, dengan tingkat *Non-Performing Financing* (NPF) yang lebih tinggi dibandingkan nasabah usaha karena ketergantungan pada pendapatan tetap yang fluktuatif. Faktor ini tidak hanya bersifat individual, tapi juga dipengaruhi oleh konteks sosial-ekonomi Indonesia yang dinamis, di mana budaya

⁸⁶ Baiq Ulvia Sholeha, Arief Rahman. (2025). “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Dalam Akad Murabahah Pembelian Rumah Dengan Pembiayaan Syariah (Studi Bsi Lombok Praya)”. *Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram*. No. 3, halaman 413.

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

konsumtif dan kurangnya disiplin finansial bertabrakan dengan tuntutan akad *murabahah* atau *mudharabah* yang menekankan amanah dan itqan (ketepatan).

Bentuk perilaku curang yang dilakukan nasabah, ialah nasabah secara sengaja memindahkan aliran gaji (*payroll*) ke bank lain untuk menghindari sistem pemotongan otomatis (*autodebet*) oleh pihak bank. Dalam perspektif perbankan syariah, tindakan ini dikategorikan sebagai perilaku "tidak amanah" karena nasabah secara sadar menghindari kewajiban yang telah disepakati dalam akad.⁸⁸

Adanya unsur kesengajaan untuk tidak mendahulukan pembayaran utang meskipun secara finansial nasabah masih memiliki sumber pendapatan.

2. Faktor Eksternal: Penurunan Kemampuan Finansial (Kondisi Objektif)

Faktor ini berkaitan dengan hilangnya atau berkurangnya kemampuan nasabah untuk membayar (*negative ability to pay*) karena alasan ekonomi yang bersifat memaksa atau di luar kendali nasabah, antara lain:⁸⁹

- a. Perubahan Status Pekerjaan: Terjadinya pemutusan hubungan kerja (PHK) atau penurunan jabatan (*demotion*) yang berdampak langsung pada berkurangnya pendapatan rutin nasabah.
- b. Kondisi Keuangan yang Memburuk: Bagi nasabah wiraswasta, penurunan omzet usaha atau kegagalan bisnis menjadi alasan utama ketidakmampuan memenuhi kewajiban pembayaran angsuran *murabahah*.

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

- c. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*): Kejadian di luar dugaan seperti musibah atau meninggal dunia (yang meskipun sudah dimitigasi asuransi, tetap menjadi pemicu awal terjadinya macetnya pembayaran sebelum klaim diproses).

C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi

Akad murabahah, pembayaran biasanya dilakukan secara bertahap melalui angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya. Namun, sistem pembayaran secara cicilan ini memiliki potensi risiko, karena pelaksanaannya tidak selalu sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam banyak kasus, berbagai faktor dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian, yang pada akhirnya mengakibatkan terjadinya Risiko ini berpotensi mengurangi stabilitas keuangan bank dan menurunkan tingkat kepercayaan nasabah terhadap bank syariah secara keseluruhan.⁹⁰

Terdapat berbagai faktor yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah dalam dunia perbankan. Ketidakmampuan nasabah untuk melunasi angsuran secara tepat waktu, atau bahkan gagal membayar, dapat mengakibatkan kerugian bagi bank. Selain itu, risiko yang dihadapi bank semakin besar jika mereka tidak menerapkan prinsip pembiayaan yang sehat saat menyalurkan dana. Risiko-risiko tersebut mencakup: (1) kegagalan dalam melunasi pokok pembiayaan atau utang, (2) tidak terpenuhinya pembayaran margin, keuntungan, atau biaya terkait,

⁹⁰ Septy Rahma Dwi, Nurnasrina. (2024). "Upaya Bank Syariah Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah". Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. No. 4, halaman 110.

(3) bertambahnya biaya operasional yang harus ditanggung, serta (4) menurunnya tingkat kesehatan keuangan bank secara keseluruhan.

Penyelesaian pembiayaan dengan *collection agent* dilakukan dengan menggunakan jasa pihak ketiga seperti agen/kantor hukum atau pengacara. Penggunaan jasa pihak ketiga ini dilakukan karena tingkat kesulitan sangat tinggi. Metode yang digunakan dengan *ujroh/fee*.⁹¹ Namun dalam Bank Syariah Indonesia memiliki bagian yang melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah. Unit Kerja *Collection & Recovery* (WHC/RCG/RCRR/ACR) adalah unit kerja yang berwenang mengelola pembiayaan bermasalah antara lain melalui penagihan, restrukturisasi dan penyelesaian pembiayaan melalui eksekusi agunan atau proses litigasi, sesuai kolektibilitas kelolaan untuk Segmen *Wholesale* dan *Retail*, sebagaimana diatur dalam SPB Pembiayaan masing-masing segmen, PTO *Collection & Recovery* Pembiayaan Segmen Retail dan PTO Penanganan Pembiayaan Bermasalah Korporasi dan Komersial.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *customer business representative* KCP Medan Setiabudi, teknis Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi mengenai upaya mengurangi pembiayaan bermasalah, dilalui beberapa tahap.

