

---

## Implementasi Penanganan Pelelangan Objek Agunan Pada Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah

Ahlan Nur<sup>1</sup>

<sup>1</sup>IAIN Takengon, [ahlannurpsy@gmail.com](mailto:ahlannurpsy@gmail.com)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menyajikan analisa mendalam tentang penerapan penanganan pelelangan objek agunan pada pembiayaan bermasalah di perbankan syariah. Agunan memiliki fungsi sebagai objek jaminan dimana nasabah debitur memberikan hak dan wewenang kepada pihak bank sebagai pelunasan atas pembiayaan yang telah diberikan, dengan konsekuensi agunan akan menjadi objek pelelangan jika suatu waktu nasabah pembiayaan melakukan wanprestasi atau inkar janji. Ketika nasabah tidak dapat memenuhi dan melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak, baik nasabah debitur maupun pihak bank syariah.. Adapun Jenis Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *library research*, dimana sumber informasi yang didapatkan adalah dengan memanfaatkan fasilitas yang ada diperpus seperti buku, dokumen, majalah atau penelitian lain yang masih layak serta terkait dengan objek penelitian ini. Adapun hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa bank syariah sebagai pemberi atau pemilik dana pembiayaan akan melakukan proses pelelangan objek agunan sebagai pertimbangan akhir ketika terjadinya pembiayaan yang bermasalah atau macet, dengan melakukan pembentukan tim lelang. Tim lelang ini akan melakukan investigasi dengan menyiapkan berbagai berkas yang dipersyaratkan kemudian mengajukan permohonan lelang, apabila permohonan disetujui maka Pihak Pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) akan melakukan koordinasi untuk menentukan jadwal lelang untuk mencari pembeli barang objek agunan yang dilelang.

*Kata kunci: Implementai, Pelelangan, Agunan, Pembiayaan Bermasalah, Perbankan syariah*

---

### I. Pendahuluan.

#### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia akhir- akhir ini cukup mendapatkan sambutan yang baik dari masyarakat indonesia terutama bagi umat Islam yang mulai sadar akan pentingnya tata kelola keuangan yang berbasis syariah sesuai dengan tuntunan ajaran agama Islam.

Pada era tahun 1991 sampai dengan 1992 bank pertama yang berbasis Islam di Indonesia telah berdiri yang sekarang dikenal dengan sebutan bank muamalat indonesia, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia beserta cendikiawan muslim indonesia saat itu.

Seiring waktu berjalan bank yang berbasis syariah di Indonesia mulai mendapatkan angin segar ketika dikeluarkannya peraturan perundang-undangan, yakni Undang-

Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menjadi payung hukum dalam mengatur perkembangan perbankan syariah di Indonesia.

Sampai dengan saat ini laju jumlah pertumbuhan bank yang berbasis syariah semakin meningkat hal ini dengan ditandai semakin maraknya pendirian bank syariah baik Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Berdasarkan data terbaru Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2023 jumlah Bank Umum saat ini terdapat 13 bank, UUS 20 Bank dan ada sekitar 165 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Secara umum bank syariah juga memiliki fungsi yang sama dengan bank yang non syariah yakni dalam hal penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan maupun

menyalurkannya dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat merupakan urat nadi dari sistem operasional perbankan syariah, karenanya bank syariah melakukan banyak inovasi dan terobosan terbaru dalam mendatangkan calon nasabah baru, baik dalam bentuk simpanan berupa tabungan dengan prinsip alwadhiah maupun prinsip mudharabah, selain menjalankan fungsi sebagai pemberi pembiayaan kepada masyarakat atau nasabah yang membutuhkan dana.

Berdasarkan data rilis dari Otoritas Jasa Keuangan disebutkan bahwa pemberian pembiayaan baik Bank Umum Syariah maupun Bank syariah dalam bentuk Unit Usaha syariah terus mengalami peningkatan. Jumlah keseluruhan pembiayaan yang digelontorkan pihak perbankan syariah, data bulan April berjumlah sekitar Rp. 507 Triliun lebih, sedangkan jumlah pembiayaan bermasalah tercatat sebesar 11,7 Triliun lebih atau sekitar 2 sampai dengan 3 % dari total pembiayaan yang dikucurkan oleh pihak bank syariah. meskipun data menunjukkan angka 3%, namun jika dilihat dari jumlah total rupiahnya terhitung cukuplah besar dari keseluruhan pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan tidak terlepas dari resiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah bisa disebabkan oleh nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap bank hal ini bisa disebabkan oleh beberapa kondisi baik yang dialami nasabah maupun bank syariah itu sendiri (9).

