



## Analisis Implementasi Akad Murabahah Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Usaha Mikro Melalui Lelang Agunan di BSI KC Ahmad Yani

Natia Nurfaza<sup>1\*</sup>, Cupian<sup>2</sup>, Donny Hardiawan<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup>Ekonomi Islam, Universitas Padjadjaran, Indonesia

\*Penulis Korespondensi: [ntianrfz@gmail.com](mailto:ntianrfz@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract.** *This study analyzes the implementation of the murabahah contract in resolving Non-Performing Financing (NPF) for micro-enterprises through collateral auction at the Bank Syariah Indonesia (BSI) Ahmad Yani Branch Office, Area Bandung Raya. The primary objective is to analyze the conformity of the auction process with comprehensive Sharia principles (fiqh muamalah), particularly focusing on the final stage of debt resolution. Employing a qualitative-descriptive method, data was gathered through literature review and direct interviews with personnel from the bank's collection and recovery department. The findings indicate that the NPF resolution procedure is conducted systematically and ethically, beginning with warnings, mediation, and intensive restructuring efforts, such as rescheduling and reconditioning, in line with the spirit of ta'awun and Fatwa DSN MUI No. 48/2005. The auction is only performed as a final, likuidatif resort when the customer is non-cooperative or entirely unable to pay after all 3R attempts have failed. Crucially, the process generally aligns with positive regulations and Sharia provisions, including the transparent process of Muzayyadah through KPKNL. Key aspects of Sharia compliance include the bank's commitment to returning any surplus funds from the collateral sale directly to the customer, thereby avoiding ghulul (fraudulent gain), and the provision of the option to waive the remaining debt for customers deemed genuinely unable to fulfill their obligations, in line with Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005. This research provides practical insights for Islamic financial institutions on balancing effectiveness in debt resolution with the imperative of comprehensive Sharia compliance and ethical transactional justice.*

**Keywords:** *Collateral Auctio; Murabahah Contract; Non Performing Financing; Sharia Bank; Sharia Principles*

**Abstrak.** Penelitian ini menganalisis implementasi akad *Murabahah* dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah usaha mikro melalui lelang agunan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Ahmad Yani, Area Bandung Raya. Fokus utama studi adalah mengkaji kesesuaian pelaksanaan lelang agunan tersebut dengan prinsip-prinsip syariah (*fiqh muamalah*) secara komprehensif, terutama pada tahapan akhir penyelesaian utang. Dengan menggunakan metode kualitatif-deskriptif, data dikumpulkan melalui studi literatur dan wawancara langsung (*sharing*) dengan pegawai bank di bagian *collection* dan *recovery*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan secara bertahap, dimulai dari pemberian teguran, mediasi, hingga upaya restrukturisasi yang intensif (*rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*), sejalan dengan semangat *ta'awun* dan Fatwa DSN MUI No. 48/2005. Lelang agunan hanya dilakukan sebagai langkah akhir yang bersifat likuidatif ketika nasabah tidak kooperatif atau tidak mampu melunasi kewajiban. Prosedur ini umumnya telah sesuai dengan regulasi positif dan ketentuan syariah, sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN MUI. Poin penting kepatuhan syariah yang ditemukan adalah pengembalian sisa harta hasil penjualan agunan kepada nasabah, untuk menghindari praktik *ghulul*, serta adanya opsi bank untuk membebaskan sisa kewajiban bagi nasabah yang betul-betul tidak mampu, sejalan dengan Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan praktis bagi lembaga keuangan syariah dalam menyeimbangkan aspek kepatuhan syariah dan efektivitas penyelesaian pembiayaan bermasalah.