Tahap awal yang dilakukan oleh pihak bank terlebih di bagian *Consumer Business Representative* atau bagian pengajuan pembiayaan dalam menangani keterlambatan pembayaran kredit adalah melakukan pendataan terhadap nasabah yang memiliki kewajiban jatuh tempo dalam rentang waktu minimal 2-3 hari sebelum tanggal pembayaran. Jika hingga waktu yang ditentukan nasabah belum melakukan pembayaran, maka bank akan menagih dengan telepon dan mengeluarkan surat teguran pertama, kedua dan ketiga. Setelah diberikan surat teguran ketiga nasabah tetap tidak melakukan

⁹¹*Ibid.*, halaman 115.

pembayaran, pihak bank akan melakukan *on-site* kunjungan langsung ke kediaman nasabah. Tujuan dari kunjungan ini adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai kondisi keuangan dan usaha nasabah guna mengidentifikasi faktor penyebab keterlambatan pembayaran. Hasil analisis menunjukkan bahwa usaha atau sumber pendapatan nasabah masih dalam kondisi stabil dan mempunyai kemampuan membayar serta itikad baik, maka bank dapat memberikan rekomendasi berupa restrukturisasi pembiayaan sebagai alternatif solusi guna meringankan beban pembayaran dan memastikan kelangsungan kredit tersebut.⁹²

Penyelamatan pembiayaan bermasalah dilakukan melalui restrukturisasi pembiayaan yaitu upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya antara lain : 1) Rescheduling (penjadwalan kembali); 2) Reconditioning (persyaratan kembali); 3) Restructuring (penataan kembali). Restrukturisasi dapat dilakukan atas dasar inisiatif nasabah sendiri atau didahului dengan penawaran bank yang disertai persetujuan nasabah.

Sehubungan dengan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia, bank berhak mengenakan sanksi atau denda keterlambatan apabila terjadi keterlambatan pembayaran sesuai dengan kontrak yang dibuat antara bank dan nasabah.⁹³ *Non Performing Financing* (NPF) atau “pembiayaan bermasalah” sesuai POJK Nomor 35/POJK.05/2018 paragraf ketiga pasal 95 ayat 2 adalah piutang pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) terdiri dari piutang pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet.

Status kolektibilitas dalam dunia perbankan diklasifikasikan oleh bank sentral menjadi lima status / lima kol (kolek) dari yang tertinggi hingga yang terendah yakni : (1) Kol-1 (LANCAR), (2) Kol-2 (DALAM PERHATIAN KHUSUS), (3) Kol-3 (KURANG LANCAR), (4) Kol-4 (DIRAGUKAN), dan (5) Kol-5 (MACET). Adapun status Kol-1 sampai Kol-2 tergolong

⁹² Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

⁹³ Miftah Rosiana Dewi, Agus Fakhrina, Mariatul Qiptiyah, *Loc. cit.*

Performing Loan (PL) sedangkan Kol-3 sampai Kol-5 tergolong *Non-Performing Loan* (NPL).⁹⁴

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Status kolektibilitas kredit perbankan dapat diuraikan yakni:

a) Kol-1 (lancar)

Kol-1 atau Kolek 1 dengan tagar (LANCAR) adalah status kolektibilitas tertinggi yang tergolong *Performing Loan* (PL) dan ditandai dari riwayat pembayaran angsuran bunga atau angsuran pokok dan bunga kredit tiap bulannya tepat atau kurang dari tanggal jatuh tempo pembayaran bulannya (tanpa cela). Kol-1 merepresentasikan karakter/watak yang baik debitur karena kelancaran membayar kewajibannya. Atau dengan kata lain apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit.

b) Kol-2 (dalam perhatian khusus)

Kol-2 atau Kolek 2 dengan tagar (DALAM PERHATIAN KHUSUS) yang populer dalam dunia perbankan disingkat DPK, merupakan status kolektibilitas yang tergolong *Performing Loan* (PL) dimana ditandai oleh keterlambatan membayar debitur melebihi tanggal jatuh tempo sampai dengan sekurang-kurangnya 90 hari sejak tanggal jatuh tempo atau 3 bulan lamanya (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1-90 hari). Penetapan status DPK secara manual juga diberikan apabila debitur

⁹⁴ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

masih dipertimbangkan memiliki aliran kas yang baik namun kurang mampu dalam membayar kewajibannya. Dalam praktik perbankan, umumnya DPK oleh pihak bank sudah dianggap buruk walaupun secara teoretis masih tergolong *Performing Loan (PL)*. Penyelesaian kredit bermasalah dengan status Kol-2 dapat dilakukan melalui penagihan biasa atau melaksanakan restrukturisasi tergantung kesepakatan antara debitur dengan kreditur.

c) Kol-3 (kurang lancar)

Kol-3 atau Kolek 3 dengan tagar (KURANG LANCAR) merupakan status kolektibilitas debitur yang terlambat membayar lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya sampai dengan sekurang-kurangnya 120 hari atau 3-4 bulan lamanya (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91-120 hari). Penetapan status Kol-3 secara manual dapat diberikan oleh bank apabila debitur masih memiliki itikad baik meskipun kemampuan membayarnya kurang memadai namun bank meyakini debitur masih memiliki aliran kas yang cukup baik. Pada tahap status ini, bank berkewajiban mengeluarkan Surat Peringatan (SP) Pertama dan mulai melakukan perhitungan akrual terhadap tunggakan pokok dan bunga berjalan, tunggakan penalti berjalan, tunggakan administrasi pembukuan, dan tunggakan-tunggakan lainnya melalui penerbitan anjak piutang. Apabila masih memungkinkan debitur untuk mampu membayar kewajibannya, restrukturisasi dapat dilaksanakan.

d) Kol-4 (diragukan)

atau Kolek 4 dengan tagar (DIRAGUKAN) merupakan status kolektibilitas yang menandakan keterlambatan membayar melebihi 120 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya atau maksimum 4 bulan ke atas (debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 121-180 hari). Pada tahap status kolektibilitas ini, bank sudah harus mengambil asumsi angsuran pokok dan bunga kredit tidak terbayarkan dan bersiap mengambil kesimpulan penyelesaian kredit bermasalah melalui pelelangan agunan sesuai pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH yang berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.⁹⁵ (Uraian penjelasan Undang-Undang No 4

⁹⁵ Arba, Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 5.

