

**PELELANGAN BARANG JAMINAN SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF INDONESIA**



SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**

**Oleh
Moch. Ilham Cholid
NIM 1917301003**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

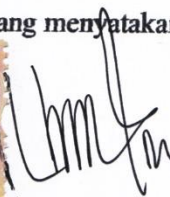
Nama : Moch. Ilham Cholid
NIM : 1917301003
Jenjang : S-1
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Universitas : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul **“Pelelangan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia”** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, bukan saduran, bukan terjemahan juga bukan dibuatkan orang lain. Hal-hal yang bukan karya saya dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 22 Desember 2023

Saya yang menyatakan,



Moch. Ilham Cholid
NIM. 1917301003

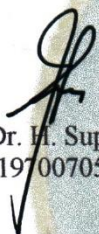
PENGESAHAN

Skripsi berjudul:


**Petelangan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan
Murabahah Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia**

Yang disusun oleh **Moch. Ilham Cholid (NIM. 1917301003)** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah**, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **03 Januari 2024** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.


Ketua Sidang/ Penguji I


Dr. H. Supani, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

Sekretaris Sidang/ Penguji II


Endang Widuri, M.Hum.
NIP. 19750510 199903 2 002

Pembimbing/ Penguji III


Muh. Bachrul Ulum, M.H.
NIP. 19720906 200003 1 002

Purwokerto, 17 Januari 2024

Dekan Fakultas Syari'ah


Dr. H. Supani, S.Ag, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 22 Desember 2023

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdr. Moch. Ilham Cholid
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah UIN
Prof. K.H. Saifuddin Zuhri
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Moch. Ilham Cholid
NIM : 1917301003
Jenjang : S-1
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : Pelelengan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Demikian atas perhatian bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing, 22 Desember 2023



Muh. Bachrul Ulum, S.H., M.H.
NIP. 19720906 200003 1002

**PELELANGAN BARANG JAMINAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN
PEMBIAYAAN *MURĀBAĤĤĤ* BERMASALAH PERSPEKTIF HUKUM
POSITIF INDONESIA**

ABSTRAK

Moch. Ilham Cholid

NIM. 1917301003

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Penyaluran pembiayaan *murābahah* pada Bank Syariah harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan pertanggungjawaban resiko yang terjadi termasuk wanprestasi. Salah satu proteksi yang dilakukan adalah dengan mengeksekusi atau melelang barang jaminan milik nasabah yang dilakukan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Namun sering kali langkah tersebut menimbulkan masalah baru bagi nasabah (debitur) yang merasa haknya diambil oleh pihak Bank. Dalam penelitian ini yang menjadi fokus riset adalah bagaimana upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi resiko kemacetan atau wanprestasi dan menganalisis upaya penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah melalui lelang perspektif Hukum Positif Indonesia.

Penelitian yang penulis lakukan termasuk penelitian lapangan dengan sumber data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang dan didukung dengan data sekunder berupa Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 dan perundang-undangan yang lainnya dengan menggunakan metode yuridis empiris sebagai pendekatan penelitian dan deskriptif analisis sebagai pendekatan analisis data.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa langkah terakhir yang dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan pembiayaan *murābahah* bermasalah yaitu menjual barang jaminan berupa hak tanggungan atau bisa disebut dengan lelang. Lelang yang dilakukan melalui KPKNL sudah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu mengacu pada Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) huruf a yang menjelaskan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan proses pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 21, pasal 26, pasal 53, pasal 54, pasal 55, pasal 63, pasal 87, dan pasal 97 Peraturan Menteri Keuangan no. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu proses awal permohonan lelang, proses pengumuman lelang, proses pelaksanaan lelang, pembuatan risalah lelang dan pembukuan serta pelaporan pelaksanaan lelang.

Kata kunci: *Murābahah, Upaya Penyelesaian, Lelang.*

MOTTO

Awali Dengan Bismillah dan Akhiri Dengan Alhamdulillah

OJO DUMEH



PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin, ungkapan rasa syukur penulis yang amat besar kepada Allah SWT yang telah memeberikan Karunia-Nya, Hidayah-Nya serta sifat *Rahman* dan *Rahim*-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Untuk itu penulis mempersembahkan skripsi ini kepada diri saya sendiri yang telah mampu melewati fase-fase yang luar biasa dalam menyusun skripsi dari awal sampai akhir dan mampu bertahan sampai skripsi ini dikatakan telah selesai.

Dibalik semua perjuangan ini terdapat jerih payah orang tua Bapak Achmad. Usmu'i dan Ibu Siti Nur Atiqotul Mubarakah yang senantiasa membantu anaknya untuk terus melangkah maju, serta doa-doa yang tak pernah lupa untuk dilantunkan setiap harinya yang menjadikan semangat luar biasa.

Terimakasih Bapak dan Ibu Yang senantiasa membantu atau mensupport untuk menyelesaikan skripsi ini, semoga dalam menempuh perjalanan pendidikan ini bisa mendapatkan ilmu yang barokah dan ilmu yang bermanfaat dan dapat berguna bagi semuanya, serta dapat membahagiakan Bapak dan Ibu serta keluarga

Aamiin.

Harapan besar, semoga bapak dan ibu bisa bangga atas pencapaian anaknya yang mampu menyelesaikan pendidikan ini.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang digunakan pada penyusunan proposal skripsi ini berpedoman dengan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Menteri Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ḍ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye

ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	'Ain	‘	Koma terbalik diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	ـ'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis rangkap

نَزَّلَ	Ditulis	<i>Nazzala</i>
الْبِرُّ	Ditulis	<i>Al-birru</i>

C. Ta' Marbutah di akhir kata bila dimatikan tulusi h

ذِمَّة	Ditulis	<i>Žimmaḥ</i>
--------	---------	---------------

Ketentuan ini tidak digunakan pada kata-kata arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya.

D. Vokal Pendek

َ-	Fathah	Ditulis	A
ِ-	Kasrah	Ditulis	I
ُ-	Ḍammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1.	Ḍammah + wawu mati	Ditulis	ū
	تَفْتَرُونَ	Ditulis	<i>Taftarūn</i>
2.	Fathah + alif	Ditulis	ā
	حَرَامًا	Ditulis	<i>Ḥārmā</i>
3	Kasrah + ya' mati	Ditulis	ī
	قِيلَ	Ditulis	<i>Qīla</i>

F. Vokal Rangkap

رَ آيْثُ	Ditulis	<i>Raitu</i>
----------	---------	--------------

G. Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf Qomariyah

الْحُرِّيَّةُ	Ditulis	<i>Al-Ḥurriyah</i>
---------------	---------	--------------------

2. Bila diikuti huruf Syamsiyah diikuti dengan menggunakan huruf Syamsiyah yang mengikutinya

الصِّدِّيقِ	Ditulis	<i>Ash-Ṣiddiq</i>
-------------	---------	-------------------



KATA PENGANTAR

Alḥamdulillāhirabbil'āmin, Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena dengan Rahmat dan Hidayah-Nya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar. Shalawat dan salam penulis panjatkan pula kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan tuntunan yang amat baik bagi kita semua dan yang senantiasa dinantikan syafaatnya di hari akhir nanti. Amin.

Skripsi merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Strata Satu (S-1) di setiap Universitas, begitu juga di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Sebagai salah satu syarat penulis untuk menyangang gelar Sarjana Hukum (S.H). Adapun skripsi ini yang berjudul: **“Pelelangan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia”**.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bimbingan dan saran-saran dari berbagai pihak, sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada:

1. Dr. H. Supani, S.Ag., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. M. Iqbal Juliansyahzen, S.Sy., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universtas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. Marwadi, M.Ag., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. Haryanto, M.Hum., M.Pd., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.

5. M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Mokhamad Syukron, Lc., M.Hum., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Ainul Yaqin, S.H., M.S.I, selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Muh Bachrul Ulum S.H., M.H, selaku Ketua Jurusan Ilmu-Ilmu Syariah serta selaku pembimbing yang telah membimbing saya dalam pembuatan skripsi dari awal sampai akhir.
9. Segenap Dosen Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis.
10. Seluruh Civitas Akademik Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri khususnya Fakultas Syariah yang telah membantu urusan mahasiswa.
11. Terimakasih kepada diri sendiri yang telah mampu berjuang dan bertahan melewati lika liku dan fase-fase dalam menyusun skripsi sampai selesai.
12. Kedua Orang Tua Tercinta, Bapak Achmad Usmu'i dan Ibu Siti Nur Atiqotul Mubarakah, yang selama ini tiada henti-hentinya mendo'akan anaknya, memotivasi, menasehati, dan tak lupa juga kasih sayangnya yang tak pernah pudar sehingga penulis berhasil menyelesaikan pendidikan ini.

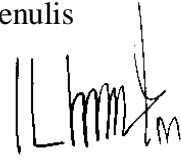
13. Kedua Adik Tercinta, Tsania Indana Zulfa dan Zakiya Nur Mufida, yang selalu menanyakan kapan untuk pulang kampung, yang menjadikan semangat saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
14. Keluarga besar Bapak Shofwatul Anam yang telah menjadi orang tua dan keluarga selama menempuh dibangku perkuliahan, yang menasehati, mengarahkan, dan membimbing saya.
15. Takmir Masjid Khotidjah As salamah yang telah memberikan tempat tinggal selama menempuh pendidikan dibangku perkuliahan.
16. Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 19 yang sudah kebersamaan dari awal memasuki bangku perkuliahan sampai dapat menyelesaikan skripsi ini.
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih banyak untuk kalian semua.

Terimakasih yang sebesar-besarnya selain hanya do'a, semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal kebaikan yang diridai Allah SWT.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna dan tidak terlepas dari kesalahan dan kekhilafan baik dari segi materi maupun penulisan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun terhadap segala kekurangan dalam penulisan skripsi ini demi penyempurnaan lebih lanjut. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Purwokerto, 22 Desember 2023

Penulis



Moch. Ilham Cholid

NIM. 1917301003



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR SINGKATAN	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I	PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional	10
C. Rumusan Masalah	13
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
E. Kajian Pustaka.....	15
F. Sitematika Pembahasan.....	18
BAB II	KONSEP UMUM TENTANG PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURĀBAḤAH BERMASALAH SERTA PELELANGAN
A. Konsep Umum Pembiayaan <i>Murābahah</i>	
1. Pengertian Pembiayaan.....	20
2. Pengertian <i>Murābahah</i>	21

3.	Dasar Hukum <i>Murābahah</i>	22
4.	Ketentuan Transaksi	25
5.	Penerapan Pembiayaan <i>Murābahah</i> di Bank Syariah.....	27
6.	Pembiayaan <i>Murābahah</i> Bermasalah.....	29
7.	Penyelesaian Pembiayaan <i>Murābahah</i> Bermasalah.....	31
B. Konsep Umum Hak Tanggungan		
1.	Pengertian Hak Tanggungan	35
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan	36
3.	Asas-asas Hak Tanggungan	37
4.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan	38
5.	Pendaftaran Hak Tanggungan	40
6.	Peralihan Hak Tanggungan.....	41
7.	Hapusnya Hak Tanggungan	42
C. Konsep Umum Lelang		
1.	Pengetian Lelang	43
2.	Dasar Hukum Lelang.....	45
3.	Jenis-jenis Lelang.....	47
4.	Lelang Menurut Hukum Islam	48
5.	Eksekusi Lelang Hak Tanggungan	51
 BAB III METODE PENELITIAN		
A.	Pendekatan dan Jenis Penelitian	55
B.	Objek dan Subjek Penelitian	56
C.	Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	57
D.	Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	58
E.	Teknis Analisis Data.....	60
 BAB IV ANALISIS PELELANGAN BARANG JAMINAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH		
A.	Penyelesaian Pembiayaan <i>Murābahah</i> Bermasalah.....	61

B. Analisis Data

1. Analisis Hukum Positif Indonesia Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Melalui Lelang 74
2. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Melalui Lelang 87

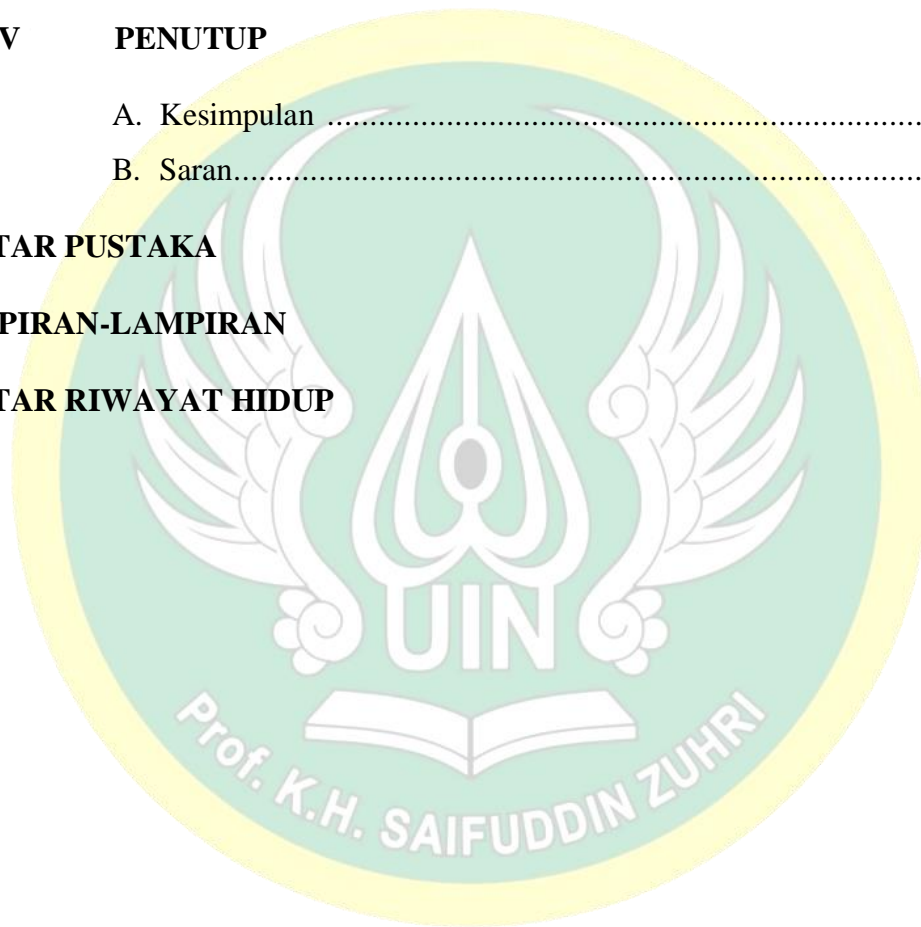
BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 91
- B. Saran..... 92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR SINGKATAN

UUS	:	Unit Usaha Syariah
BPRS	:	Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
UU	:	Undang-Undang
QS	:	Qur'an Surah
KPKNL	:	Kantor Pelayanan Kekayan Negara dan Lelang
DSN	:	Dewan Syariah Nasional
MUI	:	Majlis Ulama' Indonesia
UUHT	:	Undang-Undang Hak Tanggungan
BSI	:	Bank Syariah Indonesia
SHM	:	Surat Hak Milik
SWT	:	<i>Subhānahu wa ta'ālā</i>
UUPA	:	Undang-Undang Pokok Agraria
PP	:	Peraturan Pemerintah
APHT	:	Akta Pemberian Hak Tanggungan
PMK	:	Peraturan Menteri Keuangan
HIR	:	Het Herziene Indonesisch Regelement
BW	:	Burgerlijk Wetbook
Rbg	:	Rechtreglement voor de Buitengewesten
MARI	:	Mahkamah Agung Republik Indonesia
BSI	:	Bank Syaariah Indonesia
NPF	:	Non Performing Financing
SP	:	Surat Peringatan

SOP	:	Standar Operating Procedure
HPKB	:	Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas
MPR	:	Majlis Permusyawaratan Rakyat
DPR	:	Dewan Perwakilan Rakyat
DPD	:	Dewan Perwakilan Daerah
MA	:	Mahkamah Agung
MK	:	Mahkamah Konstitusi



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Salinan Putusan Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

Lampiran 3 Hasil Wawancara

Lampiran 4 Dokumentasi Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun uang dari masyarakat dan mengembalikannya kepada masyarakat, serta menyelenggarakan jasa perbankan lainnya¹. Mengumpulkan dan mengarahkan uang adalah kegiatan inti perbankan. Penyediaan jasa perbankan lainnya hanya sebagai penunjang kegiatan diatas tersebut.

Lembaga Keuangan Syariah (Bank Syariah) merupakan Lembaga keuangan yang kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip Syari'at Islam yang tidak membayar bunga atau membebankan bunga terhadap nasabahnya. Dalam pengelolaan keuntungan yang nantinya akan diterima oleh bank syariah dan dibayarkan kepada nasabah tergantung dengan perjanjian yang telah dilakukan antara nasabah dan bank. Akad yang terjadi pada perbankan syariah wajib memenuhi syarat dan rukun akad yang diatur oleh Hukum Islam².

Undang-undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah meliputi segala sesuatu yang berkaitan dengan perbankan syariah dan badan usaha syariah, termasuk lembaga, perusahaan, serta metode dan proses bisnis. Bank syariah adalah bank yang hanya beroperasi berdasarkan prinsip syariah dan terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

33. ¹ Bustari Muktar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain* (Jakarta: Pranda Media, 2016), hlm.

² Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Pranada Media, 2011), hlm. 25.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia mencerminkan kebutuhan masyarakat luas yang menginginkan sistem perbankan yang dapat memberikan layanan keuangan yang handal, dan sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini juga didukung oleh Undang-Undang No. 10/1998 tentang perbankan, yaitu bahwa Bank Syariah diperbolehkan beroperasi di Indonesia dimana bank syariah beroperasi dengan menawarkan produk-produk keuangan seperti pembiayaan *murābahah*.

Pasal 1 (25) UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 menjelaskan pembiayaan sebagai salah satu fungsi utama bank syariah, yaitu sebagai penyedia dana atau tagihan berdasarkan akad atau perjanjian antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah (UUS) dan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan uang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan kompensasi, tanpa berbagi biaya dan pendapatan.

Murābahah yaitu akad jual beli barang dengan harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati di awal. Di dalam Hukum Islam, *murābahah* merupakan bentuk jual beli yang mempunyai sifat amanah. Dalam hal ini amanah bisa diartikan sebagai bentuk transparansi, yaitu penjual wajib memberitahukan secara jujur kepada pembeli tentang nilai jual di awal serta margin yang akan diperoleh dari barang yang akan dijual kepada pembeli dengan cara kejujuran³. Hukum Perbankan Syariah memberikan pengertian bahwa akad *murābahah* berarti akad untuk membiayai suatu barang dengan menetapkan jumlah harga pembelian untuk pelanggan dan pelanggan membeli dengan nilai

³ Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murābahah* (Jakarta: Kenca, 2021), hlm. 3.

jual yang lebih tinggi sebagai perolehan margin yang disepakati di awal. Pembayaran dalam akad pembiayaan *murābahah* ini bisa dilakukan dengan cara mencicil.

Dalam konteks pembiayaan *murābahah* bank syariah berkedudukan sebagai pihak penjual. Kedudukan tersebut menyebabkan terjadinya suatu konsekuensi bahwa bank syariah tidak bisa dihindarkan atau menghindarkan diri dari tanggung jawab (resiko) atas penjualan barang tersebut. Tanggung jawab bank syariah atas barang yang dijual dalam pembiayaan *murābahah* adalah kejelasan kepemilikan dan penguasaan. Dengan kata lain, bank tidak boleh menjual barang secara langsung kepada nasabah sebelum bank telah memiliki dan menguasainya.