**Kata kunci:** Akad Murabahah; Bank Syariah; Lelang Agunan; Pembiayaan Bermasalah; Prinsip Syariah

### 1. LATAR BELAKANG

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memiliki posisi strategis dalam mendukung struktur perekonomian Indonesia karena kontribusinya dalam menciptakan lapangan kerja, meningkatkan produktivitas nasional, serta memperluas basis kesejahteraan masyarakat (Rosidayanti et al., 2023). Pemerintah telah menginisiasi berbagai program pembiayaan untuk memperkuat sektor ini, salah satunya melalui program Kredit Usaha Rakyat

(KUR) yang bertujuan untuk meningkatkan akses pembiayaan dengan margin terjangkau bagi pelaku usaha mikro (Anisa et al., 2023).

Dalam konteks perbankan syariah, akad *Murabahah* menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang paling dominan dalam mendukung sektor UMKM. Berdasarkan laporan (Otoritas Jasa Keuangan, 2015) akad *Murabahah* menyumbang sekitar 70% dari total pembiayaan bank syariah hingga tahun 2015. *Murabahah* sendiri diartikan sebagai transaksi jual beli di mana harga jual merupakan penjumlahan dari harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah (Ibrahim & Rahmati, 2017).

Popularitas *Murabahah* didasarkan pada kemampuannya untuk menawarkan prinsip kehati-hatian (*prudential*) yang efisien bagi bank, sehingga risiko kerugian dapat diminimalisir (Salam, 2017).

Meskipun demikian, setiap transaksi pembiayaan memiliki risiko tinggi terhadap keberlangsungan operasional bank. Nasabah yang mengalami kredit macet atau tidak dapat melunasi kewajiban utangnya dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah. Jika tidak ditangani dengan baik, kerugian akibat pembiayaan bermasalah akan mengurangi modal bank dan berpotensi menyebabkan bank menjadi bermasalah. Oleh karena itu, lelang agunan menjadi solusi sebelum penanganan melalui pengadilan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah (Nihayah & Rifqi, 2022).

Penelitian terdahulu mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah cenderung berfokus pada upaya preventif dan kuratif, seperti restrukturisasi (3R: *rescheduling, reconditioning, restructuring*) (Sudarto, 2020). Namun, terdapat tantangan penting yang memerlukan kajian mendalam terkait harmonisasi antara prosedur likuidatif yaitu lelang agunan sebagai langkah akhir dengan prinsip-prinsip *fiqih muamalah* yang komprehensif (Sari, 2018). Upaya ini dilakukan sebelum memasuki tahap lelang dan pengadilan untuk membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya. Senada dengan itu, (Ibrahim & Rahmati, 2017) dalam kajian pada produk *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Banda Aceh, menemukan bahwa faktor penyebab pembiayaan bermasalah berasal dari nasabah, internal bank, dan faktor fiktif. Kebijakan penyelesaian di BMI komprehensif, mencakup *on the spot*, somasi, penagihan, restrukturisasi, penjualan jaminan, *write off*, dan penetapan denda.

Kedua penelitian di atas menunjukkan bahwa fokus penyelesaian umumnya berkisar pada upaya preventif dan kuratif seperti restrukturisasi. Namun, terdapat tantangan penting yang harus dikaji, yaitu bagaimana kesesuaian proses lelang agunan sebagai langkah akhir yang bersifat likuidatif dengan prinsip-prinsip syariah, serta bagaimana pelaksanaannya dalam

praktik di lembaga perbankan syariah, khususnya di Area Bandung Raya BSI KC Ahmad Yani. Proses lelang perlu dikaji mendalam karena lelang dalam perspektif ekonomi Islam diperbolehkan asalkan sesuai prinsip jual beli syariah, diawali dengan pemberitahuan, penilaian, penyiapan tender, dan hasil lelang digunakan untuk pelunasan utang sesuai kesepakatan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis implementasi akad *Murabahah* dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang agunan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Ahmad Yani, Area Bandung Raya, dengan fokus pada proses lelang agunan yang dilakukan oleh BSI KC Ahmad Yani dan menganalisis kesesuaian pelaksanaan lelang agunan dengan prinsip-prinsip *fiqih muamalah*.