Bank syariah memberikan pembiayaan bertujuan untuk memperoleh penghasilan atau pendapatan. Penghasilan yang diperoleh tersebut, akan dipakai oleh bank untuk keperluan pemberian imbalan kepada nasabah yang menempatkan dana pada bank, membayar biaya biaya operasional bank, membentuk cadangan kerugian, dan memberikan dividen kepada pemegang saham bank, dengan adanya kegagalan tersebut maka tujuan dari pembiayaan berupa kemanfaatan bagi bank dan nasabah penyimpan dana serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional akan mengalami

disfungsi. Oleh karena itu, dikaitkan dengan tujuan dan kemanfaatan dari adanya pemberian pembiayaan tersebut, adanya pembiayaan bermasalah akan menjadi persoalan besar ketika penanganan dan penyelesaiannya tidak dilaksanakan dengan sebaik baiknya.

Bank syariah sebagai pemberi dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, harus melakukan penilaian yang komprehensif terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian pembiayaan, maka apabila berdasarkan unsur- unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, jaminan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Bank syariah tidak wajib meminta jaminan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.

Metode yang dilaksanakan perbankan syariah dalam proses pembiayaan bertujuan untuk mengantisipasi kerugian yang mungkin timbul dalam kegiatan pembiayaan, bank harus menetapkan kebijakan sebagai langkah antisipasi sedini mungkin, berdasarkan pertimbangan barang jaminan pembiayaan yang dimiliki oleh nasabah. Pembiayaan dengan jaminan yang dilakukan dilembaga perbankan syariah untuk melindungi apabila terjadi ketidak lancaran pembiayaan disebabkan debitur mengalami gagal usaha, mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha dan debitur yang tidak memiliki etika baik atau melakukan wanprestasi.

Berdasarkan fakta diatas secara rill di lapangan memang disadari terdapat fenomena kenaikan jumlah pembiayaan yang mengalami masalah dan perlu di tindaklanjuti oleh pihak bank syariah. Penanganan terhadap pembiayaan bermasalah mengutamakan cara-cara persuasif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, sebelum mekanisme pelelangan ditempuh pihak bank perlu melaksanakan beberapa tahapan yang mulai dari penagihan, *restructuring*, *reschedulling*, *reconditioning*

hingga mekanisme pelelangan objek jaminan pembiayaan

Mekanisme pelelangan objek jaminan akan menghadapi proses panjang dan juga akan ada kendala yang terjadi, di antaranya nasabah tidak rela barang jaminannya dilelang sehingga mereka memilih untuk tetap mempertahankan objek jaminan pinjaman dan menolak jika harus dilakukan pelelangan.

Pada kebanyakan nasabah yang barang jaminannya berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan berupa rumah tidak terima apabila barang jaminannya akan di lelang oleh pihak bank di karenakan harga lelang barang jaminan yang di tawarkan bank terlalu rendah. Cara yang biasa dilakukan nasabah saat barang jaminannya akan dilelang yaitu dengan cara tetap bertahan di tanah yang di atasnya berdiri bangunan berupa rumah yang akan dilelang yang mengakibatkan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah terhambat dan kebanyakan pihak bank tidak menemukan solusi sehingga pihak bank mengalami kerugian dan hubungan antara pihak bank dengan nasabah tidak harmonis karena itulah skripsi ini bertujuan untuk mengetahui solusi pemecahan masalah tersebut.

Hal inilah yang membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian sehingga dapat memahami lebih lanjut implementasi pelelangan objek agunan pinjaman nasabah pada pembiayaan bermasalah di lembaga perbankan syariah secara umum, dan bagaimana cara pemecahan masalah sehingga tidak terjadi kerugian yang signifikan.