Pemenuhan kebutuhan nasabah pada akad pembiayaan *murābahah* ini, bank melakukan dengan cara membeli barang, asset, atau sesuatu yang diinginkan nasabah dari pemasok (*supplier*) kemudian dijual kepada nasabah dengan perolehan margin yang disepakati. Dengan ini bisa diartikan sebagai penjualan barang terhadap pelanggan yang dilakukan sesuai dengan prinsip *Cost Plus Profit*⁴.

Untuk memperoleh pembiayaan bank, nasabah berhak memiliki harta benda yang dapat dijadikan jaminan oleh bank. UU No. 7/1992 yang telah diubah menjadi UU No. 10/1998 (tentang perbankan) menjelaskan jaminan sebagai kepercayaan terhadap niat dan kemampuan debitur nasabah untuk

⁴ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murābahah Di Perbankan Syariah", *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, vol. 2, Juli-Desember, 2016, hlm. 2. <https://library.unismuh.ac.id>, diakses 15 juli 2023.

membayar hutangnya atau mengembalikan suatu kewajiban yang tertera dalam perjanjian. Dari sini dapat diketahui bahwa jaminan suatu utang yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa barang-barang tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian hutang atau kredit atau perjanjian yang lain.

Allah berfirman pada Q.S. Al-Baqarah: (2): 283, yang menjelaskan mengenai adanya jaminan dalam bermuammalah, sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً

Jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)

Jaminan adalah bentuk perjanjian yang dilakukan antara kreditur dan debitur, yang mana debitur menjaminkan sebagian hartanya untuk melunasi hutangnya jika pembayaran di tunda dalam jangka waktu tertentu oleh debitur. Agunan merupakan properti peminjam yang dijaminkan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak mampu membayar kembali pinjamannya⁵.

Dalam pembayaran pembiayaan *murābahah* secara cicilan, bank kerap kali menghadapi suatu bentuk resiko kemacetan. Bank bahkan dapat meminta jaminan dari nasabahnya kapan saja sehubungan dengan hipotik atau tanggungan lainnya. Sehingga ketika nasabah yang mengalami gagal bayar dapat dianggap sebagai bentuk cidera janji dan bank berhak menyelenggarakan lelang sendiri

⁵ Mariana, *Informasi Akuntansi Dan Keputusan Kredit* (Yogyakarta, Bintang Semesta Media, 2022), hlm. 42.

atau mengajukan permintaan pelaksanaan lelang baik ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) maupun pengadilan agama.

Wanprestasi merupakan kata yang berasal dari bahasa Belanda, yang mempunyai arti prestasi buruk, sedangkan istilah lain dari wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban, ingkar janji, cidera janji⁶. Wanprestasi dalam perjanjian bisnis pada biasanya yang dilakukan oleh seorang debitur terdiri dari, tidak melakukan apa yang dia bisa, melakukan apa yang dia janjikan tetapi tidak seperti yang dijanjikan, melakukan apa yang dia janjikan tetapi terlambat, tidak melakukan sesuatu yang seharusnya telah disepakati dalam kontrak. Jika wanprestasi dilakukan atas kelalian nasabah sehingga menyebabkan bank mengalami kerugian, maka wajib bagi pihak bank mendapatkan bentuk ganti ruginya.

Mengenai pembiayaan Bank Syariah, dalam mengevaluasi permintaan pembiayaan, bagian pemasaran harus dapat mempertimbangkan prinsip-prinsip terpenting yang terkait dengan kondisi secara menyeluruh calon nasabah, guna dapat meminimalisir tingkat pembiayaan bermasalah dari calon nasabah. Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang menurut kualitasnya disandarkan atas resiko pada suatu pelaksanaan pembiayaan yang disebabkan adanya counterparty dalam memenuhi kewaibannya⁷. Prinsip analisis pembiayaan dalam setiap penyaluran pembiayaan memerlukan prinsip kehati-hatian agar kepercayaan terhadap pembiayaan benar-benar terwujud, sehingga

⁶ Agoes Parera, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Polis Akibat Wanprestasi* (Yogyakarta: Andi, 2022), hlm. 57.

⁷ Mariya Ulpah, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", *Jurnal Madani Syariah*, vol. 3, Februari 2020, hlm. 3. <https://stai-binamadani.e-journal.id.>, diakses tanggal 15 juli 2023.

pembiayaan yang disalurkan dapat mencapai tujuan dan jaminan pengembalian pembiayaan dapat tejamin dan bisa dilaksanakan sesuai perjanjian.

Fatawa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 menyatakan bahwa kasus nasabah yang menerima pembiayaan dengan akad *murābahah* dan tidak mampu mengembalikan kewajibannya, maka bisa diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini bank syariah menengahi sengketa dengan nasabah yang tidak mampu membayar pada pembiayaan *murābahah* dengan cara barang atau jaminan *murābahah* dijual oleh nasabah atau melalui lembaga keuangan syariah dengan harga pasar yang disepakati. Hasil penjualan digunakan untuk melunasi kekurangan hutangnya kepada lembaga keuangan syariah, proses ini yang dikenal sebagai lelang.

Dalam pelelangan suatu barang terjadilah bentuk jual beli dengan sistem lelang. Jual beli merupakan terjemahan dari kata bahasa arab yaitu “al bai’u”. Secara harfiah, al bai’u berarti penukaran barang dengan barang yang lainnya. Konteks pertukaran dapat berarti pertukaran suatu produk dengan produk lain, atau juga petukaran produk dengan uang⁸. Sedangkan lelang adalah bentuk kata yang berasal dari bahasa Belanda yaitu *Openbare Verkopping* yang mempunyai arti penjualan dimuka umum. Secara terminologi, lelang mengacu pada penjualan barang kepada penawar tertinggi, kesepakatan untuk menurunkan harga, atau pendaftaran harga atau yang diundang atau diberitahukan sebelum

⁸ Holilur Rahman, *Hukum Jual Beli Online* (Pamekasan: Duta Media, 2020), hlm. 1.

lelang atau penjualan atau kesempatan yang diberikan terhadap mereka atau yang memberi untuk menawar harga, menyepakati harga atau mendafatarkan⁹.

Pada umumnya lelang itu diadakan untuk barang-barang yang bersifat khusus dan tidak umum. Selain itu, lelang dapat dilakukan dengan alasan tertentu, salah satunya adalah lelang agunan. Terkait dengan penjualan barang jaminan, dimana penerima hipotik pertama diberikan hak istimewa untuk mejual terhadap barang agunan yang telah dibebankan dengan hak tanggungan tersebut. Ketentuan ini didasarkan pada pasal Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pasal 6, yang menyatakan bahwa dalam hal yang tidak dipenuhinya kewajiban debitur, penerima hipotik pertama mempunyai hak secara terbuka untuk melelang jaminan atas inisiatifnya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil kekurangannya dari hasil penjualan tersebut.¹⁰

Salah satu perkara ekonomi syariah di Pengadilan Agama Purwokerto tentang perlawanan yang diajukan nasabah (penggugat) terhadap lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (tergugat). Dalam perkara gugatan nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt, gugatan tersebut menyatakan bahwa tergugat telah mengingkari isi dari pasal 18 Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 068/MRB834/80001/VI/16, dimana dalam proses penyelesaian tidak dilakukan melalui Pengadilan Agama namun langsung dilakukan di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) dan tergugat telah mengingkari pasal 4 Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 068/MRB834/80001/VI/16, yang menyatakan jangka waktu pembiayaan selama 120 bulan terhitung sejak tanggal

⁹ Mailinda Eka Yuniza, *Peraturan Lelang* (Yogyakarta: Nas Media Indonesia, 2021), hlm. 9.

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta, Sinar Grafika, 2006), hlm. 201.

22 juni 2016 sampai dengan tanggal 21 juni 2026 yaitu tergugat telah melelang barang jaminan sebelum jangka waktu Pembiayaan *Murabahah* nomor 068/MRB834/80001/VI/16 selesai atau melebihi dari jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad tersebut.

Dalam perkara gugatan nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt, alasan Bank Syariah Indonesia menjual barang jaminan di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL), karena nasabah telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya yaitu keterlambatan terhadap cicilan bulannya, sehingga Bank Syariah Indonesia mengirimkan surat peringatan I, II, III kepada nasabah yang diharapkan dapat menyelesaikan sengketa tersebut. Namun surat peringatan tersebut tidak mendapatkan respon dari nasabah atau tidak adanya iktikad baik dari nasabah untuk datang ke Bank Syariah Indonesia dan segera menyelesaikannya, atas sikap dari nasabah tersebut Bank Syariah Indonesia langsung melakukan penjualan barang jaminan ke Kantor Pelayanan Keuangan dan Lelang yang beralamatkan di Jl. Pahlawan N. 876, Tanjung, Kec. Purwokerto Selatan, Banyumas.

Putusan perkara gugatan nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt menyatakan gugatan yang dilakukan nasabah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), karena Majelis Hakim menemukannya fakta bahwa proses lelang yang dilakukan Bank Syariah Indonesia di Kantor Pelayanan Keuangan dan Lelang telah selesai pada tanggal 10 Desember 2021 dan hasil pelelangan telah dibuatkan risalah lelang. Oleh karena proses lelang telah selesai Majelis Hakim menyatakan bahwa penggugat sebagai pelawan yang tidak benar dan penggugat

dianggap sebagai pihak yang kalah. Putusan dalam perkara ini telah mengikat serta mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Bank Syariah Indonesia dalam perkara ini sebagai tergugat yang telah melakukan penjualan barang jaminan langsung ke Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang dianggap telah melanggar hak yang dimiliki oleh nasabah dan yang menjadikan faktor nasabah untuk melakukan gugatan seperti yang sudah dijelaskan diatas. Dari penjelasan perkara tersebut perlu adanya kajian yang lebih mendalam yang kaitannya dengan Hukum Positif Indonesia mengenai alur proses penjualan barang jaminan untuk menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah.

Pasal 55 (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatakan apabila terjadi sengketa pada Perbankan Syariah maka penyelesaian diajukan ke Pengadilan Agama. Pasal 1 (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyatakan “Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”. Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI /IV/2000 tentang *Murabahah* fatwa ke-5 menyatakan “Apabila nasabah sengaja menunda atau tidak melaksanakan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional setelah tidak mencapai kesepakatan musyawarah mufakat.

Berdasarkan penjelasan diatas, kemudian peneliti tertarik untuk menganalisis dan menggali lebih dalam mengenai penyelesaian terhadap

sengketa yang terjadi pada pembiayaan *Murābahah* melalui lelang. Karena dalam permasalahan ini obyek jaminannya berupa tanah maka peneliti mengacu kepada Hukum Positif Indonesia berupa Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 (UUHT) sebagai acuan atau dasar untuk melakukan penelitian tersebut, karena isi dari UU tersebut berupa Obyek Hak Tanggungan, Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, dan Pencoretan Hak Tanggungan. dengan dasar tersebut peniliti akan melakukan penelitian secara mendalam terkait permasalahan tersebut yang akan dijadikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **“Pelelangan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia”**.

B. Definisi Operasional

1. Lelang Jaminan

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan penawaran tertulis atau lisan dengan naik/turun ke harga maximum yang didahului oleh pengumuman lelang¹¹. Uraian ini menunjukkan unsur-unsur lelang, yaitu cara suatu barang diperjualbelikan, diumumkan secara terbuka, tertulis dan/atau lisan, penawaran harga naik atau turun untuk mencapai harga maximum, sebelum lelang diumumkan dimedia dan dalam jangka waktu tertentu, dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang¹².

¹¹ Mailinda Eka Yuniza, *Peraturan Lelang*, hlm. 19.

¹² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 24.

Adapun jaminan itu sendiri dapat dikatakan sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pinjaman atau jaminan yang diterima, atau janji seseorang untuk menanggung hutang atau wanprestasi dari suatu kewajiban.

Jadi istilah Lelang Jaminan yaitu sebuah proses bentuk jual beli barang yang telah dijaminan atas apa yang telah diperjanjikan didepan umum yang telah diumumkan oleh pihak kantor lelang dengan harga tertinggi.

2. Pembiayaan *Murābahah*

Murābahah merupakan bentuk jual beli barang, dimana nilai pembelian awal ditambah dengan margin yang diawal perjanjian sudah diperoleh kesepakatan dan penjual wajib memberitahukan harga beli barang tersebut kepada pembeli¹³. Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi *Murābahah* tidak harus dalam bentuk pembayaran yang ditangguhkan (kredit), tetapi juga dapat dilakukan secara tunai setelah barang diterima. Jual beli ini harus dilakukan atas barang yang sudah dimiliki atau telah dimiliki oleh penjual, hal ini berarti keuntungan yang diperoleh dan resiko yang terkait dengan barang berada ditangan penjual karena penciptaan kepemilikan dari kontrak hukum perjanjian yang sah.

Dalam Pembiayaan *Murābahah* bank sebagai pemilik uang yang membantu mencari atau membelikan barang dengan kriteria yang diinginkan nasabahnya dalam akad pembiayaan, kemudian dijualkan kepada nasabah dengan penambahan margin diawal dan disepakati bersama. Sementara itu nasabah dapat melunasi hutangnya dikemudian hari dengan

¹³ Windary dan Sry Lestari, *Akuntansi Bank Syariah* (Medan, Media Kreasi Group, 2021), hlm. 30.

cara tunai maupun kredit sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama¹⁴.

3. Hukum Positif Indonesia

Hukum Positif Indonesia disebut juga dengan *Ius Constitutum*, yang berarti seperangkat asas dan aturan hukum tertulis yang berlaku dan mengikat secara hukum atau secara tegas ditegakkan oleh pemerintah atau pengadilan dalam negara Indonesia.

Pasal 55 (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatakan apabila terjadi sengketa pada Perbankan Syariah maka penyelesaian diajukan ke Pengadilan Agama. Pasal 1 (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyatakan “Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”. Peraturan tersebut yang nantinya akan dijadikan sebagai patokan dasar untuk menganalisis mengenai Lelang Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah.

Karena dalam permasalahan ini obyek jaminannya berupa tanah maka peneliti mengacu kepada Hukum Positif Indonesia berupa UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) sebagai acuan atau dasar untuk melakukan penelitian tersebut, karena isi dari UU tersebut berupa Obyek Hak Tanggungan, Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Tata Cara Pemberian,

¹⁴ Fahrudin, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di PT. BPRS MAM Cabang Kulon Progo", *Jurnal Of Sharia Economics*, Vol. 04, No. 1 Juni 2021, hlm. 3. <http://ejournal.iaitabah.ac.id/index.php/musthofa/article/view/639>., diakses tanggal 15 juli 2023.

Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan, dan Pencoretan Hak Tanggungan.

4. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah kondisi keuangan dimana terdapat selisih pembayaran keuangan yang signifikan, yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran keuangan atau diperlukan adanya tindakan yuridis pada pengembalian pembiayaan atau kemungkinan yang menyebabkan terjadinya suatu kerugian¹⁵.

C. Rumusan Masalah

Dengan adanya latar belakang masalah diatas tersebut, maka tersusunlah rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya penyelesaian pada pembiayaan *murābahah* bermasalah?
2. Bagaimana penyelesaian pada pembiayaan *murābahah* bermasalah melalui lelang perspektif Hukum Positif Indonesia?

D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dengan adanya pokok permasalahan yang telah dirumuskan pada penelitian ini, dapat disebutkan tujuan yang akan diperoleh dalam penelitian ini yaitu, sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pada pembiayaan *Murābahah* bermasalah.

¹⁵Junaidi, *Hukum Lembaga Pembiayaan* (Indramayu: CV Adanu Adimata, 2020), hlm. 137.

- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian pada pembiayaan *murābahah* bermasalah melalui lelang Perspektif Hukum Positif Indonesia.

2. Manfaat Penelitian

Diharapkan dengan adanya penelitian ini secara umum dapat bermanfaat bagi semua pihak, terutama untuk peneliti sendiri. Adapun manfaat penelitian ini, sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Diharapkan dapat menambah dan memperluas khasanah keilmuan Islam, khususnya dalam masalah praktik upaya penyelesaian sengketa pada pembiayaan *murābahah* yang ditinjau dengan Hukum Positif Indonesia.
- 2) Diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, baik untuk peneliti dan pembaca mengenai masalah upaya untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi pada pembiayaan *murābahah* bermasalah yang akan ditinjau melalui Hukum Positif Indonesia.

b. Manfaat Praktis

- 1) Berkontribusi pada karya ilmiah bagi pembaca atau penulis sendiri dengan memberikan informasi tentang kajian penemuan hukum ekonomi syariah, khususnya mengenai tata cara penyelesaian sengketa pada pembiayaan *murābahah* bermasalah.
- 2) Sebagai bentuk referensi bagi peneliti lain mengenai kajian hukum terkait upaya penyelesaian sengketa pada pembiayaan *Murābahah* bermasalah.

E. Kajian Pustaka

kajian pustaka merupakan eksplorasi teori-teori dengan pemeriksaan literatur terkait dan pendukung dengan penelitian yang akan dilakukan. Dalam pembahasan ini, penilliti akan memaparkan literartur review yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti oleh peneliti.