## 2. KAJIAN TEORITIS

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk yang berkembang pesat. Akad murabahah didefinisikan sebagai sistem jual beli di mana harga jual barang kepada nasabah merupakan gabungan dari harga awal ditambah margin keuntungan yang telah disepakati dengan pembayaran yang dilakukan nasabah secara angsuran (Ramadhan, 2025). Untuk memitigasi risiko, bank syariah diwajibkan meminta jaminan dari nasabah atas pembiayaan yang disalurkan. Meskipun secara prinsip, murabahah tidak memerlukan jaminan. Jaminan ini dapat berfungsi sebagai alat pelunasan utang jika terjadi wanprestasi melalui penjualan jaminan dan sebagai indikator penentuan plafon pembiayaan yang diberikan. Di mana jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin (Fitriani, 2017). Meskipun konsep jaminan hak milik tidak dikenal dalam hukum Islam, bank syariah menerapkan jaminan kebendaan berdasarkan hukum perdata Indonesia, yang kemudian disandingkan dengan konsep syariah. Secara spesifik, bank syariah menerapkan *Rahn* sebagai perjanjian jaminan terhadap akad pokok murabahah. *Rahn tasyjily* muncul sebagai konsep jaminan dengan peralihan hak milik atas barang untuk disesuaikan dengan prinsip syariah. Namun, dalam praktiknya konsep ini menimbulkan kontradiksi dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Perbedaan ini mencakup ruang lingkup pembebanan, jenis utang, dan mekanisme pengikatan jaminan, yang pada akhirnya menuntut adanya kepastian hukum dalam penyelesaian wanprestasi (Sulastri & Muslim, 2018). Prinsip *Rahn* dalam syariah hanya membolehkan pencairan jaminan apabila pengelola dana (nasabah) terbukti melakukan pelanggaran (*ta'addi*), kelalaian (*taqshir*), atau menyalahi kesepakatan (*mukhalafatu al syurut*), bukan sebagai ganti rugi mutlak atas kegagalan usaha (Annisa, 2017).

Dalam perbankan syariah, penyelesaian pembiayaan bagi nasabah yang tidak mampu melunasi kewajibannya didasarkan pada prinsip syariah Islam. Dasar hukum syariahnya mencakup anjuran memberi kelonggaran waktu bagi orang yang berutang dalam kesulitan (*Fanazhiratun ilaa Maysarah*) dan perintah untuk tolong-menolong dalam kebajikan (*Ta'awun*). Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia telah menetapkan Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005 mengenai Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar. Ketentuan penyelesaian tersebut memberikan opsi bahwa obyek murabahah atau jaminan lainnya dapat dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan harga pasar yang disepakati (DSN MUI, 2005).

Terkait dengan hasil penjualan agunan atau objek murabahah dalam rangka likuidasi, terdapat mekanisme yang ketat dan wajib dipatuhi oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk menjamin kepatuhan syariah dan menghindari *Ghulul* (pengambilan harta secara ilegal). Apabila hasil penjualan tersebut melampaui batas sisa kewajiban nasabah, LKS memiliki kewajiban mutlak untuk mengembalikan seluruh kelebihan (*surplus*) dana tersebut kepada nasabah. Prinsip ini berfungsi sebagai indikator krusial dalam kepatuhan syariah pada proses likuidasi. Sebaliknya, apabila hasil penjualan agunan ternyata lebih rendah dari sisa kewajiban nasabah, selisih (*deficit*) sisa utang tersebut tetap tercatat sebagai kewajiban nasabah. Namun demikian, jika nasabah terbukti tidak mampu lagi menunaikannya, LKS diberikan opsi diskresi untuk membebaskan sisa utang tersebut, sejalan dengan etika penyelesaian utang dalam islam yang mengedepankan prinsip *Fanazhiratun ilaa Maysarah* (memberikan kelonggaran waktu pembayaran bagi yang kesulitan) (DSN MUI, 2005; Indra et al., 2021).