Tahun 1996). Pada tahap ini, secara manual Kol-4 dapat digeser ke Kol-5 apabila bank telah memperoleh keyakinan bahwa debitur tidak hanya tidak mampu membayar kewajibannya, tetapi juga tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Di tahap ini pula, bank berkewajiban mengeluarkan Surat Peringatan-2 dan Surat Peringatan-3 kepada debitur.

e) Kol-5 (macet)

Kol-5 atau Kolek 5 dengan tagar (MACET) merupakan kolektibilitas terendah yang tergolong *Non-Performing Loan* (NPL) yang merepresentasikan angsuran pokok dan bunga kredit tidak terbayarkan oleh debitur dengan menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari, sehingga bank berkewajiban melaksanakan penyelesaian kredit bermasalah paling terakhir yaitu melelang agunan untuk menutup PPAP yang terbentuk 100 persen dari aktiva produktif untuk mengcover resiko terburuk kredit.⁹⁶

Penyelesaian wanprestasi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi menitikberatkan pada prinsip kekeluargaan dan kemaslahatan, sebagaimana sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Fatwa DSN-MUI.⁹⁷

Secara praktis, tahapan penyelesaian dilakukan melalui beberapa langkah berikut:⁹⁸

⁹⁶ Ratih Prihatina. (2022). "Mengetahui Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT)", melalui https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengetahui_Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya_Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html, diakses pada tanggal 06 Februari 2026 pukul 02.15 WIB.

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

⁹⁸ Claudia, M. Y., Siregar, M., Kaban, M., & Andriati, S. L. (2024). "Komparasi penyelesaian sengketa wanprestasi perkreditan atau pembiayaan melalui pengadilan pada perbankan

1. Penyelesaian Melalui Jalur Musyawarah (non litigasi)

Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 13/2/PBI/2011 dan POJK No. 16/POJK.03/2014, penyelesaian sengketa diprioritaskan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat. Bank Syariah Indonesia mengedepankan sifat sukarela dalam penyelesaian utang pokok. Dengan pembiayaan Mitraguna yang tidak mempunyai jaminan, namun sistem payroll atau gajinya di Bank Syariah Indonesia maka pihak bank hanya membicarakan atau mengingatkan untuk melakukan pembayaran kewajiban nasabah.⁹⁹

Perdamaian dalam syariah Islam sangat dianjurkan, sebab dengan adanya perdamaian diantara pihak yang bersengketa, maka akan terhindarlah kehancuran silaturahmi (hubungan kasih sayang) diantara para pihak, dan sekaligus permusuhan diantara para pihak akan dapat diakhiri. Anjuran diadakannya perdamaian diantara para pihak yang bersengketa dapat dilihat dalam ketentuan Alquran, Sunah Rasul, dan Ijmak.

وَإِن طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَغْت إِحْدَاهُمَا عَلَى الْآخَرَىٰ فَفُتِلُوا آلَتَىٰ تَنبَغِي حَتَّىٰ

تَوَفَّىٰ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

“Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.”

konvensional dan perbankan syariah”. *Locus Journal of Academic Literature Review*, No. 1, halaman 7.

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

Penyelesaian sengketa memiliki prinsip tersendiri agar masalah-masalah yang ada dapat terselesaikan dengan benar. Diantara prinsip tersebut adalah (1) dalam memutuskan perkara sengketa, tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam pengambilan keputusan; (2) Kekeluargaan; (3) Win-win solution, menjamin kerahasiaan sengketa para pihak; dan (4) Menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan.

2. Penyelesaian Melalui Klaim Asuransi

Sebagai langkah mitigasi risiko yang telah disepakati dalam akad, setiap pembiayaan murabahah dilengkapi dengan asuransi jiwa, asuransi wanprestasi, dan asuransi PHK. Setiap bulannya nasabah tidak hanya membayar kewajibannya, namun juga membayar premi asuransi. Namun penggunaan asuransi wanprestasi dan asuransi PHK itu jarang digunakan, karena dalam pengajuan pembiayaan mitra guna berkah dengan jumlah pinjaman Rp. 1.000.000.000 (satu miliar) cukup hanya menggunakan asuransi jiwa saja.¹⁰⁰

Jika asuransi wanprestasi atau asuransi PHK digunakan dan terjadinya wanprestasi akibat kondisi *force majeure* atau alasan yang dijamin polis, maka dilakukan proses subrogasi. Melalui subrogasi, perusahaan asuransi melunasi sisa utang nasabah kepada bank. Namun, secara hukum hak tagih bank berpindah kepada perusahaan asuransi. Artinya, kewajiban nasabah tidak serta-merta lunas secara mutlak, melainkan berpindah subjek hukum piutangnya dari bank ke perusahaan asuransi. Jika nasabah meninggal dunia, maka hutang bersifat lunas.

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

3. Penyelesaian Melalui Lelang

Dalam akad murabahah, ketika nasabah melakukan wanprestasi atau menunggak, atau tidak memiliki kesanggupan untuk membayar, secara konsep murabahahnya nasabah wajib membayar semua utang atau sisa utang atau kewajibannya. Dalam penanganan Bank Syariah Indonesia KCP Medan Setiabudi, nasabah akan mengajukan untuk membayar kewajibannya yang akan dikurangi dengan margin atau keuntungan bank.