Sinta Noviana dalam penelitiannya yang berjudul “Prosedur Pelelangan Barang Jaminan Pada Akad *Murābahah* Di Bank Sumut Cabang Syariah Tebing Tinggi” yang menjelaskan tentang cara atau prosedur proses lelang barang agunan yang telah dilakukan pada bank sumut cabang syariah tebing tinggi, dan ini terjadi persamaan dengan judul yang akan diteliti oleh peneliti yaitu sama-sama membahas mengenai pelelangan barang jaminan, namun dalam hal ini juga ada perbedaan dalam penelitian ini, yaitu penilitan yang akan diteliti oleh penulis membahas mengenai pelelangan barang jaminan yang belum jatuh masa temponya yang ditinjau dari hukum positif indonesia.¹⁶

Muhammad Fikri Adi, dkk, dengan penelitiannya yang berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan *Murābahah* Melalui Pengadilan Agama Medan”. Dalam penelitian ini terdapat kesimpulan yang menjelaskan bahwa majlis hakim ketika saat mau memutuskan suatu perkara wajib menggali hukum sedalam-dalamnya yang hidup dalam masyarakat dengan peraturan Undang-Undang yang telah sah digunakan agar terciptanya rasa keadilan dan menciptakan kondisi yang memuaskan supaya semua orang

¹⁶ Sinta Noviana, “Prosedur Pelelangan Barang Jaminan Pada Akad *Murābahah* Di Bank Sumut Cabang Syariah Tebing Tinggi”, *Skripsi tidak diterbitkan* (Riau: UIN Sultan Syarif Kasim, 2021).

merasa bahagia terhadap putusan yang bersifat substansional. Dan dalam penelitian ini juga menjelaskan terkait problematika-problematika yang terjadi saat melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadikan suatu hambatan bagi yang melaksanakannya. Dalam penelitian ini terdapat suatu kesamaan yaitu sama-sama membahas mengenai alternatif penyelesaian sengketa yang terjadi pada pembiayaan *Murābahah*, namun yang menjadi titik perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti yaitu terdapat pada letak penyelesaiannya. Penyelesaian yang akan penulis teliti itu terjadi diluar pengadilan atau tidak melalui pengadilan, melainkan langsung melalui Balai lelang, sedangkan penelitian yang diteliti oleh Muhammad Fikri Dkk membahas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan.¹⁷

Muhammad Ihksan Supardin, dan JM Muslimin, dengan penelitiannya yang berjudul “Sengketa Pembiayaan Akad *Murābahah* (Analisis Komparasi)”. Penelitian ini menjelaskan mengenai Komparasi terhadap putusan Hakim pada Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang memutuskan dua sengketa Ekonomi Syariah yang sama dengan putusan yang berbeda. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan No. 1957/ptd.G/2018/PA.JS dan No. 407/ptd.G/2019/PA.JS, kedua No perkara tersebut merupakan perkara sengketa pada Pembiayaan *Murābahah*. Pada putusan pertama majlis hakim mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan pihak tergugat telah melakukan wanprestasi dengan apa yang telah disepakati dan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk putusan yang kedua majlis hakim menolak permohonan

¹⁷Muhammad Fikri Adi, dkk, “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan *Murābahah* Melalui Pengadilan Agama Medan” *Jurnal Hukum Islam* (Bogor: STAI Al-Hidayah Bogor, 2022).

penggugat dengan bukti dan dalil-dalil yang menyatakan bahwa tergugat telah menjalankan kesepakatan yang terjadi dengan cara yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, dan majlis hakim tidak menjelaskan bahwa apakah pihak tergugat merupakan bank syariah atau lembaga keuangan syariah, sebagaimana secara jelas tertera dalam putusan pertama. Dalam penelitian ini terjadi sebuah persamaan yaitu penyelesaian sengketa pembiayaan *Murābahah*, namun yang menjadi titik perbedaannya yaitu dalam penelitian tersebut meneliti mengenai perbedaan putusan hakim yang dilakukan dengan metode komparasi yang didasarkan pada perundang-undangan, dan untuk penelitian yang akan peneliti teliti yaitu membahas mengenai proses penyelesaian sengketa yang terjadi pada pembiayaan *murābahah* serta proses pelelangan.¹⁸

Mohammad Nur dengan penelitiannya yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Akad *Murābahah* Antara Bank Syariah – X dengan PT AS Di Badan Arbitase Syariah Nasional – Majelis Ulama’ Indonesia (BASYARNAS MUI)”. Dalam penelitian ini terdapat kesimpulan yang membahas mengenai metode yang digunakan arbiter dalam menyelesaikan sengketa yang syariah yaitu pada pembiayaan *Murabahah*. Metode yang digunakan arbiter sudah sesuai dengan perundang-undangan dan sudah memiliki kemampuan dan pengalaman dalam menyelesaikan sengketa syariah. Penelitian ini terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan penulis teliti yaitu dalam penelitian ini menjelaskan mengenai metode arbiter dalam menyelesaikan sengketa syariah, namun dalam penelitian yang akan penulis teliti yaitu

¹⁸ Muhammad Ikhsan Supardin dan JM Muslimin, “Sengketa Pembiayaan Akad *Murabahah*: Analisis Komparasi”, *Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* (Makassar: UIN Alauddin, 2022).

mengenai cara penyelesaian sengketa yang terjadi pada pembiayaan *Murābahah*.¹⁹

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapatkan gambaran umum dari penelitian ini, maka disajikan sistematika penulisan, yaitu:

Bab I merupakan pendahuluan. Bab pendahuluan ini menjelaskan tentang unsur-unsur syarat suatu karya ilmiah, yang terdiri dari latar belakang masalah sehingga diperlukan penelitiann, setelah itu dirumuskan masalah. Setelah adanya rumusan maslah, maka dapat dijelaskan tujuan dan kegunaan penelitiannya. tinjauan pustaka juga dijelaskan pada bab ini yang dipergunakan untuk memeriksa penelitian yang pernah ada. Metode penelitian juga termasuk dalam bab ini yang akan memberikan bentuk penjelasan tata cara mendapatkan data penelitian. Kemudian sistematika pembahasan diuraikan untuk menghantarkan perumusan penelitian.

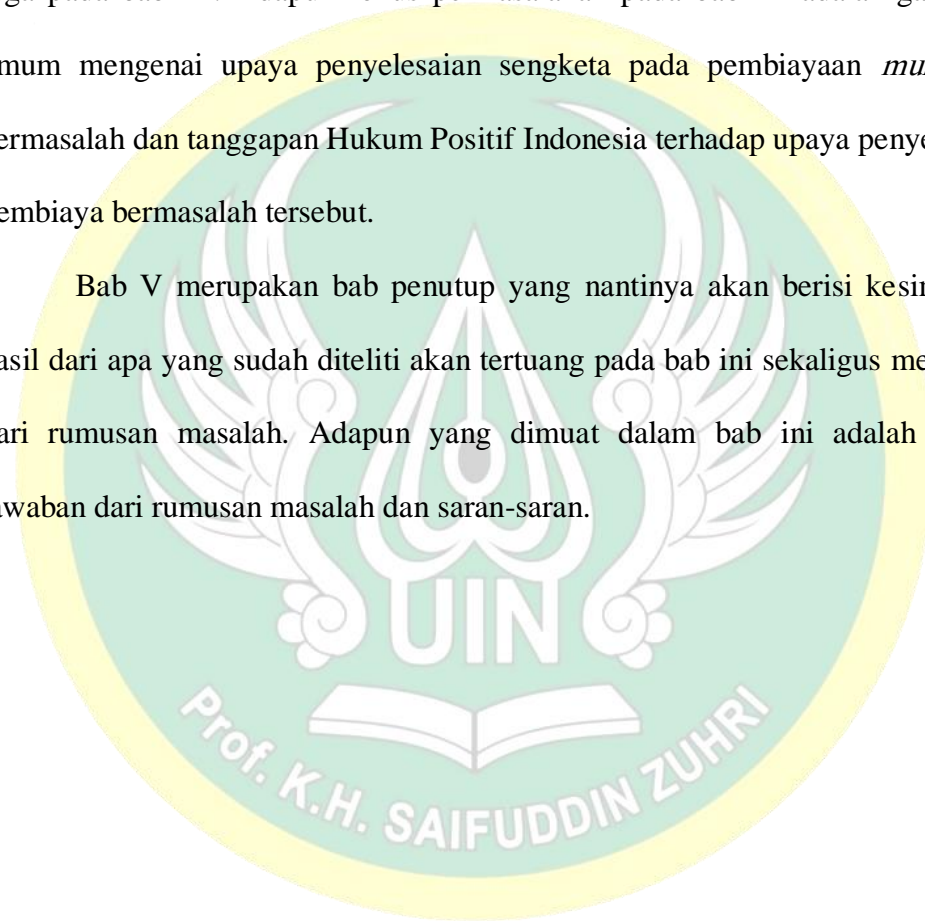
Bab II merupakan landasan teori. Pada bab ini nantinya akan berisi mengenai teori-teori yang akan digunakan pennulis untuk meneliti permasalahan yang diteliti. Pada bab ini penilti nantinya akan menjelaskan mengenai konsep upaya penyelesaian sengketa pada pembiayaan *murābahah* bermasalah, dan menjelaskan konsep Hukum Positif Indonesia dalam upaya menyelesaikan sengketa pada pembiayaan *murābahah* bermasalah.

¹⁹ Mohammad Nur, “Analisis Penyelesaian Sengketa Akad *Murābahah* Antara Bank Syariah – X dengan PT AS Di Badan Arbitase Syariah Nasional – Majelis Ulama’ Indonesia (BASYARNAS MUI)”, *Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal* (Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo, 2020).

Bab III merupakan metode penelitian, adanya metode penelitian tersebut dilakukan penulis untuk menganalisis hasil penelitian yang sudah dilakukan penulis dengan menggunakan metode-metode tersebut.

Bab IV merupakan hasil penelitian dan pembahasan, dari adanya hasil penelitian tersebut peneliti mengolah menjadi data yang nantinya akan dibahas juga pada bab ini. Adapun fokus permasalahan pada bab ini adalah gambaran umum mengenai upaya penyelesaian sengketa pada pembiayaan *murābahah* bermasalah dan tanggapan Hukum Positif Indonesia terhadap upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut.

Bab V merupakan bab penutup yang nantinya akan berisi kesimpulan, hasil dari apa yang sudah diteliti akan tertuang pada bab ini sekaligus menjawab dari rumusan masalah. Adapun yang dimuat dalam bab ini adalah berupa jawaban dari rumusan masalah dan saran-saran.



BAB II

KONSEP UMUM TENTANG PENYELESAIAN PEMBIAYAAN

MURĀBAḤAH BERMASALAH SERTA PELELANGAN

A. Konsep Umum Pembiayaan *Murābahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Istilah pembiayaan dapat diartikan sebagai *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.²⁰

UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 25 menjelaskan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bitamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istishna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard* dan transaksi sewa menyewadalam bentuk *ijārah*. Dari ketentuan peraturan perundang-undangan

²⁰ Aye Sudarto, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur”, *Jurnal Islamic Banking*, Vol. 5, No. 2, Februari 2020, hlm. 101. <https://ejournal.stebisigm.ac.id/index.php/isbank/article/view/118>., diakses tanggal 4 Agustus 2023.

diatas dapat disimpulkan bahwa setiap nasabah bank syariah yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk qard.²¹

2. Pengertian *Murābahah*

Secara bahasa, *murābahah* berasal dari *maṣdar* yaitu *ribḥ* atau *ar-ribḥ* yang memiliki arti keuntungan, laba dan faedah. Berasal dari kata *rabiḥa* yang artinya beruntung, *ribḥan* yang artinya berlaba dan *warabaḥan* yang berarti laba.²² *Murābahah* adalah bentuk akad jual beli atas barang tertentu, dimana barang yang diperjualbelikan disebutkan dengan jelas beserta harganya oleh penjual kepada pembeli, dan kemudian penjual mensyaratkan kepada pembeli atas laba/keuntungan dengan jumlah tertentu.²³ Dalam pengertian lain bahwa *murābahah* adalah bentuk akad jual beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan atas barang yang disepakati bersama oleh penjual dan pembeli serta pengembaliannya dilakukan secara angsur ataupun tunai sesuai kesepakatan bersama.²⁴ Pada dasarnya

²¹ Siti Saleha Madjid, “Penangan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1 Januari 2018, hlm. 98. <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/jhes/article/download/1618/1323>., diakses tanggal 4 agustus 2023.

²² Umami Kalsum dan Eka Rizky Saputra, “Penyertaan Akad *Wakalah* Pada Pembiayaan *Murabahah*”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 1, 2016, hlm. 4. <https://docplayer.info/56383824-Penyertaan-akad-wakalah-pada-pembiayaan-murabahah-studi-di-bni-syariah-cabang-kendari.html>., diakses tanggal 5 agustus 2023.

²³ Asyura, dkk, *Multilevel Marketing Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Maqashid Syariah* (Sleman: CV Budi Utama, 2021), hlm. 33.

²⁴ Tri Setiyadi, “Pembiayaan *Murabahah* Dalam Perspektif Fiqih Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah”, *Fiat Justita Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 3, 2014, hlm. 520. <https://scholar.google.co.id/citations?user=bZkJbAAAAAJ&hl=id>., diakses tanggal 7 agustus 2023.

karakteristik dari akad ini adalah dimana penjual berkewajiban untuk memberikan penjelasan mengenai harga perolehan suatu barang yang akan dijual dan menyebutkan jumlah keuntungan yang akan diperoleh atau ditambahkan dalam pembiayaan tersebut.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *Murābahah* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan antara pemilik harta atau pemodal dengan pihak yang membutuhkan melalui jual beli dengan ketentuan-ketentuan yang sudah ada, dan apabila sudah terjadi kesepakatan pada akan pembiayaan *murābahah* dalam menentukan harga pokok dan keuntungan maka akan bersifat mengikat dan tetap. Sehingga harga suatu produk/barang tidak boleh berubah.

3. Dasar Hukum *Murābahah*

Murābahah merupakan salah satu bentuk jual beli. Sebagian besar Ulama' berpendapat bahwa dasar hukum *murābahah* ini sama dengan dasar hukum jual beli pada umumnya. Dasar hukum yang dapat dijadikan pada penerapan akad jual beli *murābahah* ini sebagai berikut:

a. QS. Al-Baqarah (2): 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah: 275)

Dalam ayat ini Allah SWT menegaskan bahwa jual beli itu halal atau boleh dan riba itu haram. Bahwa riba memiliki unsur ketidakadilan sedangkan jual beli tidak, riba sering diartikan sebagai tambahan uang

atas modal yang didapat dengan cara yang dilarang oleh syara'. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa riba dilarang oleh syara'.²⁵ Sedangkan jual beli *murābahah* mendapat legalitas dari hukum syara' dan boleh digunakan dalam praktik pembiayaan di Bank Syariah karena tidak termasuk dalam jual beli yang mengandung unsur ribawi.²⁶

b. QS. Al-Baqarah (2): 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagai atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya. (QS. Al-Baqarah: 280)

Ayat ini menjelaskan tentang kebijakan dalam masalah hutang piutang serta perlindungan hukum terhadap orang yang berhutang yang dalam kondisi belum mampu untuk membayar hutang agar diberikan tangguh dalam pembayarannya, sebaliknya Allah juga memberikan aturan kepada penghutang agar menjalankannya berdasarkan syariat, dengan menghindari penipuan dan perbuatan yang dilarang lainnya.²⁷

c. QS. An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ, وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ, إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

²⁵ Sujian Suretno, "Jual Beli Dalam Perspektif Al-Qur'an", *Ad-Deenar: Perbankan Syariah*, vol. 2, no. 1, 2018, hlm. 100. <https://jurnal.staialhidayahbogor.ac.id/index.php/ad/article/view/240>., diakses tanggal 7 agustus 2023.

²⁶ Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqih Muammalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 103.

²⁷ Achmad Fahrudin, "Konsep Pencatatan Hutang Piutang Dalam Al-Qur'an (Tinjauan Tafsir *Tabir Mafatihul Ghaib* Karya Imam Fahrurrazi)", *At-Tawazun*, vol. 8, no. 2, November 2020, hlm. 96-97. <http://jurnal.staiskutim.ac.id/index.php/at-tawazun/article/view/36>., diakses tanggal 7 agustus 2023.

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29)

Dalam ayat ini Allah SWT melarang hamba-Nya yang beriman untuk memakan harta diantara hamba-Nya dengan jalan yang batil. Memakan harta dengan jalan yang batil cakupan luas, tidak hanya memakan harta dengan jalan riba. Dan Allah memperbolehkan perniagaan atas dasar suka sama suka, bisa diartikan mereka harus saling merdhoi. Dalam perniagaan harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak dan masing-masing melakukannya dengan penuh kesadaran. Diakhir ayat ini Allah SWT melarang untuk membunuh dirinya sendiri, artinya dalam bermuamalah konteks jual beli seorang pedagang tidak akan mengambil untung sebanyak-banyaknya, begitu juga pembeli tidak menawar barang sampai hilang batas rasionalitas akan keuntungan yang akan diambil oleh pedagang. Oleh sebab itu keseimbangan dalam jual beli ini diperlukan acara proporsional dan adil agar kedua belah pihak saling menguntungkan.²⁸

d. Hadits Nabi Riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا
الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id al-Khudari RA, sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al- Baihaqi dan Ibnu Majjah)

²⁸ Sujian Suretno, "Jual Beli", hlm. 100.

Dalam hadits ini Nabi Muhammad SAW memberikan prasyarat pada akad jual beli bahwa harus ada kerelaan pada masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang ada pada akad jual beli murabahah, seperti menentukan harga pokok jual, keuntungan yang akan diperoleh, cara pembayaran dan ketentuan lainnya yang disepakati, harus terdapat kerelaan dari kedua belah pihak, tidak bisa ditentukan oleh salah satu pihak saja.²⁹

e. Kaidah Fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya semua bentuk muammalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

Kaidah ini memiliki arti yang sangat luas dalam kehidupan manusia. Mereka berhak melakukan apapun yang mereka inginkan dalam hidup, baik itu pekerjaan, keluarga, pendidikan, dan sebagainya, selama tidak ada alasan yang melarang atau mengharamkannya. Tidak ada seorang pun yang berhak melarang atau mencegah tanpa dalil syara' yang mengatur tentang larangan tersebut.

4. Ketentuan Transaksi

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bahwa *murābahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh pemilik

²⁹ Nurhayati, “Aqad Al-Ba’i Murabahah Menurut Al-Qur’an, Fatwa MUI dan Hadist Pada Praktik Akad Bai Al-Murabahah Di Perbankan Syariah”, *Jurnal Akuntansi*, vol. 18, no. 1, 2017, hlm. 20. https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/kajian_akuntansi/article/view/2511, dikases tanggal 7 agustus 2023.

modal/hartadengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan ketentuan, sebagai berikut:

- a. Penjual dalam hal ini harus memberikan biaya sebagian atau seluruh harga barang yang telah disepakati spesiifikasinya.
- b. Penjual harus menggunakan identitas pribadi untuk membelikan barang yang diperlukan oleh pembeli dan pembelian tersebut harus sesuai dengan prinsip syari'ah, salah satunya tanpa riba.
- c. Penjual memberikan keterangan harga pokok dan biaya yang diperlukan kepada pembeli dengan sejujurnya.
- d. Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dengan waktu yang telah ditentukan secara sepakat dalam pembiayaan Murābahah.
- e. Pihak penjual diperbolehkan untuk mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli ddengan tujuan untuk mecegah terjadinya penyalahgunaan akad.
- f. Apabila penjual akan mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad tersebut harus dilakukan setelah barang sudah menjadi hak milik penjual.
- g. Apabila penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang, penjual harus membelinya terlebih dahulu barang yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan akad yang sah dengan penjual.

- h. Penjual diperbolehkan untuk meminta pembayaran uang muka kepada pembeli saat menandatangani kesepakatan awal dalam jual beli *Murābahah* ini.
 - i. Apabila pembeli kemudian menolak untuk melakukan pembelian barang tersebut, maka biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - j. Apabila uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, maka penjual dapat menuntut pengganti sisa kerugian kepada pembeli.
 - k. Dalam pembayaran akad *Murābahah* ini bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu secara tunai dan cicilan dalam kurun waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.
 - l. Ketika pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka dia berhak diberikan keringanan pembayaran dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam menyelesaikan kewajiban.³⁰
5. Penerapan Pembiayaan *Murābahah* Di Bank Syariah

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memegang peranan penting dalam pembangunan negara, peran ini diwujudkan melalui fungsi dari bank sebagai perantara keuangan, yaitu lembaga yang dapat menghimpung dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit dan bentuk lainnya sebagai upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Perbankan sendiri dalam

³⁰ Kompilasi Ekonomi Syariah, hlm. 41-42.

melakukan kegiatan usahanya bisa konvensional atau berdasarkan prinsip-prinsip syariah.³¹

Perbankan yang berdasarkan prinsip syariah secara umum tidak berbeda jauh dengan perbankan konvensional, bedanya perbankan syariah harus patuh pada prinsip syariah. Perbankan syariah dalam menyalurkan dana ke nasabahnya mempunyai berbagai cara dalam bentuk produk, salah satunya yaitu menyalurkan dana melalui akad pembiayaan *murābahah*. Akad *Murābahah* dalam perbankan syariah merupakan akad jual beli antara bank dan nasabah. Dalam transaksi tersebut bank syariah sebagai pemodal atau pemasok barang yang menjual barangnya kepada nasabah yang telah memesannya. Keuntungan dalam transaksi ini merupakan keuntungan yang didapat bank syariah sebagai akibat adanya akad antara bank dengan nasabah, dimana dalam transaksi tersebut pihak bank selaku penjual harus memberitahu terlebih dahulu mengenai harga pokok pembelian barang serta jumlah keuntungan yang ditambah pada pembiayaan tersebut kepada nasabah.