Prinsip pengambilan surplus hasil penjualan kepada nasabah ini penting untuk memastikan kepatuhan syariah, karena dalam akad fidusia dan hak tanggungan (yang digunakan sebagai jaminan di perbankan syariah), kontrak yang berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur adalah berkaitan dengan peristilahan utang piutang konvensional serta kewenangan mutlak pengadilan negeri. Penyelarasan redaksi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diperlukan untuk mengakomodasi prinsip kepatuhan syariah, termasuk dalam hal ini mengubah penyebutan “utang” menjadi “pembiayaan” dan mengubah terminologi “Debitor/Kreditor” menjadi “Nasabah/Penyedia Dana” (Sudirman, 2023).

### **3. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif-deskriptif. Pendekatan ini bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara mendalam

mengenai fenomena yang diteliti berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji kesesuaian proses lelang dengan prinsip syariah yang terjadi di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Ahmad Yani, Area Bandung Raya. Pengumpulan data dilakukan melalui dua cara, yakni Studi Literatur yang mencakup jurnal-jurnal ilmiah yang berkaitan dengan isu pembiayaan bermasalah dalam perbankan syariah, dan melalui Wawancara Langsung (*Sharing*) dengan mengadakan diskusi bersama pegawai BSI Kantor Cabang Ahmad Yani, khususnya yang bekerja di bagian *collection* dan *recovery*, guna mendapatkan informasi nyata praktik lelang agunan pembiayaan yang diterapkan di lapangan. Metode analisis dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian prinsip syariah dengan tindakan lelang yang dilakukan di Area Bandung Raya pada BSI Kantor Cabang Ahmad Yani, dengan bersumber pada jurnal, bacaan terkait, dan diskusi bersama karyawan bank.

#### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Strategi Penanganan Preverentif**

Prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah Akad Murabahah pada segmen usaha mikro di Bank Syariah Indonesia Area Bandung Raya diawali melalui mekanisme penundaan pembayaran angsuran sebagai langkah awal dalam upaya restrukturisasi kewajiban nasabah. Kebijakan ini dimaksudkan untuk memberikan ruang bagi nasabah dalam menstabilkan kembali kondisi keuangan serta memperbaiki kinerja usaha yang terdampak. Setelah tahap penundaan pembayarandilaksanakan, bank melanjutkan dengan serangkaian tindakan preventif yang dirancang untuk menjaga keberlangsungan pembiayaan sekaligus meminimalkan potensi kerugian terhadap aset produktif bank. Pendekatan tersebut mencerminkan komitmen BSI dalam mengedepankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) tanpa mengabaikan aspek kemaslahatan nasabah sebagai mitra pembiayaan.

Langkah-langkah penyelesaian tersebut berlandaskan pada *ta'awun* (tolong-menolong) yang menjadi salah satu nilai fundamental dalam sistem keuangan syariah, di mana penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan secara adil, proporsional, dan berorientasi pada kemanfaatan bersama. Adapun faktor penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah umumnya berkaitan dengan kegagalan usaha akibat fluktuasi pasar, lemahnya kapasitas keuangan nasabah, ketidakmampuan manajerial dalam mengelola usaha, serta karakter nasabah yang kurang bertanggung jawab terhadap kewajiban pembiayaan. Oleh karena itu, pendekatan yang bersifat persuasif dan solutif menjadi krusial guna mempertahankan

hubungan kemitraan antara bank dan nasabah, serta mendukung keberlanjutan usaha mikro yang menjadi bagian dari penggerak ekonomi.

### **Mekanisme Peringatan Dini dan Restrukturisasi (3R)**

Bank Syariah Indonesia (BSI) Area Bandung Raya menerapkan prosedur penyelesaian Non Performing Financing (NPF) secara bertahap dan sistematis dengan mengedepankan pendekatan persuasif sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Tahapan awal dimulai dengan pemberian teguran secara baik-baik kepada nasabah melalui komunikasi langsung, baik melalui sambungan telepon maupun pengiriman surat peringatan resmi. Langkah ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada nasabah agar menyadari kewajibannya dan menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan pembiayaan tunggak. Apabila peringatan awal tidak menghasilkan penyelesaian yang memadai, pihak bank kemudian menginisiasi proses mediasi dengan melibatkan nasabah beserta keluarganya untuk mengidentifikasi akar permasalahan yang menyebabkan terjadinya keterlambatan pembayaran. Melalui proses mediasi tersebut, diharapkan dapat ditemukan solusi bersama yang sesuai dengan kemampuan finansial nasabah tanpa mengabaikan kepentingan dan keamanan dana bank.