### **B. Batasan Masalah dan Ranah Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, untuk tidak meluasnya objek kajian ini, maka penulis membatasi objek kajian Agunan di perbankan syariah ini berasarkan penelusuran beberapa naskah baik berupa buku, majalah atau penelitian terdahulu yang terkait serta melakukan penelusuran berdasarkan fakta dilapangan yang penulis batasi hanya di perbankan syariah yang ada di Kabupaten Aceh Tengah dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KCP Takengon.

### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi pelelangan barang Agunan sebagai jaminan jika bermasalah pada produk pembiayaan di perbankan syariah?
2. Apa saja kendala dalam proses pelelangan agunan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di perbankan syariah?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Implementasi Pelelangan Objek Agunan pada produk pembiayaan bermasalah di perbankan syariah
2. untuk mengetahui kendala dalam proses pelelangan agunan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di perbankan syariah?

### **E. Penelitian yang relepan**

Penelitian yang relevan yaitu penelitian yang sebelumnya sudah dianggap cukup relevan atau mempunyai keterkaitan judul yang akan diteliti yang bisa digunakan sebagai acuan atau mendukung penelitian yang akan dilakukan. adapun beberapa penelitian terdahulu yang mendukung rencana penelitian ini adalah:

1. Penelitian diteliti oleh Maulida Tahun 2020 dari UIN Ar- Raniry Banda Aceh yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai Pada PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Darussalam Ditinjau Dari Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002”. Hasil dari penelitian ini di temui bahwa berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn mengenai implementasi pelaksanaan lelang benda Jaminan gadai, yakni mengenai masa jatuh tempo, penjualan paksa/eksekusi terhadap marhun yang tidak dapat ditebus terhadap marhun, maka mekanisme pelelangan benda jaminan gadai di Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Darussalam telah sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut.
2. Penelitian oleh Yasinta 2016 dari UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang berjudul ”Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Macet

Di BNI Syariah Cabang Yogyakarta' penelitian ini dilakukan pada kantor PT. BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu melihat pelaksanaan peraturan hukum dalam masyarakat. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh yasinta, didapati perbedaan yaitu membahas tentang fenomena yang diteliti sebelum penyelesaian pembiayaan sebelum dilaksanakannya pelelangan, sedangkan penelitian yang peneliti laksanakan mengkaji fenomena yang terjadi sebelum dan pada saat mekanisme pelelangan dilaksanakan.

3. Jurnal yang diteliti oleh Michael Willy Chandra, dkk pada tahun 2020 dari Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan". Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan jenis penelitian hukum normatif. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana kedudukan aset debitur sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, proses penyelesaian sengketa kredit macet melalui pelaksanaan lelang aset debitur, dan mekanisme

## II. Metodologi Penelitian

### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan data kualitatif yang objektif dan mendalam yang nantinya data hasil penelitian tersebut dapat disajikan secara deskriptif sehingga temuan hasil penelitian tersaji secara urut, detail dan mendalam. Sedangkan jenis penelitiannya, peneliti menggunakan deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan yang ada pada saat ini dan tidak menguji hipotesa atau tidak menggunakan hipotesa melainkan hanya mendeskripsikan

informasi apa adanya sesuai dengan variabel-variabel yang diteliti.

Jenis penelitian ini ialah penelitian lapangan (field research), yaitu metode untuk menemukan secara spesifik dan realities tentang hal-hal yang terjadi pada suatu saat ditengah-tengah kehidupan masyarakat, bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat. Yakni penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan untuk menggali dan memperoleh data yang berkenaan tentang analisis mekanisme pelelangan objek jaminan pinjaman nasabah pada pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Lampung 2. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan berupa data yang menggambarkan isi pembahasan secara rinci dan mendalam, bukan data yang berupa angka-angka. Hal ini karena pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan ilmiah yang bersifat faktual dan logis berdasarkan teknik pengumpulan analisis data yang relevan yang diperoleh dari situasi yang alamiah.