Pembiayaan *Murābahah* ini dapat digunakan dalam berbagai pembiayaan, misal untuk pengadaan barang, pembangunan rumah atau yang lainnya. Salah satu contohnya dalam pembiayaan pengadaan barang, dalam hal ini bank syariah menggunakan prinsip akad jual beli *Murābahah*, seperti dalam pengadaan sepeda motor, kebutuhan rumah tangga, kebutuhan untuk

³¹ Mutiara, dkk, "Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Al Falah", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, vol. 1 no. 2, 2021, hlm. 208. <https://jim.stebisigm.ac.id/index.php/jimpa/article/view/39>., diakses tanggal 7 agustus 2023.

investasi dan sejenisnya. Ketika seorang nasabah ingin membeli sepeda motor melalui bank syariah, nasabah dapat mengajukan permohonan kepada bank syariah untuk bisa membelikannya sepeda motor. Kemudian sebelum permohonan itu dipenuhi, pihak bank akan terlebih dahulu meneliti keadaan nasabah (pembeli) layak atau tidak mendapatkan pembiayaan tersebut. Maka setelah dinyatakan layak, bank syariah membeli sepeda motor tersebut dan memberikannya kepada pemohon atau nasabah, sebelum diberikan pihak bank terlebih dan nasabah terlebih dahulu menyepakati keuntungan dari transaksi tersebut, cara pembayarannya, waktu pembayarannya dan lainnya sesuai kesepakatan antara pihak bank syariah dan nasabah.³²

6. Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah

Pelaksanaan system pembiayaan *Murābahah* pada bank syariah belum dapat memberikan sebuah kepastian akan berjalan dengan lancar tanpa kendala, dalam kenyataannya bank dihadapkan pada suatu kondisi adanya penundaan pembayaran dari nasabah atas kewajiban cicilan hutang piutang dengan suatu alasan tertentu. Jika berpijak dari adanya wanprestasi dapat terwujud dalam tiga macam, yakni pihak nasabah sama sekali tidak melaksanakan janji, pihak nasabah terlambat dalam melaksanakannya, dan pihak nasabah melaksanakan tetapi tidak secara semestinya dan/tidak sebaik-

³² Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia", *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 6 no. 1, 2021, hlm. 143-144. <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/tawassuth/article/view/7767>., diakses tanggal 10 agustus 2023.

baiknya.³³ Maka dari ketiga macam wanprestasi tersebut memberikan arah yang berbeda dalam menyelesaikan permasalahan sesuai dengan bentuk wanprestasinya.

Disisi lain bank syariah sebagai lembaga profit yang bertujuan untuk mencari keuntungan dan tidak mau rugi dalam kegiatan pebankannya, kondisi diatas tersebut menjadikan konsekuensi yang harus dihadapi terhadap kestabilan roda perbankan syariah. Dalam praktinya akad yang dibuat oleh kedua belah pihak (nasabah dan bank) juga terdapat potensi resiko keterlambatan pembayaran cicilan sehingga membuka peluang pihak bank untuk memberlakukan denda atas keterlambatan pembayaran atau penanganan jika terjadi kebangkrutan pada pihak nasabah.³⁴

Meskipun bank dalam memberikan pembiayaan tidak menginginkan bahwa dana yang telah diberikan akan menjadi bermasalah untuk itu bank telah melakukan langkah-langkah preventif untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah, namun seringkali karena banyak faktor perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana seharusnya atau kredit menjadi bermasalah (*Non Performing Financing*). Wujud adanya masalah dalam pembiayaan hal ini berupa tidak dilaksanakannya pembayaran angsuran secara tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan, keterlambatan atau ketidakmampuan nasabah dalam mengangsur pada waktu jatuh tempo sehingga menyebabkan bank yang menanggung resiko

³³ R. Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju 2011), hlm. 49.

³⁴ Dhody Ananta Rivandi Widjaatmadja, *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik* (Malang: Inteligensia Media, 2019), hlm. 250.

pembiayaan. Dapat dikatakan bahwa pembiayaan merupakan *risk asset* bank yang mana asset tersebut dikuasai oleh pihak luar bank yaitu para debiturnya. Resiko pembiayaan atau default risk adalah suatu resiko yang disebabkan adanya kegagalan atau ketidakmampuan dalam mengembalikan biaya pinjamannya dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan dijadwalkan.³⁵

7. Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah

Secara garis besar, penanggulangan pembiayaan *Murābahah* bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif dan upaya-upaya yang bersifat represif/kuratif. Upaya-upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan. Sedangkan upaya-upaya yang bersifat represif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (*non performing financing*).³⁶

Pada prinsipnya untuk menyelesaikan pembiayaan murabahah yang bermasalah ada dua strategi yang dapat ditempuh yaitu:

³⁵ Arum Ftiana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah", *Jurnal PRANATA*, Vol. 1, No. 1 september 2019, hlm. 47. <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/22152/12.%20NASKAH%20PUBLIKASI.pdf?sequence=12&isAllowed=y>, diakses tanggal 10 agustus 2023.

³⁶ Siti Saleha Majid, "penangan pembiayaan", hlm. 103.

a. Penyelamatan Pembiayaan

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah istilah yang sering digunakan oleh kalangan perbankan terhadap upaya atau langkah-langkah yang dilakukan oleh bank untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang sedang mengalami penurunan kemampuan membayar dan masih mempunyai prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang berlaku terhadap BUS dan UUS dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan, yaitu 1) Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PB/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011, 2) Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/35/DPbS tanggal 22 oktober 2008 perihal restrukturisasi pembiayaan bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/18/DPbS/2011. Dari ketentuan Bank Indonesia diatas dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi adalah usaha yang dilakukan bank untuk membantu nasabah yang masih mempunyai prospek usaha yang bagus agar dapat menjalankan usahanya kembali dan dapat melunasi kewajibannya kepada bank.³⁷

³⁷ Mariya Ulpah, "Strategi Penyelesaian", hlm. 10.

Dari ketentuan-ketentuan Bank Indonesia diatas restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah dapat dilaksanakan melalui:

1) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Rescheduling merupakan bentuk perubahan terhadap jadwal pembayaran nasabah terhadap pemenuhan kewajiban atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.³⁸

2) Persyaratan kembali (*Resconditioning*)

Resconditioning merupakan perubahan terhadap sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa adanya tambahan sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.³⁹ Antara lain meliputi: perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah, perubahan proyeksi bagi hasil terhadap pembiayaan mudharabah dan musyarakah, pemberian potongan.

3) Penataan kembali (*Restructuring*)

Restructuring merupakan perubahan persyaratan pembiayaan yang meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi

³⁸ A. Wangasidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 10.

³⁹ Nur Wahid, *Perbankan Syariah: Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 117.

akaad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* dan *reconditioning*.

b. Penyelesaian Pembiayaan

Penyelesaian pembiayaan merupakan upaya dan tindakan penarikan kembali pembiayaan debitur yang sudah masuk dalam kategori bermasalah, terutama yang sudah masuk masa jatuh tempo.⁴⁰ Dalam fikih Islam, apabila terjadi perselisihan tentang perkara ekonomi syariah maka ada tiga proses penyelesaiannya, yaitu: perdamaian, arbitrase, dan kekuasaan kehakiman. Proses perdamaian ini bisa dilakukan melalui dua cara yaitu, pertama perdamaian yang dilakukan tanpa adanya perlibatan pihak ketigad an hal ini bersifat final melalui cara musyawarah mufakat, kedua proses perdamaian yang melibatkan pihak ketiga yaitu badan peradilan⁴¹ dalam hal ini hakim membuatkan bukti pernyataan bahwa kedua belah pihak telah melakukan perdamaian tanpa adanya suatu paksaan.

Apabila proses perdamaian tidak mendapatkan kesepakatan, maka dapat dilanjutkan melalui badan *arbitrase* atau *tahkim*. Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang terjadi antara dua belah pihak dimana adanya campur tangan pihak ketiga dengan pengangkatan seseorang atau

⁴⁰ Maria Ulpa, "Strategi Penyelesaian", hlm. 11.

⁴¹ Muhammadiyah Iklas Supardin dan JM Muslimin, "Sengketa Pembiayaan Akada Murabahah (Studi Komparasi), *Al Daulah*, vol. 11 no. 2 Desember 2022, hlm. 133. https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al_daulah/article/view/30519., diakses tanggal 20 agustus 2023.

badan hukum sebagai penengah terhadap permasalahannya, seseorang atau badan hukum tersebut biasa disebut dengan “*Hakam*”.⁴² Dan apabila proses ini tidak mendapatkan perdamaian, maka dapat dilanjutkan pada tahap terakhir yaitu, kekuasaan kehakiman.

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah menurut Hukum Positif Indonesia dapat dilalui melalui dua jalur, yaitu jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui lembaga peradilan atau pada saat ini sudah menjadi kewenangan peradilan agama. Sedangkan non litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa ekonomi syariah tanpa melibatkan lembaga peradilan. Lembaga peradilan agama dalam hal menyelesaikan sengketa ekonomi syariah tidak sama dengan penyelesaian diluar peradilan agama, sejatinya peradilan agama akan melihat isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dan apabila isi perjanjian menggunakan prinsip-prinsip syariah maka sudah menjadi kewenangan bagi peradilan agama untuk membantu menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.

B. Konsep Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Kata jaminan sendiri berasal dari bahasa

⁴² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 430.

Belanda yaitu *Zakerheid* atau *cautie*, yang memiliki arti cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang tersebut.⁴³ Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan hipotek, dan *credietverband* dalam *staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staadblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lam yang dapat dijadikan obyek hipotek dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Lahirnya undang-undang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA yang berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat

⁴³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2005), hlm. 21.

dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *credietverband*.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:

- a Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT)
- b Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT)
- c Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT)
- d Dapat dibebankan selain tanah juga berikut bend-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT)
- e Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT) dengan syarat diperjanjikan dengan tegas
- f Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT)
- g Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT)
- h Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT)

- i Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (pasal 7 UUHT)
 - j Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
 - k Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT)
 - l Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT)
 - m Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti
 - n Dapat dibebankan disertai dengan janji-janji (pasal 11 ayat (2) UUHT)
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan
- a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam pasal 8 dan 9 UUHT, dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Didalam suatu perjanjian hak tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan dirinya, yaitu:⁴⁴

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilaksanakan.
2. Penerima Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

⁴⁴ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm. 54

b. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan dibawah ini:⁴⁵

1. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan hutang harus bernilai ekonomis.
2. Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Hak atas tanah tersebut sifatnya harus bisa dipindah tangankan, agar apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pelunasan hutang.

Berdasarkan pasal 4 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur didalam UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT

⁴⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 351.

ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, obyek hak tanggungan dapat berupa: hak pakai atas tanah negara dan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang hak tanggungan ada tiga macam hak guna bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan pendaftaran yang dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, yang sekaligus menentukan lahirnya hak tanggungan. Dimana kewajiban tersebut tertuang dalam pasal 13 UUHT yang menjelaskan bahwa:⁴⁶

- a. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- b. Selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2) UUHT, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

⁴⁶Angga Karunia Putra, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta Dalam Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang”, *Tesis* tidak diterbitkan (Semarang: UNISSULA, 2022), hlm. 20.

yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- c. Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 13 ayat (1) UUHT dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
 - d. Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (3) UUHT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.
 - e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (4).
6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak yang lain. Peralihan hak tanggungan dapat diatur pada pasal 16 dan 17 UU No. 4 Tahun 1996. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan, secara lisan tidak sah.

- b. Subrogasi, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur.
- c. Pewarisan
- d. Sebab-sebab lainnya, misalnya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban hak tanggungan.
- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

C. Konsep Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Dalam literatur fiqih muammalah banyak ditemui pembahasan tentang jual beli dan pembagiannya, hal ini tentu saja relevan dengan kebutuhan masyarakat yang cenderung membutuhkan varian dari jual beli untuk memenuhi kebutuhan transaksi mereka yang variatif sesuai dengan kondisi dan keadaan. Pelelangan dalam fiqih mu'ammalah dapat disebut dengan istilah *Muzayyadah*. Lelang merupakan bentuk jual beli, akan tetapi terdapat perbedaan secara umum antara jual beli biasa dengan lelang, jual beli biasa pada umumnya terdapat hak untuk memilih, sedangkan dalam lelang tidak terdapat hak untuk memilih serta pelaksanaannya dilakukan terbuka dan dipan muka umum.⁴⁷

Jual beli yang dilakukan secara lelang tidak termasuk dalam hal riba meskipun dalam islam disebut dengan *ba'i al-muzayyadah*. Dalam *ba'i al-muzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus meningkat yang dilakukan oleh pihak penawar sebagai calon pembeli, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran sekaligus dilakukan secara langsung sehingga penjual akan memberikan barang atau obyek transaksi tersebut kepada penawar yang telah menetapkan harga yang paling tinggi diantara para penawar yang lainnya. Sedangkan dalam hal riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang diharuskan untuk melebihkan

⁴⁷ Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif* (tk: kiswah, 2004), hlm. 3.

pembayaran kepada pihak pemilik hutang sebagai keuntungan yang ditetapkan diawal.⁴⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia lelang dapat diartikan sebagai penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran atas-mengatasi yang dipimpin oleh pejabat lelang. Menurut M. Marwan dan Jimmy. P dalam kamus *Dictionary Of Law Complete Edition* lelang diartikan sebagai bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan didepan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli lelang, setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁴⁹ Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk melaksanakan lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013, yang menyatakan “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Lelang Pasal 1 menyebutkan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis

⁴⁸ Reza Fahmi, “Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Ba’i Al-Muzayyadah” *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah*, vol. 3 no. 1 2018, hlm. 51. <https://petita.ar-raniry.ac.id/index.php/petita/article/view/36>., diakses tanggal 24 agustus 2023.

⁴⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 20.

dan/atau lisan yang semakin meningkat dan menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Dalam hal penawaran lelang secara lisan dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang dengan penawaran terbuka ataupun tertutup. Penawaran terbuka yaitu penawaran yang diajukan oleh peserta lelang dan dapat diketahui oleh peserta yang lain, sedangkan penawaran secara tertutup yaitu penawaran yang diajukan melalui email kepada pihak KPKNL sehingga jumlah penawaran tidak dapat diketahui oleh peserta lainnya.⁵⁰

2. Dasar Hukum Lelang

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dasar hukum yang dapat dijadikan pada penerapan akad jual beli lelang ini sebagai berikut:

a. QS. An-Nisa' (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa':29)

⁵⁰ Rifca Dwi Lismawati, "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Jaminan Dalam Mengurangi Resiko Penurunan Pendapatan Bank", *Skripsi* tidak diterbitkan (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2023), hlm. 36.

Semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka baik itu dari perbuatan maupun ucapan maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah SWT, dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridho dari kedua belah pihak dan resiko dari transaksi itu adalah kesepakatan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam akad. Hal ini menunjukkan rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan pelaksanaannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali mengandung sesuatu yang diharamkan oleh Allah SWT.

b. Hadist Nabi riwayat Abu Daud

عن انس بن مالك ان رسول الله صلى الله عليه وسلم باع حِلْسًا وَقَدَحًا وَقَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْحِلْسَ وَالْقَدَحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهَمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ مِنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دِرْهَمَيْنِ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ

Dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah SAW pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan, “siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?” seseorang berkata “saya akan membelinya seharga satu dirham” Rasulullah menawarkan lagi “siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?” lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun menjual kepadanya. (HR. anas bin Abdul Malik)

Jika dilihat dari hadits tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli secara lelang sudah pernah dipraktikkan oleh Rasulullah dan telah dilaksanakan secara terang-terangan didepan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari para penawar yang ingin membeli suatu

barang. Dengan demikian jual beli secara lelang ini sudah ada sejak zaman Rasulullah dan sudah berkembang sampai saat ini.

c. Hukum Positif

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetbook*)
- 2) Reglement Indonesia yang diperbaharui atau RIB (*Het Herziene Indonesisch Regelement* atau HIR)
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menggantikan peraturan menteri keuangan no 106/PMK.06/2013
- 4) Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 5) Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Petunjuk Pejabat Lelang kelas II yang menggantikan Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013
- 6) Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang
- 7) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 Tentang Risalah Lelang

3. Jenis-jenis Lelang

Secara garis besar lelang dapat dikategorikan menjadi tiga bagian yaitu, sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang Non-Eksekusi Wajib adalah lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang.

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang Non-Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁵¹

4. Lelang Menurut Hukum Islam

Transaksi muamalah kontemporer memberikan pengertian terhadap lelang sebagai suatu bentuk penjualan yang dilakukan dihadapan umum dengan mekanisme diawali dengan penawaran nilai harga rendah hingga selanjutnya semakin naik dan berakhir diberikannya barang kepada pembeli yang memiliki harga tawaran yang paling tinggi. Meskipun jual beli lelang dinamai dengan *Muzayyadah* yang secara keabsahan bermakna tambahan

⁵¹ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik* (Depok: Kencana, 2017), hlm. 39.

seperti arti dari kata riba, namun dalam jual beli lelang yang dimaksud dengan tambahan yaitu pertambahan penawaran harga dalam akadnya. Sedangkan dalam riba arti dari tambahan yang dimaksud yaitu suatu tambahan yang diharamkan dan sesuatu yang tidak ada kesepakatannya diawal akad transaksi.⁵²

Dalam agama Islam terdapat dua kategori praktik jual beli yang terlarang, yaitu jual beli yang pelarangannya tidak berdampak terhadap batalnya jual beli, serta jual beli yang pelarangannya berdampak terhadap batalnya jual beli. Jual beli yang pelarangannya tidak berdampak terhadap batalnya jual beli yaitu menawar barang yang sedang atau dalam tawaran orang lain yang telah menawar barang terlebih dahulu darinya, jual beli tersebut hukumnya dilarang akan tetapi jual belinya tetap sah. Mengenai hukum sistem lelang, terdapat ulama' yang memperbolehkan praktiknya dan adapula yang tidak memperbolehkannya. Diantara ulama' yang membolehkannya mereka mengambil dasar suatu contoh yang pernah dilakukan oleh Rasulullah pada zamannya yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, Abu Dawud, An-Nasa'I dan Tirmidzi.

Untuk sahnya setiap usaha berupa perjanjian atau perbuatan, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muammalah diharuskan untuk memenuhi ketentuan syara' berupa rukun dan syarat-syaratnya. Adapun rukun dalam jual *ba'i al-muzayyadah* adalah sebagai berikut:⁵³

⁵² Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, "Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Hukum Al Adl*, vol. 12 no. 2 Juli 2020, hlm. 228.

⁵³ Reza Fahmi, "Pelelangan Barang Jaminan", hlm. 52-53.