Apabila hasil mediasi menunjukkan perlunya penyesuaian lebih lanjut terhadap struktur pembiayaan, maka bank akan melakukan Restrukturisasi (3R) yang meliputi *Rescheduling* (penjadwalan ulang pembayaran), *Reconditioning* (perubahan persyaratan pembiayaan), dan *Restructuring* (penataan ulang total terhadap skema pembiayaan). Penerapan mekanisme 3R ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 48/DSN-MUI/II/2005, yang menegaskan bahwa restrukturisasi diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan bertujuan untuk memberikan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Selain itu, kebijakan ini juga diperkuat oleh regulasi positif melalui stimulus perekonomian yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang memberikan kelonggaran terhadap penetapan kualitas aset selama periode krisis ekonomi ((DSN MUI, 2005; Sudirman, 2023)

### **Analisis Kualitas Aset dan Keputusan Eksekusi**

Sebelum memasuki tahap eksekusi terhadap pembiayaan bermasalah, Bank Syariah Indonesia (BSI) menerapkan sistem penilaian kolektabilitas yang terdiri dari lima tingkatan, yakni kolektabilitas 1 hingga kolektabilitas 5. Sistem ini berfungsi sebagai instrumen pengawasan terhadap tingkat kelancaran pembayaran nasabah sekaligus sebagai dasar pertimbangan bagi bank dalam menentukan langkah penyelamatan pembiayaan. Pemberian waktu kelonggaran yang cukup panjang mencerminkan penerapan prinsip keadilan dan empati sebagaimana diamanatkan dalam ajaran Islam melalui konsep *Fanazhiratun Ilaa Maysarah*,

yaitu memberikan penundaan kepada pihak yang sedang mengalami kesulitan hingga ia mampu membayar. Dengan demikian, kebijakan ini menunjukkan komitmen bank dalam mengedepankan nilai-nilai kemanusiaan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah sebelum mengambil tindakan yang bersifat represif.

Langkah eksekusi terhadap agunan hanya dilakukan sebagai opsi terakhir yang bersifat likuidatif, setelah seluruh upaya penyelamatan seperti mediasi dan restrukturisasi (3R) tidak menghasilkan solusi yang efektif. Eksekusi ini dilakukan apabila nasabah telah dikategorikan tidak kooperatif atau benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk melunasi kewajiban pembiayaannya. Meskipun instrumen Rahn dalam perspektif syariah tidak dimaksudkan sebagai bentuk kompensasi mutlak atas kegagalan usaha, dalam praktik perbankan modern, agunan tetap menjadi sumber pembayaran kedua yang sangat penting untuk menjaga keberlangsungan dan keamanan modal bank (Saly & Muda, 2023). Oleh karena itu, sinergi antara ketentuan syariah dan kebijakan otoritas keuangan menjadi fondasi bagi BSI dalam mempertahankan stabilitas sistem keuangan serta memastikan keberlanjutan usaha mikro di tengah dinamika ekonomi nasional yang terus berkembang.