4. Penyelesaian Melalui Restrukturisasi

Peraturan OJK Nomor 11 Tahun 2020 menyebutkan bahwa suatu pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi. Restrukturisasi pertama kali dilakukan pada saat perekonomian menurun akibat adanya wabah *coronavirus disease 2019 (COVID-19)*. Bahwa pihak debitur dapat mengajukan restrukturisasi kredit atau pembiayaan. Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang pada saat ini Bank Syariah Indonesia KCP Medan Setiabudi tetap menggunakan restrukturisasi sebagai penyelesaian wanprestasi dan guna untuk meringankan debitur dengan tidak menjual jaminannya. Restrukturisasi dapat dilakukan melalui pengurangan tunggakan pokok, pengurangan tunggakan bunga, dan perpanjangan jangka waktu sesuai dengan peraturan OJK Nomor 14 Tahun 2018.

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan dengan cara non litigasi dan litigasi. a) Penyelesaian dengan cara non litigasi merupakan penyelesaian pembiayaan bermasalah tanpa melalui jalur hukum dan lebih mengedepankan musyawarah mufakat. Pada nasabah dengan akad murobahah, penerapannya merujuk pada fatwa DSN MUI No. 37/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murobahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dengan ketentuan lembaga keuangan syariah boleh melakukan penyelesaian (settlement) murobahah bagi nasabah tidak mampu menyelesaikan pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. b) Penyelesaian dengan cara litigasi merupakan penyelesaian pembiayaan bermasalah lewat jalur hukum yang berlaku. Penyelesaian lewat litigasi biasanya dengan mengupayakan pengambilan jaminan/Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

AYDA adalah agunan atau asset jaminan nasabah yang diambil alih oleh pihak bank atau lembaga keuangan syariah, baik secara sukarela maupun melalui lelang sebagai akibat nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank atau lembaga keuangan syariah. Apabila upaya musyawarah dan penjualan sukarela menemui jalan buntu, bank melakukan tindakan berupa eksekusi jaminan melalui kantor lelang.

Proses ini dilakukan secara bertahap (Lelang I, II, dan III) lelang pertama dibuka dengan harga sukarela dengan harga likuidasi (umumnya sekitar 70% dari harga pasar). Jika hasil lelang belum menutupi seluruh sisa utang, sisa tersebut tetap menjadi kewajiban perdata nasabah yang harus

diselesaikan di kemudian hari, kecuali jika pihak bank memberikan kebijakan penghapusan buku (*write-off*). Pihak bank akan bekerja sama dengan pihak agen properti yang akan menjualkan jaminan lelang tersebut dan mencari calon pembeli. Setiap nasabah mengambil pembiayaan di kantor cabang Bank Syariah Indonesia, setiap cabang sudah mencadangkan keuntungan cabang setiap bulannya. Ketika suatu waktu terjadinya wanprestasi oleh nasabah, dan sudah dilakukannya lelang jaminan dan tidak dapat menutupi kewajiban nasabah, maka bank akan menggerus keuntungan cabang setiap bulannya untuk menutupi utang nasabah.

Sementara dalam konteks Undang-Undang Indonesia, alternatif penyelesaian sengketa hanya diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam hukum perdata Islam, sengketa dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang bersifat non litigasi (*head to head*). Apabila sengketa tersebut belum bisa diselesaikan, maka sengketa diselesaikan melalui bantuan orang lain sebagai pihak ketiga baik terdiri dari unsur penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.

Penyelesaian terakhir jika nasabah tidak bisa membayar dalam wanprestasinya, pihak bank memberikan satu-satunya jalan, yaitu melalui Restrukturisasi, ini merupakan tindakan hukum terakhir yang bisa dilakukan oleh bank agar nasabah melunasi kerugian terhadap wanprestasi yang nasabah tersebut sebabkan.¹⁰¹

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Zul Husni Siregar selaku *Consumer Business Representative* KCP Medan Setiabudi, pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2026 di Kantor Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Perikatan yang terjalin antara Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi dengan nasabah didasari oleh hubungan hukum jual beli (*ba'i*) yang bersifat terintegrasi. Perikatan ini menggabungkan akad utama murabahah dengan akad tambahan berupa Wakalah, di mana bank membeli objek barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati. Secara operasional, perikatan ini terbagi menjadi dua kategori utama: pembiayaan dengan jaminan fisik (*secure*) seperti Produk Griya yang diikat secara notariil dengan Hak Tanggungan, serta pembiayaan tanpa agunan fisik (*unsecure*) seperti Mitra Guna yang kekuatannya bertumpu pada mekanisme *payroll* (pemotongan gaji otomatis) dan *moral obligation* nasabah. Proses ini diperkuat oleh prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition), verifikasi riwayat kredit via SLIK OJK, serta mekanisme payroll untuk pembiayaan unsecured seperti Mitra Guna, sementara pembiayaan secured seperti Griya menggunakan jaminan fisik dengan Hak Tanggungan notariil dan asuransi jiwa atau PHK untuk mitigasi risiko. Dokumen legalitas seperti KTP, NPWP, SK kerja, dan sertifikat objek memastikan keabsahan subjek dan prestasi, sehingga perikatan memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara serta prinsip syariah tanpa riba atau gharar. Bank mewajibkan penggunaan asuransi jiwa dan asuransi wanprestasi (asuransi PHK) sebagai langkah

preventif untuk melindungi stabilitas portofolio bank serta membebaskan ahli waris dari beban hutang jika terjadi risiko *force majeure*. Secara yuridis, formalitas perikatan dilakukan melalui penandatanganan akad yang disesuaikan dengan jenis produk; di mana produk properti (Griya) wajib dilakukan secara notariil demi pengikatan Hak Tanggungan yang kuat, sedangkan produk konsumtif (Mitra Guna) dapat dilakukan melalui perikatan di bawah tangan (*onderhands*) dengan mengandalkan sistem *payroll* sebagai jaminan keamanan administrasi.