- a. *al-ba'i* (penjual) dan *al-musyṭārī* (pembeli). Keduanya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak *safih* (sempurna akal) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli.
- b. *Al-mabi'* (barang yang dijual), keadaannya harus barang yang mubah (boleh dijual), bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya.
- c. *Sigat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan), dan *qabul* (penerimaan).
- d. Saling meridhai, tidak sah jual beli tanpa keridhaan kedua belah pihak. Sedangkan untuk syarat jual beli *muzayyadah* adalah sebagai berikut:
 - a. Adil dalam takaran dan timbangan
 Konsep keadilan harus diterapkan dalam mekanisme pasar. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari praktik kecurangan yang dapat mengakibatkan kezaliman bagi suatu pihak.
 - b. Kejujuran dalam bertransaksi
 Islam sangat kosen terhadap anjuran dalam berpegang teguh terhadap nilai-nilai kejujuran dalam bertransaksi, seperti penjelasan mengenai barang yang dijual. Apabilan barang yang dijual terdapat kerusakan dan penjual tidak memberitahu kepada pembeli, maka penjual telah melanggar syariah. Seperti halnya dalam jual beli lelang, peserta lelang hendaknya diberitahu mengenai proses lelangnya dan kriteria barangnya.

c. Larangan jual beli *najsy*

Najsy menurut syariat berarti menaikkan harga barang yang terjadi akibat kolusi antara pembujuk dan penjual. Misalnya dalam suatu pelelangan, ada penawaran atas barang dengan harga tertentu, kemudian ada seseorang menaikkan harga tawarannya, padahal orang tersebut tidak berniat untuk membelinya, dia hanya ingin memancing peserta lain untuk menaikkan harga tawarannya dan menipu.

d. Tidak menawar ulang harga yang telah disepakati

Praktik yang diharamkan pada jual beli *muzayyadah* adalah apabila telah mencapai kesepakatan dan kemudian ada seseorang yang menawarnya lagi sehingga merusak kesepakatan tersebut maka cara tersebut adalah cara yang diharamkan.

5. Eksekusi Lelang Hak Taggungan

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Lelang menyebutkan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat dan menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelanghukum. Kedudukan lelang dalam kerangka sistem hukum Indonesia sebagai sarana penjualan yang diperlukan guna melengkapi sistem hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR, dan Rbg).⁵⁴ Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena suatu sistem penjualan yang selain harus menguntungkan

penjual dan juga harus memenuhi rasa keadilan (karena penjualannya secara terbuka, obyektif, kompetitif dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat), keamanan (karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang), kecepatan (karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang), dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar dan menjamin adanya kepastian hukum.⁵⁵

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan terdapat tiga cara yang bisa ditempuh, yaitu:

a. Parate Eksekusi

ialah pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Didalam praktik Eksekusi parate ini lebih efektif dibandingkan dengan eksekusi melalui fiat pengadilan, karena dalam eksekusi melalui fiat pengadilan dalam pelaksanaannya memerlukan birokrasi yang panjang, yaitu harus menyertakan KPKNL (Pasal 5 *Vindue Reglement*, Peraturan Menteri keuangan No. 93/PMK 06/2010, PMK N0. 174/PMK 06/2010, dan Parate Eksekusi lebih murah.⁵⁶ Prinsip perlindungan hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi yaitu adanya

⁵⁵ Tomi Yoshua Pardede, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang" *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, vol. X edisi 1 Januari-Juni 2023, hlm. 4. <https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/view/34037>., diakses tanggal 24 agustus 2023.

⁵⁶ R. Suharto, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Law, Development & Justice Revie*, vol. 2 no. 2 Oktober 2019, hlm. 191. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/6315>., diakses tanggal 24 agustus 2023.

kemudahan, waktu yang cepat, dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditor sehubungan dengan prosedur penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa adanya sita jaminan dan sita eskskusi serta tanpa fiat pengadilan.

b. Titel Eksekutorial

Titel Eksekutorial tercantum dalam sertifikat hak tanggungan, maka bila debitor dinyatakan cidera janji kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang pelaksanaannya diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg, maka prosedur yang dapat dilakukan oleh kreditor selaku pemegang hak tanggungan adalah terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada ketua pengadilan negeri ataupun pengadilan agama, agar nantinya ketua pengadilan menerbitkan penetapan untuk sita eksekusi atas obyek hak tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan juga dapat dilihat pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210/K/PDT/1984 yang mana dalam putusan tersebut menerangkan bahwa pelaksanaan lelang harus tetap melalui fiat pengadilan dan baru dapat dilaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.

c. Penjual Dibawah Tangan

Eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyatakan atas kesepakatan pembeli dengan pemegang hak tanggungan, maka penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, bilamana demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan yang dimaksud hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.⁵⁷

Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan tanpa melalui fiat pengadilan, asalkan sebelumnya ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Dengan demikian penjualan dibawah tangan dapat digolongkan kedalam jalur nonlitigasi maupun litigasi. Eksekusi secara dibawah tangan yang ditujukan untuk dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.⁵⁸

⁵⁷ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jamina Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 128.

⁵⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 492.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan

1. Jenis Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) atau bisa disebut sebagai studi kasus (*case study*) yang bertujuan untuk memahami keadaan konteks dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan keadaan sekitar dengan terperinci, maupun fakta yang terjadi dilapangan.⁵⁹Jenis penelitian ini bisa dikatakan dengan berdasarkan interaksi pribadi dengan subyek penelitian dalam setting mereka sendiri. Metode penelitian lapangan termasuk juga melaksanakan survei, wawancara baik informal maupun terstruktur, percobaan lapangan dan dikenal sebagai observasi⁶⁰. Penelitian kualitatif dicirikan sebagai penelitian lapangan, karena penelitian ini seorang peneliti bertindak sebagai komponen utama, tetapi yang lainnya hanya sebagai penunjang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan dilakukan pada penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat.⁶¹ Dimana dalam penelitian hukum ini menganalisis tentang penerapan hukum dalam

⁵⁹ Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif* (Surakarta: t.p., 2014), hlm. 4.

⁶⁰ Carles Boix and Susan C, *Handbook Perbandingan Politik* (t.k.: Nusamedia, Mei 2021), hlm.32.

⁶¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 80.

kenyataan terhadap individu, kelompok, masyarakat, menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum. Fokus penelitian ini ditujukan terhadap suatu peristiwa yang terjadi dilapangan yaitu mengenai praktik penyelesaian sengketa pada pembiayaan *Murābahah* melalui lelang yang nantinya akan ditinjau dari Hukum Positif Indonesia. Dan nantinya penelitian ini akan dilakukan di KPKNL yang beralamat di Tanjung, Purwokerto Selatan.

B. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, subjek dari penelitian merupakan orang dalam dilingkungan penelitian yang menjadi sumber informasi. Subjek penelitian juga bisa disebut sebagai orang yang memberikan informasi mengenai situasi dan kondisi yang melatar belakangi penelitian.⁶² Berkenaan dengan pengertian diatas, subjek dari penelitian ini adalah Bapak Bachtiar Ari Murti selaku pejabat lelang yang berada dikantor KPKNL yang melaksanakan proses penjualan jaminan atas dasar permintaan dari pihak bank yang menyelesaikan sengketa pada pembiayaan bermasalah.

2. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini objek yang digunakan peneliti yaitu mengenai penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah melalui lelang perspektif Hukum Positif Indonesia.

⁶² Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), hlm. 61.

C. Jenis dan Sumber Data Penelitian

1. Data Primer

Data Primer merupakan bentuk keterangan yang didapatkan langsung dari sumbernya⁶³. Pada penelitian ini nantinya data primer yang akan diperoleh peneliti bersumber dari hasil wawancara langsung dengan melakukannya secara tatap muka, mencatat dan media lainnya sebagai metode untuk memperoleh informasi yang diperlukan. Dalam penelitian ini yang menjadi data primer adalah informasi yang diperoleh dari Bapak Bachtiar Ari Murti selaku pejabat lelang yang telah melakukan proses penjualan barang jaminan atas dasar perintah dari pihak bank yang menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah. Wawancara ini akan dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang yang beralamat di Tanjung, Purwokerto Selatan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah penjelasan yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Dapat juga diartikan dengan penjelasan yang diperoleh dari hasil riset yang sudah diteliti oleh orang lain, bukan oleh periset sendiri⁶⁴. Dalam penelitian ini sumber data yang diperoleh peneliti dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library reseach*), yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁶³ Bagja Waluyo, *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat* (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007), hlm. 79.

⁶⁴ Istijanto, *Riset Sumber Daya Manusia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 34.

- 2) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.
- 3) Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008.
- 4) Peraturan Menteri Keuangan No. 2133/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 5) Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murābahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar.
- 6) Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber hukum primer, seperti rancangan undang-undang, kajian penelitian, dan pendapat ahli hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

D. Teknik Pengumpulan Data Dan Pengolahan Data

Dalam mengumpulkan data peneliti, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu jenis bentuk tanya jawab dengan informan guna untuk memperoleh keterangan, penjelasan, pendapat, fakta, dan bukti tentang suatu masalah atau peristiwa yang terjadi. Dengan teknik wawancara ini, seseorang dapat memperoleh jawaban yang tepat atas pertanyaan-

pertanyaan yang telah diajukan⁶⁵. Pada teknik wawancara ini peneliti nantinya akan mewawancarai langsung kepada pejabat lelang yang telah melakukan proses penjualan barang jaminan atas dasar perintah dari pihak bank yang menyelesaikan sengeкта pembiayaan bermasalah.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk menelusuri informasi tentang objek tersebut yaitu dengan menemukan hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, jurnal, risalah, rapat, agenda, dan lain sebagainya. Dalam hal ini nantinya peneliti akan mengambil data dari surat kabar, atau jurnal yang memuat permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti tersebut yaitu Pelelangan Barang Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah Perspektif Hukum Positif Indonesia.

3. Observasi

Observasi merupakan pengamatan yang dimaksudkan dan pencatatan sistematis dari satu atau lebih langkah yang dituju dalam rangka penelitian, guna mendapatkan penjelasan yang dibutuhkan untuk memecahkan suatu masalah yang dihadapi⁶⁶. Dalam penelitian ini penulis melakukan observasi untuk mendapatkan informasi tentang praktik penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang perspektif Hukum Positif Indonesia, peneliti melakukan pengamatan langsung untuk mendapatkan data primer dan sekunder, mulai dari latar belakang, mekanisme, system dan praktik yang diterapkan oleh para pihak.

⁶⁵ Fadallah, *Wawancara* (Jakarta Timur: UNJ Press, 2021), hlm.3.

⁶⁶ Samsu, *Metode Penelitian: Teori Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixes Methods, Serta Research dan Development* (Jambi: Pusaka, 2017), hllm. 98.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah serangkaian proses dalam menelaah hasil pengolahan data-data dengan bantuan teori-teori yang telah diperoleh sebelumnya. Pendekatan analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris yaitu pendekatan kualitatif yang merupakan suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh⁶⁷. Sifat analisis dalam penelitian hukum empiris adalah preskriptif yaitu analisis yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi yang dilakukan oleh peneliti untuk memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa dari hasil penelitian.⁶⁸ Dalam hal ini penulis akan mengemukakan analisis dalam bentuk uraian tertulis, dan setelah data terkumpul maka selanjutnya penulis akan menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian, dan nantinya data tersebut akan diolah dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan suatu kesimpulan yang disajikan secara deskriptif yaitu sesuai permasalahan yang terjadi yaitu penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia.

106. ⁶⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm.

⁶⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 105.

BAB IV

ANALISIS PELELANGAN BARANG JAMINAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH

A. Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan pihak bank syariah kepada nasabah harus mengikuti regulasi yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) demi untuk mewujudkan sistem perbankan yang kuat. Meskipun pihak manajemen Bank Syariah Indonesia telah mengikuti seluruh rule yang sudah ditetapkan namun tetap saja muncul pembiayaan bermasalah sehingga mengakibatkan potensi kerugian bagi bank dan pihak nasabah yang telah menginvestasikan dananya kepada bank tersebut.

Dalam Putusan Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt tentang gugatan perlawanan lelang dijelaskan bahwa Bank Syariah Indonesia selaku kreditur dalam menangani kasus pembiayaan bermasalah langkah awal yang diambil yaitu mengirimkan surat peringatan kepada nasabah yang telah ingkar janji terhadap kewajibannya. Surat peringatan pertama (SP1) dapat diartikan sebagai status pembiayaan debitur akan diturunkan dari pembiayaan dalam perhatian khusus menjadi pembiayaan kurang lancar, setelah seminggu dikirimnya SP1 belum juga ada iktikaad baik dari debitur, maka bank berhak menerbitkan SP2. Surat peringatan kedua (SP2) dapat diartikan sebagai pembiayaan yang tadinya dikatakan kurang lancar menjadi status pembiayaan yang diragukan, namun seminggu setelah adanya SP2 belum ada respon dari debitur maka bank berhak menerbitkan SP3. Surat peringatan ketiga (SP3) dapat diartikan sebagai status

pembiayaan menjadi pembiayaan bermasalah/macet. Hal tersebut dilakukan oleh Bank Syariah guna untuk membantu nasabah yang mengalami suatu permasalahan dapat diselesaikan dengan baik.⁶⁹

Menurut Fatwa DSN No.4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *murābahah*, pada fatwa kelima dijelaskan bahwa “apabila nasabah dengan sengaja menunda pembayaran atau tidak melaksanakan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan musyawarah”. Jika sengketa yang dibawa di Badan Arbitrase Syariah Nasional juga tak kunjung selesai maka Bank Syariah Indonesia dapat menyelesaikan melalui Pengadilan Agama. Pada umumnya Bank Syariah Indonesia dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi melihat akan melihat isi dari perjanjian yang dilakukan oleh nasabah dan Bank Syariah Indonesia. Hal tersebut juga dijelaskan dalam Putusan Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt bahwa dalam isi pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16 menyatakan apabila tidak dilakukan secara musyawarah mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa ini di lembaga litigasi yaitu Pengadilan Agama Purwokerto. Bahwa melihat isi dari Putusan Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt Bank Syariah telah membawa sengketa ini ke Pengadilan Agama Purwokerto setelah tidak adanya iktikad baik atau respon dari nasabah terkait surat peringatan yang telah dikirimkan.

Dari penjelasan diatas dapat dikatakan bahwasnya Bank Syariah Indonesia dalam menyelesaikan sengketa dengan nasabah, dilakukan dengan

⁶⁹ Putusan Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt tentang gugatan perlawanan lelang, hlm. 3-4.

upaya musyawarah mufakat dengan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah, dan apabila tidak tercapai sebuah kesepakatan atau tidak adanya iktikad baik, Bank Syariah Indonesia membawa sengeketanya ke Pengadilan Agama.

Pada umumnya upaya yang biasa dilakukan untuk mengurangi pembiayaan bermasalah, yaitu Bank Syariah mensyaratkan adanya barang jaminan yang berupa BPKB ataupun sertifikat tanah sebelum pembiayaan tersebut dapat dicairkan. Pejelasan tersebut juga dijelaskan oleh Bapak Bachtiar Ari Murti. Beliau mengatakan bahwasanya semua penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah kepada nasabah, Bank Syariah selalu meminta jaminan dari nasabahnya, langkah tersebut dilakukan sebagai bentuk kepercayaan bank terhadap nasabahnya dan apabila nantinya nasabah wanprestasi terhadap kewajibannya maka jaminan tersebut bisa digunakan untuk menutupi kekurangannya.⁷⁰ Beliau juga mengatakan terkait barang jaminan berupa setifikat tanah atau hak tanggungan nantinya akan ditanggihkan dengan Akta Pemegang Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT, secara otomatis bank bisa dikatakan sebagai pemegang hak tanggungan pertama. Isi dari Akta Pemegang Hak Tanggungan memuat janji-janji yang dilakukan nasabah dan bank, salah satunya yaitu pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitor cidera janji.

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mengenai proses lelang hak tanggungan, peneliti mendapatkan informasi bahwasanya pada praktiknya proses penjualan objek

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Bachtiar Ari Murti sebagai Pejabat Fungsional Lelang, yang dilaksanakan pada 11 Oktober 2023.

jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang dilakukan oleh bank lebih sering dilakukan melalui penjualan dimuka umum atau lelang. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan no. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menjelaskan “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”. Hal ini dilakukan karena proses lelang yang dilakukan langsung melalui KPKNL lebih mudah dan lebih cepat dibanding lelang yang dilakukan melalui fiat pengadilan yang cenderung banyak memakan waktu yang lebih lama.

Menurut Bachtiar Ari Murti selaku pejabat fungsional lelang, Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditur yang telah dijaminan oleh debitur dan telah dipasang hak tanggungan oleh pihak kreditur. Di KPKNL Purwokerto telah ditentukan tahapan-tahapan dalam melaksanakan lelang barang hak tanggungan, yaitu *pertama* persiapan lelang, *kedua* pelaksanaan lelang, *ketiga* pembuatan risalah lelang dan pembukuan pelaporan lelang. Berikut penjelasan mengenai tahapan-tahapan pelaksanaan lelang barang hak tanggungan:

1. Persiapan Lelang

Kreditur maupun debitur yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan permohonan lelang terlebih dahulu secara tertulis kepada KPKNL untuk dimintakan jadwal

pelaksanaan lelang, dan pada saat mengajukan permohonan harus dilengkapi dengan dokumen persyaratan-persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan pasal 26 ayat (1) PMK no. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi “Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang”. Dalam penjualan lelang kreditur maupun debitur bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang dan dokumen kepada pembeli.

Kemudian KPKNL akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen persyaratan lelang. Dokumen persyaratan lelang hak tanggungan yang dilakukan bank meliputi perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan, bukti perincian jumlah hutang debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur. Setelah dokumen tersebut dianggap telah memenuhi persyaratan maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal secara tertulis kepada debitur maupun kreditur. Setelah penetapan jadwal sudah keluar maka dilakukanlah pengumuman lelang, pengumuman lelang pada eksekusi dilakukan dua kali berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum. Kemudian pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari kalender sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Pengumuman lelang tersebut sedikitnya memuat informasi sebagai berikut: identitas penjual, hari tanggal waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan

jumlah barang, lokasi luas tanah dan jenis hak atas tanah, spesifikasi barang (khusus barang bergerak), waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang, uang jaminan penawaran lelang meliputi (besaran, jangka waktu cara dan tempat penyetoran), nilai limit, cara penawaran lelang dan jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pemenang lelang.⁷¹

2. Pelaksanaan Lelang

Setiap pelaksanaan lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang, penawaran yang tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang secara tertulis dengan nilai yang sama atau melampaui batas, maka pejabat lelang akan menentukan satu orang pemenang dengan melakukan penawaran secara lisan yang hanya diikuti oleh peserta lelang yang nilai penawarannya sama.

3. Pembuatan Risalah Lelang dan pembukuan

Setelah pelaksanaan lelang terlaksana dan telah selesai maka dibuatkan risalah lelang untuk pemenang lelang. Risalah lelang merupakan berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggung jawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjual dan pembeli), sehingga pelaksanaan lelang yang disebutkan didalamnya dapat mengikat secara hukum. Setelah pelaksanaan lelang telah selesai dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka bendaharawan penerima kantor lelang melakukan pencatatan semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Bachtiar Ari Murti sebagai Pejabata Fungsional di KPKNL Purwokertp, dilaksanakan pada tanggal 11 Oktober 2023.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwasanya terdapat hal-hal yang memang harus diperhatikan mengenai pelaksanaan lelang terhadap objek yang telah dibebani dengan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh UU atau peraturan pemerintah, dan lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang.
2. Pelaksanaan lelang yang telah selesai atau sudah ditentukan pemenang lelang maka dikeluarkanlah berita acara lelang atau risalah lelang.
3. Lelang yang telah dilaksanakan dan telah selesai yang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan.
4. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang terlebih dahulu dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL guna untuk mendapatkan jadwal penetapan pelaksanaan lelang.
5. Apabila permohonan lelang sudah diajukan yang disertai dengan dokumen persyaratan-persyaratan lelang dan persyaratan tersebut sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal, maka Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak atas permohonan tersebut.