### **Analisis Eksekusi Lelang Agunan**

Pelaksanaan lelang agunan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Ahmad Yani dilaksanakan dengan berlandaskan pada kerangka hukum ganda, yakni hukum fiqh muamalah sebagai dasar normatif syariah dan regulasi positif sebagai dasar legal formal yang berlaku di Indonesia. Dualitas kerangka hukum ini menuntut bank untuk memastikan bahwa setiap langkah dalam proses lelang tidak hanya sah secara hukum nasional, tetapi juga sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kehalalan dalam syariah. Dalam konteks hukum positif, eksekusi lelang terhadap agunan yang telah diikat secara yuridis, baik melalui Hak Tanggungan untuk aset tidak bergerak maupun Fidusia untuk aset bergerak, wajib dilaksanakan melalui Kantoe Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) di bawah pengawasan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Prosedur tersebut memberikan legitimasi hukum terhadap hasil lelang dan memastikan bahwa proses penjualan aset berjalan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dari perspektif fiqh muamalah, proses lelang tersebut diharmonisasikan melalui akad wakalah, yaitu pelimpahan wewenang dari nasabah kepada bank yang disepakati sejak awal pembiayaan. Dalam hal ini, bank berperan sebagai wakil bil ujah, yakni perwakilan yang bertindak atas nama nasabah dengan imbalan tertentu untuk menjual agunan apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang diinterpretasikan sebagai bentuk Muzayyadah, yaitu lelang yang diperbolehkan dalam syariah karena dilakukan secara

terbuka, adil, dan tanpa adanya unsur penipuan (gharar) maupun pemaksaan (ikrah). Praktik ini diimplementasikan oleh BSI KC Ahmad Yani melalui penyebaran informasi lelang secara luas dan transparan, sehingga seluruh pihak memiliki kesempatan yang setara untuk berpartisipasi. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tidak hanya memenuhi aspek legal formal, tetapi juga mencerminkan komitmen bank terhadap prinsip transparansi dan integritas dalam sistem keuangan syariah.

### ***Kepatuhan Kunci I: Pengembalian Surplus Harta (Menghindari Ghulul)***

Aspek yang paling fundamental dalam menjaga kepatuhan syariah pada studi kasus di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Ahmad Yani terletak pada kebijakan internal bank terkait pembagian hasil lelang agunan. Dalam praktiknya, apabila terdapat kelebihan dana (surplus) dari hasil penjualan agunan setelah dikurangi nilai pokok utang dan biaya administrasi lelang, maka sisa dana tersebut wajib dikembalikan secara langsung kepada nasabah melalui rekening pribadinya. Kebijakan ini tidak hanya mencerminkan tanggung jawab hukum dan etika perbankan syariah, tetapi juga menunjukkan implementasi nyata dari prinsip keadilan distributif dalam fiqh muamalah. Dengan mengembalikan surplus dana tersebut, bank menunjukkan komitmennya untuk menjaga hak-hak nasabah serta menghindari tindakan dzalim yang dapat merugikan pihak lain.

Langkah pengembalian surplus hasil lelang ini merupakan indikator tertinggi dari kepatuhan terhadap prinsip fiqh muamalah dan menjadi manifestasi dari larangan ghulul, yakni tindakan penggelapan atau penyalahgunaan harta yang bukan haknya. Dalam konteks ini, bank hanya berhak atas jumlah piutang yang tersisa, tanpa diperkenankan mengambil kelebihan dana sedikitpun dari hasil lelang. Mengambil surplus harta nasabah melebihi batas utang pokok dapat dikategorikan sebagai bentuk pengkhianatan atau bahkan menyerupai praktik riba, yang secara tegas dilarang dalam ajaran Islam. Dengan demikian, kepatuhan BSI KC Ahmad Yani dalam mengembalikan kelebihan hasil lelang menegaskan bahwa prinsip keadilan transaksional ('adalah) ditempatkan di atas kepentingan likuiditas semata. Hal ini sejalan dengan temuan Sudirman dalam kajiannya mengenai *Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah terhadap Jaminan Hak Tanggungan*, yang menekankan pentingnya keseimbangan antara aspek hukum positif dan nilai-nilai etika syariah dalam setiap praktik pembiayaan syariah.