2. Wanprestasi dalam akad murabahah di BSI KCP Medan Setiabudi disebabkan oleh faktor internal seperti karakter nasabah tidak amanah, termasuk pemindahan sengaja aliran gaji payroll ke bank lain untuk menghindari autodebet, serta faktor eksternal berupa penurunan kapasitas finansial akibat PHK, demotion, kegagalan usaha, atau *force majeure* seperti sakit atau meninggal dunia, yang mengakibatkan ketidakmampuan membayar angsuran sesuai jadwal. Faktor ini diperparah oleh kurangnya transparansi nasabah dalam melaporkan kesulitan keuangan, fluktuasi ekonomi makro, serta potensi kelemahan analisis kelayakan bank seperti Debt Service Ratio (DSR) maksimal 70% atau Debt Burden Ratio (DBR) 80%, meskipun prinsip 5C diterapkan untuk meminimalisir risiko sejak pra-akad. Secara hukum, hal ini melanggar Pasal 1243 KUHPerdara dan Fatwa DSN-MUI, mengakibatkan status kolektibilitas turun ke Kol-3 hingga Kol-5 (NPL).
3. Penyelesaian wanprestasi di BSI KCP Medan Setiabudi memprioritaskan jalur non-litigasi melalui musyawarah mufakat, somasi bertahap (SP1-SP3),

kunjungan on-site, diikuti klaim asuransi dengan subrogasi untuk kasus force majeure agar hak tagih bank beralih tanpa membebani ahli waris, eksekusi jaminan melalui lelang bertahap (Lelang I-III) dengan harga likuidasi sekitar 70% nilai pasar, Agunan Diambil Alih (AYDA), atau write-off jika sisa piutang tidak tertutup, memastikan kepastian hukum sambil menjaga prinsip kekeluargaan syariah dan meminimalisir kerugian cabang melalui pencadangan bulanan. Pendekatan ini sejalan dengan UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, melindungi hak kreditur tanpa mengabaikan masalah nasabah. Restrukturisasi seperti rescheduling, reconditioning, atau restructuring sesuai POJK No. 14/POJK.03/2014 dan Fatwa DSN-MUI No. 37/DSN-MUI/III/2005 juga dapat dilakukan sebagai salah satu penyelesaian wanprestasi dengan mengurangi tunggakan pokok debitur atau nasabah.

B. Saran

1. Pihak BSI KCP Medan Setiabudi diharapkan meningkatkan pengawasan dan verifikasi faktual terhadap calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Serta memperkuat prinsip kehati-hatian hal ini penting guna menjaga integritas syariah dalam perikatan dan menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari.
2. Bank perlu mengintensifkan edukasi mengenai nilai-nilai amanah dan konsekuensi hukum perdata kepada calon nasabah, khususnya nasabah *payroll*, sebelum penandatanganan akad dilakukan. Selain itu, bank dapat memperkuat koordinasi sistem dengan instansi tempat nasabah bekerja untuk mengunci aliran

gaji secara lebih sistematis guna meminimalisir risiko pemindahan akun secara sepihak.

3. Dalam tahap penyelesaian, bank disarankan untuk lebih mengoptimalkan pemberian ruang bagi nasabah untuk menjual jaminan secara sukarela dengan bantuan agen properti profesional sebelum masuk ke tahap lelang. Langkah ini dinilai lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak (nasabah dan bank) karena harga pasar yang didapat cenderung lebih tinggi dibandingkan harga likuidasi lelang yang hanya mencapai kisaran 70% dari harga pasar.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdul Atsar. 2018. *Hukum Perikatan Indonesia*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Abdul Nasser Hasibuan, Rahmad Annam, Nofinawati. 2023. *Audit Bank Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Ahmadiono. 2022. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Jember: IAIN Jember Press.
- Amiruddin. 2022. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar.
- Andrianto, Anang Firmansyah. 2019. *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Jawa Timur: Qiara Media Partner.
- Arba, Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Dwi Ratna Kartikawati. 2019. *Hukum Kontrak*. Jawa Barat: CV. Elvaretta Buana.
- Farid Wajdi, Suhrawwardi K. Lubis. 2021. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Faisal, *et.al.* 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Faturrahman Djamil. 2022. *Penyelesaian Pembiayaan bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Gemala Dewi, Wirnyaningsih, Yenio Salma Barlinti. 2018. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: KENCANA
- Ilham, Muslimin H. Kara. 2021. *Hukum Perbankan Syariah*. Sulawesi Selatan: CV. Cahaya Bintang Gemerlang.
- I Ketut Oka Setiawan. 2021. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Jalaludin Rifa'i, *et.al.* 2023. *Metodologi Penelitian Hukum*. Banten: Sada Kurnia Pustaka.
- Mariam Darus Badruzaman. 2023. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga*. Yogyakarta: Deepublish Digital.
- Martha Eri Safira. 2017. *Hukum Perdata*. Ponorogo: Penerbit Nata karya

- Muhammad Sadi Is. 2024. *Hukum Perdata*. Bali: Intelektual Manifes Media.
- Muhammad Shoim. 2022. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa.
- Muhaimin. 2020. *Metodologi Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nasokha, Ganis Vitayanty. 2023. *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*. Jakarta Selatan: Damera Press
- Syafrida Hafni Sahir. 2021. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: KBM Indonesia.
- Tuti Anggraini. 2022. *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*. Medan: CV. Merdeka Kreasi Group.
- Yahman. 2020. *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Yahman, 2017. *Karakteristik Wanprestasi&Tindak Pidana Pencucian Uang*. Jakarta: KENCANA.
- Zainuddin Ali. 2023. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zulkifli Rusby. 2017. *Manajemen Perbankan Syariah*. Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

- Alfian Hanggara Putra, Djumardin. 2023. “Wanprestasi Dalam Akad Murabahah (Studi Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor: 0508/PDT.G/2016/PA.MTR)”. *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*. Vol. 3. No. 1.
- Anaia Gaizka Maulana. 2024. “Perlindungan Nasabah Terhadap Klausula Eksonerasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif”. *Jurnal Hukum*. Vol. 2, No. 4.
- Asma Salman, Huma Nawaz. 2022. “Islamic Financial System and Conventional Banking: A Comparison”. *Arab Economic and Business Journal* 13.
- Baiq Ulvia Sholeha, Arief Rahman. 2025. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Dalam Akad Murabahah Pembelian Rumah Dengan Pembiayaan Syariah (Studi Bsi Lombok Praya)”. *Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram*. Vol. 1. No. 3.