Pelelangan merupakan langkah terakhir yang harus dilakukan oleh bank terhadap objek pembiayaan nasabah yang mengalami kemacetan. Proses penjualan barang yang dilakukan oleh bank syariah secara prosedural sudah memenuhi standar guna kelancaran pelaksanaan lelang sehingga dapat meminimalisir hambatan-hambatan yang akan terjadi, dan dapat memperoleh

harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Maka pelaksanaan pelelangan haruslah memenuhi SOP (*standar operating procedure*) agar tercapainya persyaratan dan fungsi pelelangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berikut standar operasional prosedur penetapan jadwal lelang dan proses lelang untuk jenis lelang eksekusi pasal 6 UUHT, harta pailit, dan pengadilan:⁷²

1. Dasar Hukum

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir *Stasblaad* 1941:3).
- b. Intruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85).
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2018 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian keuangan.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- e. Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal DJKN sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 263/PMK.01/2016.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷² Keputusan Direktur Jendral Kekayaan Negara No. 310/KN/2019 tentang Standar Operasional Prosedur Jabatan Fungsional Lelang.

- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 38/PMK.06/2017 tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Pelelang.
 - h. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 420/KM.01/2017 tentang Uraian Jabatan bagi Jabatan Fungsional Pelelang di Lingkungan Direktorat Jendral Kekayaan Negara.
 - i. Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
 - j. Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2017 tentang Pedoman Administrasi dan Pelaporan Lelang.
2. Ketertautan
- SOP ini bertautan dengan:
- a. SOP Penyelenggaraan Urusan Surat Keluar
 - b. SOP Permintaan SKT
 - c. SOP Pelaksanaan Lelang
3. Pihak-pihak yang terlibat
- a. Kepala KPKNL
 - b. Pejabat Fungsional Pelelang
 - c. Kepala Subbagian Umum
 - d. Petugas Area Pelayanan Terpadu (APT)
 - e. Pemohon
4. Persyaratan dan perlengkapan
- a. Surat permohonan lelang beserta dokumen persyaratan lelang (umum dan khusus)

b. Bukti pembayaran bea permohonan

5. Keluaran (output)

Surat penetapan jadwal lelang untuk jenis lelang eksekusi pasal 6 UUHT, harta pailit, dan pengadilan

6. Jangka waktu penyelesaian

a. Untuk jenis lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT):

1) Paling lama 2 hari kerja sejak dokumen permohonan lelang telah diterima lengkap, dalam hal jumlah debitur kurang lebih 5 dalam satu permohonan lelang.

2) Paling lama 3 hari kerja sejak dokumen lelang telah diterima lengkap, dalam hal jumlah debitur kurang lebih 10 dalam satu permohonan lelang.

3) Paling lama 4 hari kerja sejak dokumen lelang telah diterima lengkap, dalam hal jumlah debitur lebih dari 10 dalam satu permohonan lelang.

b. Untuk jenis lelang eksekusi harta pailit paling lama 4 hari kerja sejak dokumen permohonan lelang telah diterima lengkap.

c. Untuk jenis lelang eksekusi pengadilan paling lama 3 hari kerja sejak dokumen permohonan lelang telah diterima lengkap.

7. Prosedur kerja

- a. Pemohon menyampaikan surat permohonan lelang beserta dokumen persyaratan lelang (umum dan khusus) dan bukti pembayaran bea permohonan serta diberikan tanda terima.
- b. Petugas APT menerima surat permohonan lelang beserta dokumen persyaratan lelang (umum dan khusus) dan bukti pembayaran bea permohonan lelang dan meneruskan kepada kepala KPKNL.
- c. Kepala KPKNL menugaskan (mendisposisi) pejabat fungsional pelelang untuk melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang.
- d. Pejabat fungsional melakukan penelitian kelengkapan berkas dokumen persyaratan lelang (umum dan khusus) kemudian membuat hasil penelitian kelengkapan berkas (HPKB) termasuk hasil analisis legalitas formal subjek dan objek lelang dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Apabila HPKB termasuk hasil analisis legalitas formal sunyek dan obyek lelang tidak memenuhi persyaratan, pejabat fungsional pelelang membuat nota dinas dan konsep permintaan surat kelengkapan dokumen/surat pengembalian dokumen permohonan lelang yang ditujukan kepada pemohon.
 - 2) Apabila HPKB termasuk hasil analisis legalitas formal sunyek dan obyek lelang telah memenuhi persyaratan, pejabat fungsional pelelang membuat nota dinas dan surat penetapan jadwal lelang kemudian menyampaikan kepada kepala KPKNL.

- e. Kepala KPKNL meneliti dan menandatangani surat penetapan jadwal lelang atau surat permintaan kelengkapan dokumen/surat pengembalian dokumen.
- f. Kepala subbagian umum menyampaikan surat penetapan jadwal lelang atau surat permintaan kelengkapan dokumen/surat pengembalian dokumen kepada pemohon.
- g. Pejabat fungsional pelelang mencatat dalam buku register lelang

Dan berikut merupakan standar operasional prosedur tata cara pelaksanaan lelang:

1. Prosedur kerja

- a. Berdasarkan surat penetapan jadwal lelang pada SOP penetapan jadwal lelang, pejabat fungsional pelelang mempersiapkan lelang dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:
 - 1) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
 - 2) Membuat laporan berupa checklist SKPT/SKT (dalam hal objek lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan), lembar review pengumuman, surat kordinasi dengan aparat penegak hukum (bila diperlukan), checklist kelengkapan administrasi pelaksanaan lelang.
 - 3) Membuat bagian kepala risalah lelang
 - 4) Mempersiapkan tanda terima jaminan penawaran lelang, daftar rekapitulasi jaminan penawaran lelang, daftar hadir, dan dokumen telaahan jaminan penawaran lelang dan peserta lelang.

- b. fisik penyelenggaraan lelang:
- 1) penjual, pejabat fungsional pelelang dan peserta lelang berkumpul secara fisik (tatap muka untuk lelang dengan kehadiran atau melalui internet).
 - 2) penjual dan pejabat fungsional pelelang berkumpul secara fisik tatap muka untuk lelang melalui internet pada saat pembukaan penawaran dan penetapan pemenang.
 - 3) pejabat fungsional pelelang memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain, tata cara penawaran lelang, uang jaminan, pelunasan uang hasil lelang, bea lelang dan pungutan-pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan, obyek lelang, dan atau pengumuman lelang.
 - 4) peserta lelang menerima informasi lelang
 - 5) pejabat fungsional pelelang memimpin jalannya pelaksanaan lelang
 - 6) peserta lelang mengikuti dan mengajukan penawaran harga lelang
 - 7) pejabat fungsional pelelang menetapkan pemenang lelang
- c. Pasca pelaksanaan lelang, pejabat fungsional pelelang membuat laporan pelaksanaan lelang terdiri dari pengembalian jaminan penawaran lelang, rincian uang hasil lelang, dan kuitansi sementara (lelang dan kehadiran) kepada kepala KPKNL.
- d. kepala KPKNL menerima laporan pelaksanaan lelang

B. Analisis Data

1. Analisis Hukum Positif Indonesia Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembiayaan *Murābahah* Melalui Lelang

Penyaluran kredit memiliki peranan yang sangat penting bagi bank, yaitu sebagai sumber pendapatan yang diperoleh dari margin atau bunga yang dibayar oleh nasabah. Namun disisi lain kredit-kredit ini tidak luput dari adanya kredit bermasalah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Kredit bermasalah ini dapat menimbulkan semakin besarnya biaya pencadangan activa produktif yang harus disediakan oleh bank, dan mengurangi potensi laba yang akan diperoleh, lebih jauh akan mengurangi modal yang tersedia pada bank tersebut. Beberapa faktor ekonomi makro yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah adalah kurs, BI rate dan inflasi, oleh karenanya untuk menjaga kesehatan keuangannya, pihak perbankan akan mengambil langkah penyelesaian pinjaman yang bermasalah dengan melakukan penjualan jaminan yang dimiliki oleh debitur.

Dalam praktiknya jumlah pelaksanaan lelang yang ada di Indonesia masih didominasi dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang sering dilakukan oleh bank untuk menutupi kekurangan nasabahnya. Namun langkah yang diambil bank tersebut sering mendapatkan perlawanan dari nasabahnya yaitu dengan melakukan gugatan ke pengadilan untuk menetapkan bahwasanya proses lelang tersebut batal demi hukum, karena nasabah beranggapan bahwa pelaksanaan lelang barang jaminan harus melalui fiat pengadilan.

Berdasarkan permasalahan tersebut dapat disampaikan bahwa dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) pada pasal 20 pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara, yaitu eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan atas kesepakatan.

Dalam penjelasan umum pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya apabila debitor cidera janji. Lebih lanjut penjelasan umum tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR (*Het Herziene Indonesisch Regelement*) dan 258 Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*). Penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) juga menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitor cidera janji maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parata executie* sesuai hukum acara perdata yang berlaku.⁷³

Pada hak tanggungan, menurut pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas

⁷³A Hashif Luthfi, dkk, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan", *Jurnal Law Reform*, vol. 12 no. 2 tahun 2016, hlm. 176.

kekuasaan sendiri jika debitor cidera janji. Sebagai suatu hak yang diperjnjikan, maka keberadaannya baru ada dan mengikat jika telah tercapaii kesepakatan antara kedua belah pihak yang memperjanjikan dan apabila APHT tersebut sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum didalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri) ikut didaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasar pada pasal 224 HIR (*Het Herziene Indonesisch Regelement*) dan 258 Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) seperti yang disebutkan pada penjelasan umum pasal 9 dan pasal 14 dan 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Jadi parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa melalui fiat atau penetapan dari ketua pengadilan. Hal ini sesuai dengan hak yang diberikan oleh UU kepada kreditor pertama sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).⁷⁴

Pelaksanaan lelang eksekusi melalui KPKNL merupakan tindak lanjut dari pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, dimana pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dimana pihak debitor yang wanprestasi dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Sedangkan menurut pasal 11 ayat (2) UU no. 4 tahun 1996, untuk

⁷⁴ A Hasif Luthfi, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang", hlm. 77.

dapat menggunakan wewenang menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitor diperlukan janji dari debitor. Dimana janji tersebut dicantumkan dalam APHT. Meskipun pasal 11 ayat (2) mengatur demikian, kreditor dengan dasar pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tetap dapat melaksanakan wewenang untuk menjual objek hak tanggungan, dengan kata lain baik dicantumkan maupun tidak dicantumkan dalam APHT pemegang hak tanggungan pertama mempunyai wewenang untuk dapat melakukan tindakan tersebut. Pencantuman janji hanya akan memberikan rasa mantap kepada pemegang hak tanggungan dari pada tidak dicantumkan janji yang dimaksud dalam APHT.

Menurut Bapak Fuad Amin, M.Si, selaku Hakim Pengadilan Agama Purwokerto, beliau menjelaskan bahwasanya lelang eksekusi hak tanggungan pada pelaksanaannya harus melihat isi dari perjanjian yang dilakukan antara bank dan nasabah. Apabila isi perjanjian tersebut menjelaskan ketika nantinya ada sengketa yang terjadi dan penyelesaiannya di Pengadilan, maka pengadilan lah yang berhak menyelesaikan sengketa tersebut. Namun beliau juga menjelaskan, bahwasanya didalam Akta Pemegang Hak Tanggungan sudah ada perjanjian yang dibuat sedemikian rupa dan mengikat yaitu adanya kewenangan bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan tersebut tanpa melalui penetapan pengadilan. Beliau juga mengatakan bank tidak akan berani melakukan eksekusi hak tanggungan

sendiri jika tidak ada perjanjian itu.⁷⁵ Dan mengenai nantinya ada perlawanan atau gugatann yang dilakukan nasabah, hal itu merupakan hak yang miliki nasabah untuk mempertahankan jaminannya.

Sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 jo pasal 20 ayat 1 huruf a maka pelaksanaan eksekui hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan kewenangan yang diberikan oleh undan-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitro cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Dalam pelaksanaan eksekusi hipotik, eksekusi (parate eskekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta hypotek yang berira-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Oleh karena janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus diperjanjikan terlebih dahulu maka sudah semestinya eksekusi dalam hypotek (vide sesuai 1178 BW) harus dipimpin oleh ketua pengadilan. Bahwa dalam Undang-Undang Hak

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Fuad Amin, M.Si selaku Hakim Pengadilan Agama Purwokerto, yang dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2024.

Tanggung (UUHT) maka titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan yang merupakan perintah undang-undang pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bukan dibuat di grosse akta hak tanggungan.⁷⁶

Bachtiar Ari Murti selaku Pejabat Fungsional Lelang juga berpendapat, irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dicantumkan pada Akta Pemegang Hak Tanggungan, mempunyai titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga kreditur atau bank dapat melakukan eksekusi obyek hak melalui KPKNL dan KPKNL berhak melakukannya, karena sudah ada jaminan hukumnya.⁷⁷

Selanjutnya, sesuai pasal 20 ayat 1 huruf (b) maka pelaksanaan lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan dalam hal lelang eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana yang dimaksud tidak dapat dilaksanakan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan lelang melalui ketua pengadilan. Bahwa pasal 26 cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial) dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT. Pasal 26 UUHT berbunyi “selama belum ada peraturan perundang-

⁷⁶Robert Bonar, “Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut>, diakses 15 oktober 2023.

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Bachtiar Ari Murti selaku Pejabat Fungsional lelang

undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotek yang ada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan". Artinya pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT bermaksud menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial dilakukan oleh ketua pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu.

Adapun tahapan-tahapan hukum acara perdata yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR ketua pengadilan harus melakukan anmaning dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR). Selanjutnya ketua pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini memang dapat difahami dilaksanakan dibawah pimpinan ketua pengadilan yang kemudian akan bertindak sebagai penjual.

Dan yang terakhir eksekusi hak tanggungan dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Berbeda dengan 2 cara diatas yang sifatnya memaksa, maka eksekusi ini dilakukan dengan kesepakatan antara kreditor dan dibitor/ pemilik jaminan (vide pasal 20 ayat 2 UUHT). Berdasarkan uraian diatas pasal 26 UUHT dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), artinya hukum acara untuk lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak mengikuti pasal 196-200 HIR dan 224 HIR. Oleh karena itu ketentuan hukum

acara pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dikesampingkan dengan berdasarkan aturan peralihan UUHT pasal 26 dimaksud diatas.

Dalam suatu gugatan sering menyebutkan mengingat aturan pelaksanaan yang digunakan PMK sering dianggap bertentangan dengan UU no. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan. Hal ini dikarenakan UUHT tidak menyebutkan bahwa aturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan. Bahwa sesuai pasal 7, 8 ayat (1) dan pasal 8 ayat (2) UU no. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan maka dapat disimpulkan bahwa PMK no. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang mengatur tata cara lelang pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Sebagaimana disebutkan pada pasal 7 dan 8 Undang-Undang no. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan-Undang, selengkapnya sebagai berikut:

Pasal 7 ayat (1) : jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;

- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 8 ayat (1) : jenis Peraturan Perundang-Undangan selain sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh MPR, DPR, DPD, MA, MK, Badan Pemeriksaan Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, Badan, Lembaga atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atau perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

Pasal 8 ayat (2) : peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan beberapa butir-butir pokok sebagai berikut:

- a. Lelang pasal 6 UUHT

- 1) Dari uraian di atas kiranya dapat difahami bahwa eksekusi lelang hak tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh ketua pengadilan (melalui titel eksekutorial) tetapi dapat juga dilaksanakan berdasarkan pasal 6 UUHT.
 - 2) Bahwa penjualan jaminan hutang berdasarkan pasal 6 UUHT merupakan kewenangan pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege).
 - 3) Aturan pelaksana yang pokok adalah Peraturan Menteri Keuangan RI disamping ketentuan hukum lain.
- b. Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial
- 1) Dalam hal terdapat permasalahan hukum terkait obyek jaminan yang dilelang pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui titel eksekutorial.
 - 2) Lelang berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan dibawah pimpinan ketua pengadilan yang selanjutnya akan bertindak sebagai penjual.
 - 3) Pelaksanaannya antara lain melalui tahapan-tahapan anmaning, penetapan sita, sita dan penetapan lelang sesuai Hukum Acara Perdata.

Mengenai tata cara pelaksanaan lelang, Menteri Keuangan telah menerbitkan dan menetapkan peraturan terkait pelaksanaan lelang yaitu PMK no. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Pasal 26 ayat (1) PMK no. 213/PMK.06/2020 menjelaskan bahwasanya “Permohonan lelang

diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang”. Penjelasan pasal tersebut merupakan langkah awal yang harus dilakukan ketika ingin menjual barang secara lelang. Langkah awal tersebut bertujuan untuk mendapatkan jadwal penetapan lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL. Dalam praktiknya yang terjadi di KPKNL Purwokerto hal tersebut sudah dipraktikkan dan dapat disimpulkan untuk langkah awal dalam pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan yang ada.

Selanjutnya jika persyaratan permohonan lelang telah diperiksa oleh Kepala KPKNL dan dinyatakan telah memenuhi legalitas formal, maka KPKNL memberikan jadwal penetapan lelang kepada penjual, sehingga penjual dapat melakukan pengumuman lelang. Mengenai pengumuman lelang pasal 54 ayat (1) PMK no. 213/PMK.06/2020 menjelaskan “Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 1 paling sedikit memuat informasi mengenai: identitas penjual, hari tanggal waktu dan tempat lelang dilaksanakan, jenis dan jumlah barang, lokasi luas tanah jenis hak atas tanah, spesifikasi barang, waktu dan tempat *aanwijzing*, jaminan penawaran lelang, nilai limit, cara penawaran lelang, jangka waktu pembayaran lelang, alamat domain KPKNL dan syarat tambahan dalam hal penjual mengajukan”. Fakta dilapangan yang terjadi di KPKNL informasi mengenai identitas, spesifik barang yang dijual, cara penawaran dan lain sebagainya sudah dilakukan oleh pihak penjual, hal tersebut agar memudahkan para calon pembeli mengetahui siapa yang melakukan lelang

dan apa yang dilelang. Dan dapat disimpulkan praktik yang terjadi di KPKNL sudah memenuhi aturan yang berlaku. Mengenai tata cara pengumuman lelang juga dijelaskan pada pasal 55 PMK no. 213/PMK.06/2020 hal tersebut juga sudah dilakukan oleh penjual dalam melaksanakan pengumuman.

Selanjutnya mengenai pelaksanaan lelang pasal 21 PMK no. 213/PMK.06/2020 menjelaskan “Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh UU dan Peraturan Pemerintah” dan untuk penawaran lelang dijelaskan pada pasal 63 PMK no. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi “penawaran lelang dilakukan dengan cara lisan (semakin meningkat atau semakin menurun), tertulis atau tertulis dan dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit, penawaran tersebut dilakukan untuk lelang yang dihadiri oleh peserta. Setelah pelaksanaan selesai dan sudah ditentukan pemenangnya akan dibuatkan berita acara lelang atau bisa disebut dengan risalah lelang. Hal tersebut juga dijelaskan pada pasal 87 PMK no. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi “Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang” risalah lelang sebagaimana dimaksud terdiri dari bagian kepala, bagian badan dan bagian kaki. Dan untuk langkah terakhir yaitu pembukuan dan pelaporan hasil dari pelelangan. Sesuai pasal 97 PMK no. 213/PMK.06/2020 menyatakan “KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib menyelenggarakan administrasi perkantoran, membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang kepada pengawas lelang, dan membuat laporan transaksi lelang kepada pusat

pelaporan dan analisis transaksi keuangan (PPATK). Berdasarkan penjelasan diatas dan dicocokkan pada praktik yang ada dilapangan, maka bisa disimpulkan KPKNL dalam melaksanakan proses lelang dari tahap awal sampai tahap akhir sudah memenuhi peraturan yang berlaku, yaitu mengacu pada PMK no. 213/PMK.06/2020.