### ***Kepatuhan Kunci II: Opsi Pembebasan Sisa Utang (Fatwa DSN MUI No. 47/2005)***

Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 menjadi salah satu landasan yuridis syariah yang paling relevan dalam mengatur mekanisme penyelesaian piutang Murabahah bagi nasabah yang mengalami ketidakmampuan dalam melakukan pembayaran. Fatwa ini memberikan pedoman normatif bahwa apabila hasil penjualan agunan belum mampu menutupi

seluruh kewajiban pembiayaan, maka secara fiqh muamalah nasabah tetap memiliki tanggungan moral dan hukum untuk melunasi sisa utang tersebut. Ketentuan ini menegaskan prinsip tanggung jawab (iltizam) dalam akad Murabahah, di mana kewajiban pembayaran tidak serta merta gugur meskipun terjadi wanprestasi. Namun demikian, Fatwa ini juga mengandung dimensi kemanusiaan yang kuat, dengan memberikan ruang bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk mempertimbangkan kondisi riil nasabah. Dalam hal nasabah benar-benar tidak memiliki kemampuan finansial untuk melunasi sisa kewajiban, maka bank diperkenankan memberikan keringanan atau bahkan membebaskan sebagian maupun seluruh utang yang tersisa.

Pemberian keringanan utang sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 mencerminkan penerapan nilai-nilai maslahah (kemaslahatan) dan ta'awun (tolong-menolong) dalam sistem keuangan syariah. Prinsip ini mendorong bank untuk tidak hanya berorientasi pada pemulihan modal semata, tetapi juga memperhatikan aspek moral, sosial, dan spiritual dari hubungan antara lembaga keuangan dan nasabah. Temuan dalam praktik BSI KC Ahmad Yani menunjukkan bahwa bank mampu mengimplemntasikan opsi pembebasan sisa utang ini secara objektif terbukti mengalami kesulitan ekonomi permanen. Kebijakan tersebut tidak hanya memperkuat citra BSI sebagai lembaga keuangan yang patuh syariah, tetapi juga menunjukkan komitmen institusi dalam menegakkan prinsip keadilan distributif dan empati sosial, sebagaimana ditekankan dalam kerangka hukum dan etika ekonomi islam.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Prosedur penyelesaian pembiayaan *Murabahah* bermasalah usaha mikro melalui lelang agunan yang dilakukan oleh BSI KC Ahmad Yani, Area Bandung Raya, secara substansial telah berupaya sejalan dengan regulasi positif dan prinsip-prinsip syariah. Proses penyelesaian didahului oleh upaya preventif dan kuratif yang berbasis *Ta'awun* dan *Maysarah* melalui penerapan 3R, sesuai Fatwa DSN MUI No. 48/2005. Pelaksanaan lelang dilakukan sesuai prosedur legal melalui KPKNL, namun secara *fiqh* harus dipandang dalam kerangka akad *Wakalah* yang menjamin transparansi (*Muzayyadah*). Poin kepatuhan syariah yang paling kritis terpenuhi adalah pengembalian sisa harta hasil penjualan agunan kepada nasabah, yang menghindari praktik *Ghulul*. Selain itu, adanya opsi bank untuk membebaskan sisa kewajiban bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu melunasi, sejalan dengan Fatwa DSN MUI No. 47/2005, menegaskan komitmen bank terhadap prinsip *maslahah* dalam penyelesaian utang. Dilihat dari ketentuan hukum ekonomi syariah, prosedur yang dilakukan Bank BSI Area

Bandung Raya sudah sesuai meskipun perlu upaya berkelanjutan untuk menjamin kepatuhan syariah secara menyeluruh.

Sebagai rekomendasi, Bank Syariah (BSI) perlu meningkatkan komunikasi kepada nasabah mengenai peran bank sebagai *Wakil* dalam proses lelang, bukan sebagai pihak yang menyita aset, serta perlu dikembangkan panduan operasional yang lebih rinci dan terstandar dalam menilai kelayakan nasabah untuk mendapatkan pembebasan sisa utang di bawah Fatwa 47/2005. Bagi Regulator (DSN MUI & OJK), direkomendasikan untuk mengeluarkan pedoman teknis yang lebih eksplisit yang menyelaraskan prosedur eksekusi jaminan (Hak Tanggungan/Fidusia) di KPKNL dengan prinsip *Wakalah bil Ujrah* dan larangan *Ghulul*, serta memberikan panduan teknis yang lebih terperinci mengenai kriteria dan prosedur audit internal bank dalam menyetujui pembebasan sisa piutang, guna meminimalkan risiko *moral hazard*.