- Benito Asdhie Kodyat Ms. (2025). "Perlindungan Hukum ats Hak Kekayaan Intelektual Berdasarkan Sudut Pandang Hukum Islam". Jurnal Buletin Konstitusi UMSU. Vol. 6. No.1.
- Dana Berlian, Andri, Agung Apriana. 2023. "Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil dan Menengah". Jurnal Perbankan Syariah Indonesia. Vo. 2. No. 2.
- Eka Yulia Nengsih. *et. al.* 2025. "Hukum Perikatan: Macam-Macam Perikatan". Jurnal Ilmu Multidisiplin. Vol. 3, No. 1.
- Febriana Afipa Putri, Muhammad Johari, Kharisma Rindang Sejati. 2025. "Analisis Penyelesaian Nasabah Wanprestasi Pada Akad Murabahah Di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KCU Mataram". Jurnal Perbankan Syariah. Vol. 4. No. 2.
- Hamdi Agustin. 2021. "Teori Bank Syariah". Jurnal Perbankan Syariah. Vol. 2. No. 1.
- Ima Kurnia Rziki, Putri Surya Fatekhah, Maslihan Mohammad Ali. 2024. "Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah". Jurnal of Indonesian Sharia Economics. Vol. 3. No. 1.
- Jainudin Basri, Anggraini Kusuma Dewi, Gesang Iswahyudi. 2022. "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia". Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Vol. 4. No. 2.
- Lailatus Sururiyah. 2025. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Ke Peradilan Agama". Jurnal SANKSI. Vol. 4. No. 1.
- Ari Afriandi, Lailatus Sururiyah. 2025. "Perlindungan Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Waralaba Dalam Perspektif Hukum Perdata". Edu Yustisia Jurnal Edukasi Hukum. Vol. 4. No.2.
- Mauriska Ramadhani, Devianty Fitri, Yaswirman. 2025. "Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Bukittinggi KCP Pasar Aur". Jurnal Universitas Andalas. Vol. 7. No. 3.
- Muhammad Izazi Nurjaman, Doli Witro, Sofian Al Hakim. 2021. "Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi". Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum. Vol. 19. No.1.
- Muhammad Sauqi, Muhammad Aulia Rahman, Maulana Fauzani Mahdi. K. 2025. "Prinsip Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Fikih Muamalah". Jurnal Hukum Ekonomi Syariah. Vol. 4. No.2.

- Nasywa Zulhasida, Didi Syaputra. 2025. "Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah". *Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*. Vol. 3. No. 1.
- Redita Astari, Ro' fah Setyowati, Anggita Doramia Lumbanraja. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wanprestasi oleh Nasabah Pembiayaan Murabahah". *Jurnal Notarius*. Vol. 14. No. 1.
- Risca Adelia Stevani, *et.al.* 2024. "Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak". *Jurnal Media Hukum Indonesia*. Vol. 2. No. 4.
- Rizki, *et. al.* 2025. "Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Bnj)". *Jurnal Disiplin Ilmu Hukum*. Vol. 31. No.1.
- Sari Wahyuna, Zulhamdi. 2022. "Perbedaan Perbankan Syariah dengan Konvensional". *Jurnal Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*. Vol. 1. No.1.
- Sri Hariati. 2024. "Penerapan Asas-Asas Perjanjian Syariah Dalam Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah". *Jurnal Kompilasi Hukum*. Vol. 9. No. 1.
- Trianda Lestari, Syahrando Muhti, Muhammad Fatur Rahman Bey Husdi. 2024. "Analisis Kasus Wanprestasi Antara Debitur Dan Kreditur Terhadap Perjanjian Pinjaman Kredit Bank Studi Kasus Putusan (Nomor 5/PDT.G.S/2023/PN.BTG)". *Jurnal Terang Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*. Vol. 1. No. 1.
- Vivid Dekanawati, *et.al.* 2023. "Analisis Pengaruh Kualitas Pelayanan Diklat Kepabeanaan Terhadap Kepuasan Peserta Pelatihan". *Jurnal Saintek Maritim*. Vol. 23. No. 2.
- Wahyu Indira Purnawi Putra, Gunawan Djajaputra. 2024. "Perlindungan Hukum Kreditur Atas Wanprestasi Perjanjian Kredit yang Dilakukan Oleh Debitur dalam Hal Jaminan Disita Pihak Lain". *Jurnal Manajemen Pendidikan dan Ilmu Sosial*. Vol.6. No.1.
- Yeni Widiyaningsih. 2025. "Analisis Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Murabahah". *Jurnal Hukum Ekonomi*. Vol.11. No.1.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Internet

“Corporate History Bank Syariah Indonesia” melalui <https://ir.bankbsi.co.id>, diakses pada tanggal 06 Februari 2026 pukul 01.20 WIB.