Berdasarkan pendekatan dan jenis penelitian yang di paparkan, nantinya peneliti akan mencari data-data deskriptif dan analisis analisis mekanisme pelelangan objek jaminan pinjaman nasabah pada pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Lampung 2 yang membutuhkan pendekatan penelitian untuk mendeskripsikan data atau hasil penelitian, serta membutuhkan pengamatan dalam proses pelaksanaan kegiatan-kegiatan pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Lampung 2. Dalam penelitian ini penulis mendeskripsikan temuan-temuan yang merupakan data bersama dan keunikan-keunikan yang ditemukan dilapangan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat dan Prosedur Eksekusi Jaminan pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang LampungPraktek eksekusi jaminan tidak terlepas dari bagaimana PT Bank Muamalat

Indonesia menyelesaikan permasalahan pembiayaan bermasalahnya. Aturan khusus tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah PT Bank Muamalat Indonesia terdapat pada :

- a. Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) dalam Buku-4: Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (PUPBB)
- b. Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Nomor : REMD.II.071.2014 (P3B)
- c. Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Nomor : REMD.III.152.2014 (P4B)

Syarat untuk melakukan eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Lampung adalah melakukan analisa sasaran strategi terhadap kriteria pembiayaan sehingga menghasilkan kesimpulan untuk memutus hubungan dengan nasabah apabila :

- a. Prospek usaha tidak optimal dan merugi/tidak menguntungkan sehingga kemampuan membayar sudah tidak ada lagi.
- b. Karakter nasabah tidak baik / tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran) / kabur / hilang (tidak diketahui keberadaannya).
- c. Kualitas pembiayaan termasuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet). Kolektibilitas tersebut ditentukan apabila selama lima bulan berturut-turut (masuk bulan kelima angsuran telah jatuh tempo) nasabah sudah tidak lagi memenuhi pembayaran kewajibannya.

d. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah yaitu berupa pemberitahuan melalui sms (short message service), penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan.

e. Upaya revitalisasi melalui empat cara yaitu : Rescheduling (penjadwalan ulang), Restructuring (penataan ulang), Reconditioning (persyaratan ulang) dan bantuan manajemen. Dilakukan melalui usulan dan persetujuan Restrukturisasi serta Realisasi Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah dapat

kooperatif dan memiliki kemampuan membayar. Namun bila proses Restrukturisasi tidak berhasil maka pelimpahan

wewenang dari AM Financing diberikan kepada AM Remedial dengan Penyelesaian melalui Eksekusi/Likuidasi Jaminan, baik secara non litigasi maupun litigasi.1

Tabel Prosedur Eksekusi PT Bank Muamalat Indonesia2

P4b - Bab II Point 2,5

PROSEDUR PELAKSANAAN  
 PENYELESAIAN PEMBIAYAAN  
 BERMASALAH

BABII Tanggal Berlaku : Juni  
 2014

PERSIAPAN PENYELESAIAN  
 PEMBIAYAAN BERMASALAH Status  
 Dokumen : Revisi 2013

Bab/Halaman : II/7

2.5.3 Segmentasi Micro And Small  
 Medium Enterprise

Bulan ke-	L	DPK	KL
D M			
0	1	2	3
4	5	6	7
9	10	11	12
SMS			x
x	x	x	

Penagihan melalui telepon  
 x x

x

Penagihan melalui kunjungan  
 x x

x x x x x

Surat Pemberitahuan  
 x

Surat Teguran						Persiapan Offsetting dan Pengosongan		
	x							x
Surat Peringatan I							x	
				x		Usulan dan Persetujuan Offset		
Surat Peringatan II								x x
				x		Realisasi Offset		
Surat Peringatan III							x	
	x					Jual AYDA		
Usulan dan Persetujuan Restrukturisasi								x
				x	x	Surat Pemberitahuan penyelesaian melalui jaminan secara litigasi		
	x	x	x	x	x			
	x	x	x					
Realisasi Restrukturisasi								x x
				x	x	Usulan dan Persetujuan Litigasi		
	x	x	x	x	x			
	x	x						x x
Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan opsi: SKJ atau Offsetting								
	x					1 Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Nomor: REMD.III.152.2014, Juni 2014, Persiapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, BAB II, p. 7		
	x					2 Ibid.		
	x							
Surat Kuasa Memasarkan (SKM)								
				x	x			
	x					Litigasi - PN + KPKNL		
Jual Jaminan dengan SKM								x x
				x	x			
	x	x	x	x	x	Litigasi - KPKNL		
Kesediaan Offsetting								x x
	x	x	x					
						Keterangan:		