Dalam hal pembayaran sejumlah uang, jika hasil penjualan melebihi kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah, maka kelebihannya harus dikembalikan kepada pemilik awal objek lelang dalam hal ini nasabah atau debitor atau sesuai dengan ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF yang menyatakan akan tetapi uang kelebihan tersebut tidak diterima oleh debitor maupun kreditur maka uang tersebut akan dititipkan di Pengadilan maupun KPKNL dimana kreditur dan debitor berada.⁷⁸

Dalam pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan menjelaskan “*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*”. Untuk debitor yang tidak diketui keberadaannya dan juga tidak meninggalkan wakil untuk mengurus hartanya serta kepentingannya, maka ia dikatakan berada dalam keadaan tidak hadir. Untuk orang yang berada pada keadaan tidak hadir dikarenakan alasan yang mendesak guna mengurus harta kekayaannya, pengadilan dapat menunjuk balai harta peninggalan guna untuk mengurus harta kekayaan beserta

⁷⁸ Firman Aswari, “Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggunga”, *Skripsi* tidak diterbitkan (Makasar, Universitas Bosowa, 2022), hlm. 73.

kepentinganya. Apabila harta tersebut tidak banyak, maka pengadilan dapat juga memerintahkan pengurusan harta kekayaan tersebut kepada keluarga sedara atau keluarga semenda, atau kepada suami maupun istri. Jadi yang menjadi hak bank selaku kreditur adalah piutang, untuk sisa hasil eksekusi jaminan tersebut harus dikembalikan kepada debitor. Sisa hasil penjualan tidak boleh dimasukkan dalam neraca laba-rugi bank, sedangkan untuk sisa hasil eksekusi tersebut dapat dimintakan kepada pengadilan untuk mengurusnya.

2. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui lelang

Islam membolehkan jual beli barang atau jasa dengan cara lelang akan tetapi harus dilakukan dengan cara yang halal, hal ini dalam fiqih muammalah disebut juga dengan *ba'i al muzayyadah*. *Ba'i al-muzayyadah* merupakan bentuk jual beli yang mana penjual menawarkan barangnya ditengah-tengah keramaian dan nantinya pembeli saling melakukan tawar menawar dengan harga tertinggi sampai pada batas harga tertinggi salah satu pembeli.⁷⁹ Dalam penerapannya lelang termasuk bentuk jual beli akan tetapi terdapat perbedaan dengan jual beli pada umumnya. jual beli pada umumnya terdapat hak *khiyār* yang dimiliki oleh pembeli, akan tetapi dalam lelang tidak terdapat hak *khiyār* yang dimiliki oleh pembeli. Hal ini bertujuan agar barang yang dijual dengan sistem lelang dapat terjual sesuai dengan

⁷⁹Abdullah al Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: DarulHaq, 2004), hlm. 110.

penawaran pembeli.⁸⁰ Penjelasan tersebut dapat kita fahami bahwasanya Islam sangat menjunjung nilai kejujuran dalam bentuk transaksi apapun tanpa adanya kecurangan, penyimpangan syariat, pelanggaran hak, etika dan norma saat menjalaankan sistem lelang.

Pelaksanaan lelang melalui KPKNL secara implisit sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam fiqih muammalah, serta menerapkan beberapa panduan dan kriteria guna untuk mencegah adanya penyimpangan syariat dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang. Dalam pelaksanaan lelang terdapat objek barang yang dilelangkan, adapun barang yang diperjualbelikan dalam lelang tersebut merupakan barang-barang yang telah dilengkapi dokumentasi atau bukti kepemilikan atas barang tersebut. Hal tersebut sudah sesuai dengan syarat objek jual beli dalam Islam yaitu barang yang diperjualbelikan dapat memberikan manfaat serta tidak memberikan maḍarat, kepemilikan orang yang barakal atas barang dan kemampuan untuk menyerahkan barang. KPKNL Purwokerto, penjual/pemilik, pejabat lelang, serta peserta lelang merupakan orang-orang yang sudah cakap hukum atau bisa dikatakan sebagai orang-orang yang tergolong mumayyiz sehingga untuk syarat dalam pelaksanaan lelang ini bisa dikatakan telah memenuhi aspek pelaku jual beli yang sesuai dengan Hukum Islam.

Dalam lelang eksekusi yang menjadi pemilik barang adalah pihak yang wanprestasi atas suatu kasus yang mengharuskan menjual barang

⁸⁰ Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif* (Banda Aceh: Kiswah 2004), hlm. 58.

jaminannya karena adanya wanprestasi, barang jaminan tersebut dalam Islam disebut sebagai marhun, marhun dapat dijual apabila pihak peminjam yang tidak mampu melunasi hutangnya maka barang tersebut harus dijual untuk menutupi kekurangan hutangnya. Hal tersebut menunjukkan bahwasanya dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga terdapat satu akad muammalah yaitu gadai (rahn).

Pihak KPKNL dalam hal ini pejabat fungsional pelelang adalah pihak diberikan wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan oleh pemohon lelang. Pejabat fungsional pelelang berwenang antara lain mensahkan penawaran harga lelang tertinggi yang telah memenuhi nilai limit lelang untuk ditetapkan sebagai pemenang lelang, hal tersebut serupa dengan akad wakalah. Menurut kalangan syafi'iyah wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa kepada orang lain supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa, dengan ketentuan pekerjaan tersebut dilaksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup. Akad wakalah tersebut telah diperbolehkan dalam fiqih muammalah.

Sistem penawaran yang berlaku di KPKNL menggunakan sistem penawaran meningkat, sehingga penawar yang memberikan penawaran yang paling tinggilah yang menjadi pemenang lelang tersebut. Pembayaran yang dilakukan oleh pemenang lelang terlebih dahulu disetorkan kepada pihak KPKNL yang kemudian disetorkan kepada pemilik barang yang dilelang tersebut, dalam hal ini pihak KPKNL bertindak sebagai pihak ketiga pada

transaksi ini. Setelah pembayaran dilunaskan, maka tahap selanjutnya penyerahan dokumen kepemilikan barang, hal ini termasuk bagian dari ijab dan qabul dimana ketika pihak pembeli telah menunaikan kewajiban maka pihak penjual harus memberikan hak serang pembeli/pemenang lelang tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Upaya Bank Syariah Indonesia dalam penyelesaian pembiayaan akad *murābahah* bermasalah yaitu dengan melihat isi dari perjanjian pembiayaannya. Untuk langkah awal yang dilakukan Bank Syariah Indonesia yaitu mengirimkan surat peringatan kepada nasabah untuk dilakukan musyawarah mufakat apabila tidak mendapatkan kesepakatan musyawarah maka sengketa dibawa ke jalur litigasi yaitu Pengadilan Agama. Selain itu metode lelang juga sebagai bentuk langkah terakhir dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Lelang dilakukan karena nasabah tidak beritikad baik untuk menyelesaikan pembayaran dari pembiayaan akad *murābahah* sampai pada akhirnya jatuh tempo, oleh sebab itu bank syariah Indonesia mengalami kerugian karena perputaran uang pada bank tidak lancar. Pada praktiknya lelang yang dilakukan oleh bank syariah Indonesia sudah sesuai dengan peraturan yang ada.
2. Penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah melalui lelang perspektif Hukum Positif Indonesia. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah sudah sesuai dengan Hukum Positif Indonesia. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dari tahap awal permohonan lelang sampai

tahap akhir penentuan pemenang lelang dan pembuatan risalah lelang serta pembukuan dan palaporan pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 21, pasal 26, pasal 53, pasal 54, pasal 55, pasal 63, pasal 87, dan pasal 97 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan lelang eksekusi hak tanggungan mengacu pada Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 jo pasal 20 ayat 1 huruf a yang artinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Dan proses lelang ini juga sudah sesuai menurut Hukum Islam, bahwa proses lelang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu adanya penjual dan pembeli, adanya objek yang dijual, adanya kesepakatan dan lelang juga telah melakukan beberapa akad yang sesuai dengan syariat yaitu akad *wakalah* dan *rahn*.

B. SARAN

1. Bagi Bank Syariah, diharapkan lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, dan perlu adanya seleksi yang dilakukan terhadap nasabah yang ingin melakukan pembiayaan secara ketat, sehingga dapat meminimalisir adanya wanprestasi yang dilakukan nasabah atas pembiayaan yang telah diberikan.
2. Bagi nasabah yang tidak mampu untuk melunasi kewajibannya sehingga dapat menimbulkan persengketaan. Sebagai nasabah seharusnya lebih bertanggungjawab atas kewajibannya, setidaknya mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada pihak Bank dengan melakukan

negosiasi atau meminta keringanan atas perjanjian yang telah terjadi. Dan diharapkan kepada nasabah untuk lebih memahami mengenai peraturan-peraturan tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sehingga ketika adanya langkah eksekusi tidak merasa dirugikan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Wangasidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Ahmad, Aiyub. *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Banda Aceh: Kiswah 2004.
- Al Mushlih, Abdullah dan Shalah ash-Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: DarulHaq, 2004.
- Asyura, dkk. *Multilevel Marketing Syariah Di Indonesia Dalam Perspektif Maqashid Syariah*. Sleman: CV Budi Utama, 2021.
- Boix, Corles dan Susan C. *Handbook Perbandingan Politik*. t.k: Nusa Media, 2021.
- Djuwani, Dimyauddin. *Pengantar Fiqih Muammalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Eka Yuniza, Mailinda. *Peraturan Lelang*. Yogyakarta: Nas Media Indonesia, 2021
- Fadallah. *Wawancara*. Jakarta Timur: UNJ Press, 2021.
- Faisal. *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Pranada Media, 2011.
- Istijanto. *Riset Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Junaidi. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Indramayu: CV Adanu Adimata, 2020.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Mariana. *Informasi Akuntasni Dan Keputusan Kredit*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muktar, Bustari. *Bank Dan Lembaga Keuangan lain*. Jakarta: Pranada Media, 2016.
- Nugrahani, Farida. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: t.p., 2014.

- Parera, Agus. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Polis Akibat Wanprestasi*. Yogyakarta: Andi, 2022.
- Projodikoro, R. Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju 2011.
- Rahman, Holilur. *Hukum Jual Beli Online*. Pamekasan: Duta Media, 2020.
- Rahmadi. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Banjarmasin: Antasari Press, 2011.
- Rivandi Widjaatmadja, Dhody Ananta. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik*. Malang: Inteligensia Media, 2019.
- Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2005.
- Samsu. *Metode Penelitian: Teori Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixes Methods, Serta Research & Development*. Jambi: Pusaka, 2017.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*. Depok: Kencana, 2017.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sutedi, Andrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Suyatno, Anton. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jamina Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Untung, Budi. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi, 2005.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015
- Wahid, Nur. *Perbankan Syariah: Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Waluyo, Bagja. *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat*. Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007.
- Windary dan Sri Lesatari. *Akuntansi Bank Syariah*. Medan: Media Kreasi, 2021.

Jurnal :

- Adi, Muhammad Fikri, dkk .Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan *Murābahah* Melalui Pengadilan Agama Medan. *Jurnal Hukum Islam*. Bogor: STAI Al-Hidayah Bogor, 2022.
- Afrida, Yenti. “Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah”. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 2, 2016.
- Fadhilah Nasution, Surayya. “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”. *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 6 no. 1, 2021.
- Fahmi, Reza. “Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Ba’i Al-Muzayyadah”. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah*, vol. 3 no. 1 2018.
- Fahrudin, Achmad. “Konsep Pencatatan Hutang Piutang Dalam Al-Qur’an (Tinjauan Tafsir *Tabir Mafatihul Ghaib* Karya Imam Fahrurrazi)”. *At-Tawazun*, vol. 8, no. 2, November 2020.
- Fahrudin. “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di PT. BPRS MAM Cabang Kulon Progo”. *Jurnal Of Sharia Economis*, Vol. 4, No. 1 Juni 2021.
- Ftriana Rohmah, Arum. “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah”. *Jurnal PRANATA*, Vol. 1, No. 1 september 2019.
- Idris, Juliana. “Metode Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Bank Syariah di Indonesia: Tinjauan Fatwa DSN-MUI”. *Jurnal Islamic Banking, Economic adn Financial*, Vol. 1, No. 1 Desember 2020.
- Ikhsan Supardin, Muhammad, dan JM Muslimin. Sengketa Pembiayaan Akad Murabahah: Analisis Komparasi. *Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*. Makassar: UIN Alauddin, 2022.
- Kalsum, Ummi dan Eka Rizky Saputra. “Penyertaan Akad *Wakalah* Pada Pembiayaan *Murabahah*”. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 1, 2016.
- Luthfi, A Hashif, dkk, “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan”. *Jurnal Law Reform*, vol. 12 no. 2 tahun 2016.
- Madjid, Siti Saleha. “Penangan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah”. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1 Januari 2018.

- Mutiara, dkk. “Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Al Falah”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, vol. 1 no. 2, 2021.
- Nida, Khofiyah dan Ashif Az Zafi. “Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang”. *Jurnal Hukum Al Adl*, vol. 12 no. 2 Juli 2020.
- Nur, Mohammad. Analisis Penyelesaian Sengketa Akad *Murābahah* Antara Bank Syariah – X dengan PT AS Di Badan Arbitase Syariah Nasional – Majelis Ulama’ Indonesia (BASYARNAS MUI). *Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*. Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo, 2020.
- Nurhayati. “Aqad Al-Ba’i Murabahah Menurut Al-Qur’an, Fatwa MUI dan Hadist Pada Praktik Akad Bai Al-Murabahah Di Perbankan Syariah”. *Jurnal Akuntansi*, vol. 18, no. 1, 2017.
- Pardede, Tomi Yoshua. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, vol. X edisi 1 Januari-Juni 2023.
- R. Suharto. “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. *Law, Development & Justice Review*, vol. 2 no. 2 Oktober 2019.
- Setiyadi, Tri. “Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqih Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah”. *Fiat Justita Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 3, 2014.
- Sudarto, Aye. “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur”. *Jurnal Islamic Banking*, Vol. 5, No. 2, Februari 2020.
- Supardin, Muhammada Iklas dan JM Muslimin. “Sengketa Pembiayaan Akada Murabahah (Studi Komparasi). *Al Daulah*, vol. 11 no. 2 Desember 2022.
- Suretno, Sujian. “Jual Beli Dalam Perspektif Al-Qur’an”. *Ad-Deenar: Perbankan Syariah*, vol. 2, no. 1, 2018.
- Ulpah, Mariya. “Strategi Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah”. *Jurnal Madani Syariah*, Vol. 3, Februari 2020.

Skripsi:

Arman, Rayanti. "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada BNI Syariah KC Parepare. *Skripsi*. Parepare: IAIN Parepare, 2021.

Dwi Lismawati, Rifca. "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Jamninan Dalam Mengurangi Resiko Penurunan Pendapatan Bank". *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2023.

Fahmi, Reza. "Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Ba'i Al-Muzayyadah". *Skripsi*. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry Darussalam, 2018.

Karunia Putra, Angga. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta Dalam Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang". *Tesis*. Semarang: UNISSULA, 2022.

Noviana, Sinta. "Prosedur Pelelangan Barang Jaminan Pada Akad *Murābahah* Di Bank Sumut Cabang Syariah Tebing Tinggi". *Skripsi*. Riau: UIN Sultan Syarif Kasim, 2021.

Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Taun 2008.

Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Direktur Jendral Kekayaan Negara No. 310/KN/2019 tentang Standar Operasional Prosedur Jabatan Fungisonal Lelang.

Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005.

Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.

Web:

Robert Bonar, "Lelang Pasal 6 UUHT dan Lelang Berdasarkan Titel Eksekutorial", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut>.



LAMPIRAN-LAMPIRAN

lampiran 1

Putusan No. 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan Sengketa Ekonomi Syariah dalam perkara Perlawanan terhadap Lelang antara :

FULAN, tempat tanggal lahir di -, 03 Juli 1987 (umur 35 tahun), agama Islam, pendidikan SMK, pekerjaan karyawan swasta, tempat tinggal di Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini dikuasakan kepada Djoko Susanto, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di Jl. Sidanegara II, No.45 Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 September 2022, dan telah disubstitusikan kepada Gema Etika Muhammad, S.H. dan Sri Handayani, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Sidanegara II No.45 Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 26 Desember 2022, sebagai Penggugat;

M e l a w a n

1. PT Bank Syariah Indonesia, yang berkedudukan di Propinsi Jawa Tengah, sebagai Tergugat I;
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang berkedudukan di Propinsi Jawa Tengah, sebagai Tergugat II;
3. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR) / BPN, yang berkedudukan di Propinsi Jawa Tengah, sebagai Tergugat III;
4. FULAN, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal tidak diketahui dengan jelas di wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Agama tersebut;
Telah membaca surat-surat perkara;

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 1

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Para Tergugat, baik secara tertulis maupun secara lisan di muka persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 September 2022 telah mengajukan gugatan Perlawanan Lelang dalam Akad Murabahah terhadap Bank Syari'ah Islam dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Purwokerto dengan Register Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. tanggal 21 September 2022, dengan mengajukan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu nasabah / debitur di tempat Tergugat I dengan Pemegang Rekening Pembiayaan No. 450126702;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16 tanggal 22 Juni 2016;
3. Bahwa di dalam Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001 /VI/16, menyebutkan bahwa Tujuan Pembiayaan ini : Pembelian 1 (satu) unit tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas tanah 84 M2 dan luas bangunan 45 M2 berlokasi di Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 01308;
4. Bahwa di dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/ VI/16, menyatakan Harga barang berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas tanah 84 M2 dan luas bangunan 45 M2 berlokasi di Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 01308 yang dijual bank kepada nasabah sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp. 204.930.000,- (dua ratus empat juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

* Harga Perolehan	: Rp. 185.000.000,-
* Uang Muka 40,54 %	: Rp. 75.000.000,-
* Pembiayaan Bank	: Rp. 110.000.000,-
* Keuntungan Bank / Margin	: Rp. 94.930.000,-

Putusan Ekonomi Syari'ah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

* Harga Jual Bank : Rp. 204.930.000,-

Sehingga kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank adalah Rp. 204.930.000,-;

5. Bahwa di dalam Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, menyatakan Jangka waktu pembiayaan 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 22 Juni 2016 sampai dengan tanggal 21 Juni 2026 (kurang lebih 10 tahun);

6. Bahwa di dalam Pasal 7 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, menyatakan adanya denda dan ganti rugi dimana atas keterlambatan dikenakan denda sebesar 24 % dan ganti rugi sebesar 100 %;

7. Bahwa Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran sehingga oleh Tergugat I telah dilakukan pelelangan pada tanggal 10 Desember 2021 di tempat Tergugat II;

8. Bahwa dari Hasil Pelelangan tersebut telah dibuatkan Risalah lelang tertanggal 10 Desember 2021 dengan pemenang lelang adalah Tergugat IV;

9. Bahwa dari hasil lelang tersebut berdasarkan Risalah lelang tersebut sertifikat tanah tersebut beralih menjadi nama Tergugat IV di kantor Tergugat III;

10. Bahwa Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah merupakan sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara lembaga pembiayaan syari'ah dengan nasabahnya. Nasabah mengajukan permohonan terhadap Bank Syari'ah dengan akad Murabahah. Akhirnya setelah melakukan pertimbangan dan survey, Bank Syari'ah menyetujui untuk menyetujui permohonan pembiayaan tersebut. Bank syari'ah dan nasabah bersepakat melakukan sebuah perjanjian pembiayaan dengan akad Murabahah. Namun suatu ketika, nasabah terlambat membayar, kemudian Bank Syari'ah mengirimkan surat peringatan I, II dan III kepada nasabah, tetapi tidak ada respon oleh nasabah. Kemudian, Bank Syari'ah menyelesaikan sengketa ini ke lembaga litigasi, yaitu Pengadilan Agama Purwokerto;

11. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara

Putusan Ekonomi Syari'ah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 3

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Purwokerto;

12. Bahwa menurut fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, pada Fatwa kelima dijelaskan bahwa "apabila nasabah dengan sengaja menunda pembayaran atau tidak melaksanakan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan musyawarah". Jika sengketa tidak kunjung selesai karena pihak Bank Syari'ah tidak membawa kasus ke Basyarnas, sedangkan sengketa Bank Syari'ah baru bisa dibawa ke Basyarnas kalau kedua belah pihak menyetujui. Maka pihak Bank Syari'ah memilih untuk diselesaikan melalui Pengadilan Agama, tanpa adanya persetujuan oleh pihak nasabah;

13. Bahwa Tergugat I telah mengingkari isi Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, dimana dalam proses penyelesaian tidak dilakukan melalui Pengadilan Agama Purwokerto, namun langsung dilakukan pelepasan ditempat Tergugat II;

14. Bahwa Tergugat I telah mengingkari Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, menyatakan Jangka waktu pembiayaan 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 22 Juni 2016 sampai dengan tanggal 21 Juni 2026 (kurang lebih 10 tahun), dimana Tergugat I telah melelang barang jaminan sebelum jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/ 80001/VI/16, telah selesai atau melebihi dari jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad tersebut;

15. Bahwa Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah merupakan kompetensi dan kewenangan Pengadilan Agama yang didasarkan pada penjelasan poin (1) pasal (1) 49 Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, serta ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah yang menyatakan apabila terjadi sengketa dibidang Perbankan Syari'ah, maka penyelesaian sengketa diajukan ke Pengadilan Agama. Dalam hal ini Pengadilan Agama mempunyai hak dan wewenang untuk menerima, mengadili, dan menyelesaikan;

Putusan Ekonomi Syari'ah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 4

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa memang sebelum lahirnya UU No.3 tahun 2006, penyelesaian sengketa antara Bank dan nasabah ditempuh dengan cara musyawarah dan jika tidak tercapai perdamaian, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syaria'ah Nasional (Basyarnas). Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005, tanggal 14 Nopember 2005 dan Fatwa Dewan Syaria'ah Nasional Nomor : 17/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000, akan tetapi setelah lahirnya UU ini, jika ada sengketa dalam ekonomi syaria'ah, maka harus diselesaikan di Pengadilan Agama.