Erizka Permatasari, “Asas-Asas yang Berlaku dalam Hukum Kontrak”, melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-hukum-perdata-1t617a88d958bb9/>, diakses pada tanggal 09 Maret 2026 pukul 02.58 WIB.

Ratih Prihatina, “Mengenal Kolektibilitas Kredit Perbankan”, melalui <https://djkn.kemenkeu.go.id>, diakses pada tanggal 06 Februari 2026 pukul 02.15 WIB.

Renata Christha Auli, “Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian”. <https://www.hukumonline.com>. Diakses pada tanggal 6 Februari 2026.

Superuser BPKH. “Apa Itu Murabahah? Mengenal Pengertian dan Prosesnya di Jual Beli”. <https://bpkh.go.id>. diakses pada tanggal 9 Oktober 2025 pukul 14.50 WIB.

Lampiran I Daftar Wawancara

Identitas Penelitian

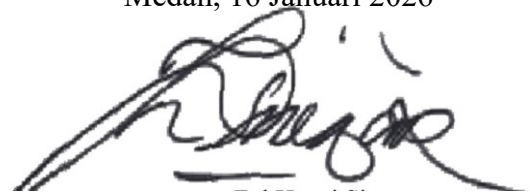
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Akad murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi.
Peneliti : Shabrina Naila Zahra (NPM: 2206200307).
Narasumber : Bapak Zul Husni Staff *Consumer Business Representative* (CBR) BSI KCP Medan Setiabudi
Hari/Tanggal : 16 Januari 2026
Tempat : BSI KCP Medan Setiabudi

No.	Topik/Pertanyaan	Uraian Jawaban (Hasil Wawancara)
1	Apa saja jenis produk pembiayaan murabahah yang tersedia di BSI KCP Medan Setiabudi?	Pembiayaan terbagi menjadi dua kategori: Secured (dengan jaminan) seperti Griya dan Oto, serta Unsecured (tanpa jaminan) seperti Mitraguna (pensiun/prapensiun).
2	Bagaimana pihak bank mengetahui bahwa calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan Murabahah?	Bank menerapkan prinsip 5C, dengan prioritas utama pada aspek <i>Character</i> . Langkah awal adalah pemeriksaan melalui SLIK OJK untuk melihat rekam jejak utang nasabah.
3	Bagaimana prosedur awal yang harus dilalui calon nasabah dalam pengajuan pembiayaan Murabahah di BSI KCP Medan Setiabudi?	Tahap pertama bank akan memverifikasi calon nasabah pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C. Tahap kedua bank akan memberikan nasabah pilihan terhadap pembiayaan yang akan diambil oleh nasabah. Setelah itu pada tahap ketiga bank akan meminta legalitas dokumen sebagai syarat pemenuhan pengajuan pembiayaan. Tahap keempat bank akan menggunakan asuransi pada setiap pembiayaan sebagai langkah mitigasi terjadinya wanprestasi. Tahap kelima adalah penandatanganan akad antara pihak bank dengan nasabah.
4	Dokumen legalitas apa saja yang wajib dipenuhi oleh nasabah?	Terdiri dari Legalitas Diri (KTP, NPWP, KK, Buku Nikah), Legalitas Pekerjaan (SK, Slip Gaji, Rekening Koran), serta Legalitas Objek khusus untuk pembiayaan <i>secured</i> (SHM, IMB, PBB, atau BPKB).
5	Bagaimana bank menentukan kapasitas pembayaran nasabah?	Menggunakan sistem perhitungan DSR (<i>Debt Service Ratio</i>) untuk nasabah <i>payroll</i> (maksimal 70% dari gaji) dan

		DBR (<i>Debt Burden Ratio</i>) untuk menghitung seluruh kewajiban eksternal (maksimal 80%).
6	Dalam setiap perikatan murabahah apakah wajib dilakukan secara Notariil?	Untuk pembiayaan properti (Griya) wajib dilakukan di hadapan Notaris, sedangkan untuk Mitraguna bersifat pilihan (<i>optional</i>).
7	Apa saja alasan utama nasabah melakukan wanprestasi di unit kerja ini?	Faktor utama mencakup Karakter (kurang amanah), kondisi keuangan yang memburuk, penurunan jabatan, hingga PHK.
8	Apakah nasabah yang tidak mempunyai jaminan seperti sertifikat rumah, BPKB mobil dan surat berharga lainnya bisa mengajukan pembiayaan?	Bisa, syarat nasabah untuk mengajukan pembiayaan yang tidak menggunakan jaminan surat berharga adalah menggunakan SK Kepegawaian, dan sistem gaji nasabah tersebut sudah payroll di Bank Syariah Indonesia. Dengan sistem payroll di BSI ketika tagihan bulanan maka akan auto debit atau langsung terpotong dari masuknya gaji nasabah setiap bulannya.
9	Mengapa faktor karakter dianggap sebagai pemicu terbesar wanprestasi pada nasabah pekerja?	Banyak ditemukan nasabah yang secara sengaja memindahkan aliran gaji (<i>payroll</i>) ke bank lain untuk menghindari sistem autodebet, yang dalam perbankan syariah dianggap perilaku tidak amanah.
10	Bagaimana klasifikasi status kolektibilitas nasabah yang mengalami kendala pembayaran?	Mengikuti standar perbankan: Col 1 (Lancar), Col 2 (DPK/Dalam Perhatian Khusus), serta Col 3, 4, 5 (NPF/Macet).
11	Langkah awal apa yang dilakukan bank saat nasabah masuk kategori Col 2?	Bank melakukan pengingat melalui telepon atau kunjungan langsung (<i>on-site</i>) agar pembiayaan tidak jatuh ke kategori NPF (Col 3).
12	Bagaimana mekanisme mitigasi risiko melalui asuransi dalam akad murabahah?	Bank mewajibkan nasabah untuk menggunakan asuransi jiwa, asuransi wanprestasi, dan asuransi PHK. Jika terjadi risiko, asuransi dapat melunasi sisa utang melalui prinsip subrogasi, di mana hak tagih bank berpindah tangan ke perusahaan asuransi.
13	Bagaimana prosedur penyelesaian jika jalur kekeluargaan menemui jalan buntu?	Bank melakukan pengiriman SP1, SP2, hingga SP3. Jika tetap tidak ada penyelesaian, dilakukan eksekusi jaminan melalui Balai Pelelangan dengan harga