## DAFTAR REFERENSI

- Anisa, N., Hubeis, M., & Palupi, N. S. (2023). Kajian efektivitas pembiayaan KUR mikro dalam pengembangan UMKM di Bank Syariah Indonesia (Studi kasus di BSI KCP Bogor Pomad). *Manajemen IKM: Jurnal Manajemen Pengembangan Industri Kecil Menengah*, 18(2), 152–162. <https://doi.org/10.29244/mikm.18.2.152-162>
- Annisa, U. (2017). *Implementasi jaminan pembiayaan mudharabah pada perbankan syariah (Studi kasus pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta)*. [Tugas akhir/skripsi – data detail institusi belum tersedia].
- DSN MUI. (2005). *Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar*.
- Fitriani, I. L. (2017). Jaminan dan agunan dalam pembiayaan bank syariah dan kredit bank konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(1), 134. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol47.no1.138>
- Ibrahim, A., & Rahmati, A. (2017). Analisis solutif penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah: Kajian pada produk murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh. *Iqtishadia: Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam*, 10(1), 71–96.\*
- Indra, N., Sari, V. P., & Rahmawati, E. (2021). *Tinjauan fiqih muamalah terhadap barang jaminan dalam jual beli kredit versi Toko Masri-M Syariah Cabang Batusangkar*. [Data publikasi belum lengkap].
- Nihayah, A. Z., & Rifqi, L. H. (2022). Kontribusi perbankan syariah terhadap permodalan UMKM selama pandemi Covid-19. *Jurnal Ecodemica: Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis*, 6(2), 183–194. <https://doi.org/10.31294/eco.v6i2.12998>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015). *Statistik perbankan syariah*.
- Ramadhan, A. (2025). Akad murabahah dalam perbankan syariah: Konsep, jenis, penerapan, perkembangan, dan tantangan. [Artikel dalam prosiding/majalah] Vol. 17(1), Juni 2025.
- Rosidayanti, Sopingi, I., & Haryanti, P. (2023). Peningkatan inklusi keuangan syariah melalui penyaluran dana kepada UMKM: Studi kasus pada BWM Tebuireng Jombang.

*Iqtisadie: Journal of Islamic Banking and Shariah Economy*, 3(2), 165–180.  
<https://doi.org/10.36781/iqtisadie.v3i2.474>

- Salam, A. (2017). *Eksekusi hak tanggungan dalam akad murabahah atas alasan wanprestasi (Perspektif perlindungan nasabah)*. [Data publikasi tidak lengkap].
- Saly, J. N., & Muda, Z. A. (2023). Analisis putusan pengadilan agama pada kedudukan perkara pembiayaan murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000 tentang murabahah. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2).
- Sari, U. (2018). *Tinjauan hukum Islam terhadap lelang hak tanggungan atas penyelesaian pembiayaan macet di BPRS Harta Insan Karimah Yogyakarta*. [Tugas akhir – data institusi belum lengkap].
- Sudarto, A. (2020). Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah: Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur. *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 5(2), 99–116.  
<https://doi.org/10.36908/isbank.v5i2.118>
- Sudirman. (2023). Harmonisasi akad pembiayaan syariah terhadap jaminan hak tanggungan. *Media Iuris*, 6(1), 151–174. <https://doi.org/10.20473/mi.v6i1.40113>
- Sulastri, D., & Muslim, S. (2018). *Penerapan jaminan hak milik pada perbankan syariah dalam perspektif hukum Islam*. [Data publikasi tidak lengkap].