17. Bahwa Tergugat I telah melanggar UU No. 3 Tahun 2006, dimana dalam penyelesaian sengketa syaria'ah harus melalui Pengadilan Agama sebagaimana juga telah disepakati dalam Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Purwokerto;

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan diatas maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Agama Purwokerto untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah pelawan yang baik menurut hukum syaria'ah;
3. Menyatakan hukumnya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/ VI/16, adalah sah menurut hukum sehingga mengikat Pihak Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan hukumnya Tergugat I telah mengingkari isi dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16;
5. Menyatakan hukumnya bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2021 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena melanggar hukum syaria'ah yang berlaku;
6. Menyatakan hukumnya bahwa Sertifikat Hak Milik 01308 yang telah beralih kepada Tergugat IV adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Putusan Ekonomi Syaria'ah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 5

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran sisa hutangnya sampai dengan batas waktu tanggal 21 Juni 2026 kepada Tergugat I;
8. Menghukum kepada Penggugat, Para Tergugat harus tunduk dan taat kepada putusan hakim;
9. Biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Ketua Pengadilan Agama Purwokerto berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat didampingi Kuasanya dan para Tergugat diwakili Kuasa Hukumnya telah datang menghadap di persidangan;

Bahwa setelah majelis hakim memeriksa identitas Penggugat dan para Tergugat, lalu Majelis Hakim berupaya mendamaikan kedua pihak agar dalam perkara mengenai sengketa perlawanan Lelang ini dapat diselesaikan secara damai, akan tetapi tidak berhasil dan untuk memaksimalkan upaya damai tersebut para pihak terlebih dahulu wajib menempuh upaya damai melalui mediasi sebagaimana ketentuan PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan berdasarkan laporan dari Mediator Surahman Suryatmaja, S.E., S.H., M.H., tertanggal 15 November 2022 bahwa telah dilaksanakan mediasi terhadap kedua pihak, namun tidak berhasil mendamaikan para pihak untuk menyelesaikan perkaranya dengan secara damai;

Bahwa selanjutnya majelis hakim memeriksa pokok perkara dengan membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 19 September 2022, yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat dan menyatakan tetap meneruskan pada gugatan tersebut;

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, para Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis, yaitu Tergugat I menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Desember 2022, yang pada pokoknya telah menerangkan sebagaimana yang telah tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa selain Tergugat I, Tergugat II juga menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Desember 2022, yang pada pokoknya sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Sidang;

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 6

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap jawaban para Tergugat secara tertulis tersebut, Penggugat melalui Kuasa Substitusinya menyampaikan replik secara tertulis bertanggal 19 Desember 2022, yang pada pokoknya sebagaimana telah tertuang dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa terhadap replik Tergugat secara tertulis tersebut, Tergugat II telah menyampaikan dupliknya secara tertulis tertanggal 26 Desember 2022, yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula;

Bahwa segala sesuatu yang menyangkut pemeriksaan dalam persidangan telah dicatat dalam Berita Acara Sidang, maka untuk menyingkat uraian putusan ini cukup kiranya Hakim menunjuk Berita Acara Sidang tersebut sebagai bagian yang tak terpisahkan dan telah masuk dalam putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara ekonomi syariah, oleh karena itu sesuai dengan pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Jo. Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka perkara ini menjadi kewenangan absolut bagi Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkaranya melalui Pengadilan Agama Purwokerto, oleh karena itu perkara ini menjadi wewenang relatif bagi Pengadilan Agama Purwokerto;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 130 HIR dan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 01 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, dalam perkara perdata harus dilakukan mediasi, dan berdasarkan laporan Mediator Sdr. Surahman Suryatmaja, S.E., S.H., M.H., tertanggal 15 November 2022 bahwa telah dilaksanakan mediasi terhadap kedua pihak, namun tidak berhasil mendamaikan para pihak untuk menyelesaikan perkaranya dengan secara damai, selain itu Majelis Hakim juga dalam setiap

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 7

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tetap melakukan upaya perdamaian dengan memberikan nasehat kepada Penggugat dan para Tergugat agar perkaranya dapat diselesaikan dengan jalan damai, namun upaya tersebut juga tidak berhasil;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat mengajukan perlawanan terhadap Lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia selaku Tergugat I yang telah mengingkari isi Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, dimana dalam proses penyelesaian tidak dilakukan melalui Pengadilan Agama Purwokerto, namun langsung dilakukan pelelangan ditempat Tergugat II, dan Tergugat I juga telah mengingkari Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, yang menyatakan jangka waktu pembiayaan selama 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 22 Juni 2016 sampai dengan tanggal 21 Juni 2026 (kurang lebih 10 tahun), yaitu Tergugat I telah melelang barang jaminan sebelum jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 068/MRB834/80001/VI/16, selesai atau melebihi dari jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II keduanya telah memberikan jawaban yang pada pokoknya Penggugat telah menerima pembiayaan dari Tergugat melalui akad Murabahah, dan Penggugat telah menyerahkan jaminan atau agunan berupa Sertifikat hak milik No.013081/Legug yang telah diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.21963/2016 tanggal 15 Agustus 2016 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat hak Tanggungan No. 05807/2016, dan proses lelang telah selesai dilaksanakan sesuai prosedur serta ketentuan peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban para Tergugat tersebut, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa proses lelang telah selesai pada tanggal 10 Desember 2021 di tempat Tergugat II dengan hasil Pelelangan telah dibuatkan Risalah lelang tertanggal 10 Desember 2021 dengan pemenang lelangnya adalah Tergugat IV;

Menimbang, bahwa oleh karena proses lelang telah selesai pada tanggal 10 Desember 2021, maka Penggugat dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar, sebab dengan selesainya proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I di tempat

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 8

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (KPKNL), berarti proses lelang yang digugat untuk dilakukan perlawanan oleh Penggugat sudah tidak ada atau sudah selesai, dan oleh karenanya Majelis Hakim menyatakan gugatan perlawanan Penggugat terhadap lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat dianggap sebagai pihak yang kalah, dan berdasarkan Pasal 181 HIR, pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan *Dalil Syari'* yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp1.960.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan agama Purwokerto pada hari Senin, tanggal 26 Desember 2022 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 02 Jumadil Akhir 1444 *Hijriyah*. Oleh kami Drs. H. SUTEJO, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, dan Drs. H. RISNO serta Drs. H. JUHRI, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh SUSANTO, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Substitusi Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Ketua Majelis,

Drs. H. SUTEJO, S.H., M.H.

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 9

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id | Telp. 021-364 3346 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. RISNO

Drs. H. JUHRI, M.H.

Panitera Pengganti,

SUSANTO, SH.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
3. Biaya Pemanggilan	:	Rp	1.775.000,00
4. Biaya PNBP	:	Rp	60.000,00
5. Biaya Redaksi	:	Rp	10.000,00
6. Biaya Materi	:	Rp	10.000,00

Jumlah : Rp 1.960.000,00

(satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).

Putusan Ekonomi Syariah Nomor 2118/Pdt.G/2022/PA.Pwt. halaman 10

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp. 021-364 3346 (ext.318)

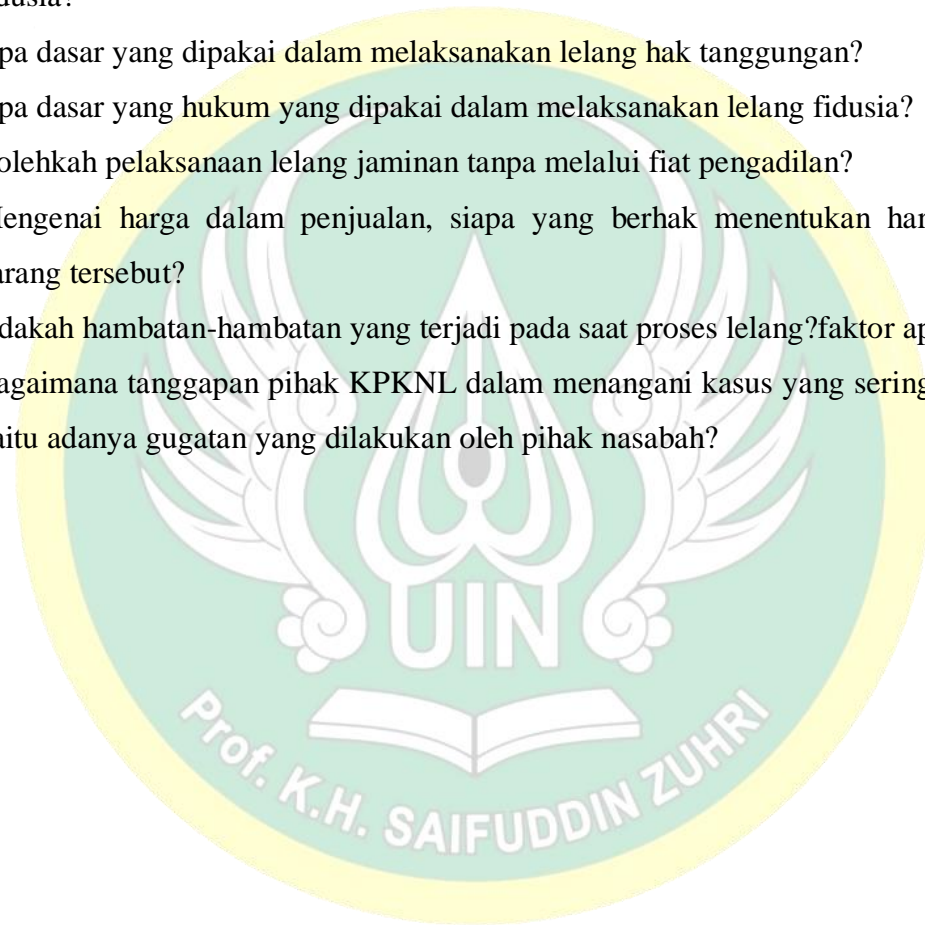
Halaman 10

Lampiran 2

Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA

1. Apa itu lelang barang jaminan?
2. Apa dasar hukum lelang barang jaminan?
3. Apakah ada perbedaan proses lelang barang jaminan antara hak tanggungan dan fidusia?
4. Apa dasar yang dipakai dalam melaksanakan lelang hak tanggungan?
5. Apa dasar yang hukum yang dipakai dalam melaksanakan lelang fidusia?
6. Bolehkah pelaksanaan lelang jaminan tanpa melalui fiat pengadilan?
7. Mengenai harga dalam penjualan, siapa yang berhak menentukan harga jual barang tersebut?
8. Adakah hambatan-hambatan yang terjadi pada saat proses lelang? faktor apa saja?
9. Bagaimana tanggapan pihak KPKNL dalam menangani kasus yang sering terjadi yaitu adanya gugatan yang dilakukan oleh pihak nasabah?



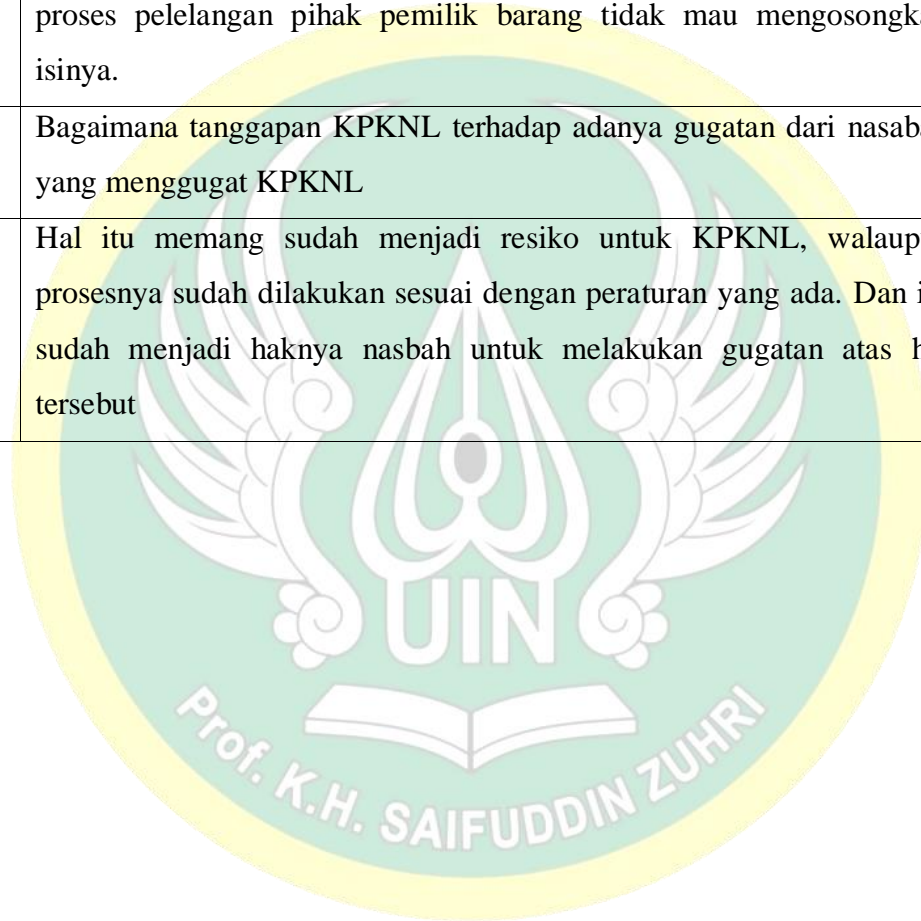
Lampiran 3

Hasil Wawancara

Narasumber : Bachtiar Ari Murti
Jabatan : Pejabat Fungsional Lelang
Tanggal Pelaksanaan : 11 Oktober 2023
Tempat Pelaksanaan : Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan lelang

Q	Apa itu lelang barang jaminan?
A	Lelang suatu barang yang digunakan untuk melunasi atau menutupi kekurangan hutang nasabah
Q	Apa dasar hukum lelang barang jaminan?
A	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RIB atau HIR, PMK no. 213/PMK.06/2020
Q	Apakah ada perbedaan proses lelang barang jaminan antara hak tanggungan dan fidusia?
A	Untuk proses lelang barang jaminan fidusia dan hak tanggungan tidak ada perbedaannya. kedua-duanya dapat dilakukan melalui Pengadilan maupun langsung lewat KPKNL
Q	Apa dasar yang dipakai dalam melaksanakan lelang hak tanggungan?
A	Undang- undang Hak Tanggungan
Q	Apa dasar yang dipakai dalam melaksanakan lelang jaminan fidusia?
A	Undang-Undang Jaminan Fidusia
Q	Bolehkah pelaksanaan lelang jaminan tanpa melalui fiat pengadilan?
A	Hal itu biasanya dilihat dari isi perjanjian dalam pengajuan pembiayaan, apabila untuk menyelesaikannya melalui jalur pengadilan maka harus dilakukan pengadilan, namun jika dalam isi perjanjian bisa dilakukan tanpa melalui pengadilan maka bisa dilakukan melalui KPKNL
Q	Mengenai harga dalam penjualan, siapa yang berhak menentukan

	harga jual barang tersebut?
A	Mengenai harga dapat ditentukan oleh kedua belah pihak dan bisa dilihat dari harga secara umum terkait barang tersebut
Q	Adakah hambatan-hambatan yang terjadi pada saat proses lelang? faktor apa saja?
A	Untuk hambatan biasanya terjadi adanya pihak pemilik barang jaminan yang tidak terima atas proses lelang tersebut, dan apabila sudah selesai proses pelelangan pihak pemilik barang tidak mau mengosongkan isinya.
Q	Bagaimana tanggapan KPKNL terhadap adanya gugatan dari nasabah yang menggugat KPKNL
A	Hal itu memang sudah menjadi resiko untuk KPKNL, walaupun prosesnya sudah dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Dan itu sudah menjadi haknya nasabah untuk melakukan gugatan atas hal tersebut



Lampiran 4

Dokumentasi Penelitian



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Moch. Ilham Cholid
2. NIM : 1917301003
3. Tempat/Tgl. Lahir : Nganjuk, 17 Oktober 2000
4. Alamat : Ds. Semare, Kec. Berbek, Kab.
Nganjuk, Prov. Jawa Timur
5. Ayah : Achmad Usmu'i
6. Ibu : Siti Nur Atiqotul Mubarakah

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. SD/MI, tahun lulus : MI Al-Islah, 2013
 - b. SMP/MTS, tahun lulus : MTs NU Mojosari, 2016
 - c. SMA/MA, tahun lulus : MA NU Mojosari, 2019
 - d. S1, tahun masuk : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, 2019

C. Pengalaman Organisasi

1. Co. Departemen Sosial dan Agama Dewan Eksekutif Mahasiswa periode 2022-2023
2. Co Bidang Pemenangan Partai Kebangkitan Mahasiswa periode 2022-2023
3. Anggota biro advokom Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Syariah Komisariat Walisongo periode 2021-2022
4. Bendera Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Rayon Syariah Komisariat Walisongo periode 2022-2023

Purwokerto, 22 Desember 2023



Moch. Ilham Cholid
NIM. 1917301003