		likuidasi (umumnya 70% dari harga pasar).
14	Apa dampak wanprestasi nasabah terhadap kinerja operasional kantor cabang?	Bank wajib melakukan "pencadangan" yang dapat menggerus keuntungan cabang setiap bulannya untuk menutupi risiko utang macet tersebut.
15	Bagaimana jika nasabah pembiayaan yang menggunakan jaminan kemudian wanprestasi?	Dari awal akad pembiayaan pihak Bank akan memasang Hak Tanggungan terhadap asset nasabah, jika terjadinya wanprestasi dan nasabah tidak mampu untuk membayar maka aset tersebut akan dijual oleh pihak bank untuk melunasi hutang-hutangnya.
16	Bagaimana penyelesaian wanprestasi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudin?	Penyelesaian wanprestasi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Setiabudi menitikberatkan pada prinsip kekeluargaan dan kemaslahatan yang sering dilakukan melalui mediasi atau musyawarah.
17	Dalam penyelesaian wanprestasi di kantor cabang, biasanya dilakukan dengan beberapa cara?	Dalam penyelesaian wanprestasi di kantor cabang, biasanya dilakukan dengan 3 cara, yaitu melalui msuyawarah, klaim asuransi dan yang terakhir melalui Lelang.
18	Dalam hal nasabah tidak bisa membayar dalam wanprestasi, jalan apa yang bisa ditempuh dalam penyelesaiannya?	Penyelesaian yang kami berikan jika pihak nasabah tidak sanggup membayar ialah melalui Lelang, ini merupakan tindakan hukum terakhir yang bisa dilakukan oleh bank agar nasabah melunasi kerugian terhadap wanprestasi yang dia sebabkan.
19	Bolehkah mendapatkan data nasabah sehubungan dengan nasabah yang melakukan wanprestasi beserta alasan nasabah tersebut melakukan wanprestasi?	Untuk nasabah yang melakukan wanprestasi pihak bank tidak dapat memberikan data pribadi nasabah kepada pihak eksternal, karena bersifat <i>confidential</i> (rahasia bank) dan bank wajib menjaga kerahasiaan pribadi nasabah.

Medan, 16 Januari 2026



Zul Husni Siregar.

Lampiran II Surat Persetujuan Penelitian



18 Desember 2025
No.05/02601-3/RO II

Kepada
PT Bank Syariah Indonesia
Area Medan Raya
Komp. NCC Blok B No. 3 & 4, Jl. Setia Budi, T.J. Rejo

PT Bank Syariah Indonesia
Region II Medan
Jl. Kejaksaan No. 3 / Lt.5
Kel. Petisah Tengah, Kec. Medan
Petisah
Kota Medan – 20112
T: 061 – 45334466 (Hunting)
F: 061 – 45334456
www.bankbsi.co.id

U.p.: Yth. Bapak Jefri Sofyan, Area Manager

Perihal: **PERSETUJUAN PENYELENGGARAAN PENELITIAN**
Ref : Surat Area Medan Kota No.05/1084-3/0008A Tanggal 9 Desember 2025 Perihal Permohonan Persetujuan Riset Di Area Medan Raya

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Saudara beserta seluruh staff dalam senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufiq serta hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk perihal di atas, dengan ini kami sampaikan pelaksanaan Riset (Penelitian) Mahasiswi di Cabang Saudara dengan keterangan sebagai berikut:

No	Nama	NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Shabrina Naila Zahra	2206200307	Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Medan Setiabudi	Area Medan Raya

Kami sampaikan bahwa selama pelaksanaan penelitian tersebut agar memperhatikan dan mematuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Peserta riset wajib dan terikat kepada ketentuan Bank (SPO Human Capital PT Bank Syariah Indonesia, Tbk.);
2. Hasil riset atau penelitian diharapkan dapat membantu perbaikan, penyempurnaan kinerja, sistem dan prosedur kerja yang ada;
3. Peserta riset hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan yang bersangkutan tidak diperkenankan menyebarkan/luaskannya kepada pihak lain;
4. Peserta riset tidak diperkenankan mengcopy atau meminjam data yang berkaitan dengan kerahasiaan Bank maupun strategi bisnis yang bersifat rahasia dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi;
5. Peserta melaksanakan riset selama \pm 2 (dua) minggu, dan bila diperlukan, dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan;
6. Peserta riset di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank;
7. Peserta riset menyerahkan 1 (satu) buah *copy* hasil riset yang telah diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat PT Bank Syariah Indonesia Tbk.;
8. Peserta wajib menandatangani **Surat Pernyataan** bermaterai, untuk tunduk kepada ketentuan Bank dan ketentuan tentang kerahasiaan Bank sesuai perundangan yang berlaku dan surat pernyataan yang dimaksud harus disetujui oleh perguruan tinggi/lembaga pendidikan yang bersangkutan. (terlampir).

Demikian kami sampaikan atas kerjasama Saudara kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk.
REGION II MEDAN


Ismul Fakhri Lubis
FTB Deputy


Nina Moetia
Operational Deputy

Lampiran III Dokumentasi Penelitian