- Untuk penjualan jaminan tidak tertutup kemungkinan pada kolektibilitas lancar

- Khusus pembiayaan Mikro, mengikuti tabel tahapan collection pada Prosedur Produk Mikro

- Kolektibilitas : L (Lancar), DPK (Dibawah Pengawasan Khusus), K (Kurang Lancar), D (Diragukan), M (Macet)

- Merah : Prosedur Eksekusi Jaminan Non Litigasi - Biru : Prosedur Eksekusi Jaminan dengan Litigasi

Tabel diatas mengambil contoh Prosedur eksekusi jaminan mengacu pada buku pedoman Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia pada Pembiayaan Segmentasi Micro and Small Medium Enterprise. Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Jaminan pada Bank Muamalat sebagai berikut:

a. Adapun langkah-langkah yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat untuk memulai Eksekusi jaminan sesuai dengan prosedurnya dilakukan pada bulan kelima, apabila nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya dan pembiayaannya telah digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar, adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :

- 1) Membuat Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan Opsi SKJ (Surat Kuasa Jual) atau Offsetting.
- 2) Surat Kuasa Memasarkan (SKM)
- 3) Jual Jaminan dengan SKM
- 4) Kesedian Offsetting
- 5) Persiapan Offsetting dan Pengosongan
- 6) Usulan dan Persetujuan Offset
- 7) Realisasi Offset
- 8) penjualan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

Langkah di atas merupakan upaya Eksekusi melalui Jaminan yang dilakukan oleh Bank Muamalat sebagai tahap Non Litigasi hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3)

UUHT Tahun 1996 yaitu eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini diharapkan akan memperoleh harga tinggi.

b. Penyelesaian dengan cara litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan.

1) Surat Pemberitahuan Penyelesaian secara litigasi kepada Kepala Cabang.

2) Mengajukan usulan dan meminta persetujuan Litigasi pada Komite

3) Proses Litigasi melalui Pengadilan Agama (PA) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dalam tabel masih tertera PN (Pengadilan Negeri), namun saat ini Bank Muamalat hanya boleh menggunakan Pengadilan Agama sebagai tempat beracara dalam menyelesaikan sengketa perbankan dikarenakan Bank Muamalat merujuk pada ketentuan Keputusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 201.

4) Proses Litigasi melalui KPKNL.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Pada hampir seluruh kasus eksekusi jaminan Hak Tanggungan pihak Bank Muamalat langsung melakukan eksekusi pada KPKNL untuk menghemat waktu, biaya dan hasil yang diperoleh agar dapat efektif tanpa melalui proses yang tidak terlalu panjang. Dipilihnya KPKNL langsung tanpa melalui Pengadilan Agama (PA) dilakukan oleh Bank Muamalat dengan syarat apabila :

- Tidak ada perlawanan hukum dari kreditur

- Aset lelang dikuasai oleh debitur dan atau pihak ketiga

- Pihak lain yang ingin membeli AYDA dari Bank Muamalat meminta kepastian hukum yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama terhadap Hak Tanggungan yang akan dimilikinya.

Dari data yang telah diperoleh penulis menganalisa bahwa dasar pelaksanaan eksekusi

jaminan (Sertifikat Hak Tanggungan) adalah akibat tidak dipenuhinya kewajiban nasabah (wanprestasi) atas fasilitas yang diterimanya dari bank berdasarkan perjanjian pembiayaan. Atas kondisi wanprestasi tersebut, nasabah sudah diberitahu, ditegur dan atau diperingatkan. Namun secara itikad (willingness) maupun kemampuan bayar (capacity) tidak mungkin lagi membayarkan kewajiban, disamping itu nasabah/pemilik jaminan juga tidak kooperatif untuk melakukan penyerahan jaminan secara sukarela dengan mekanisme offsetting.

Ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT Tahun 1996, yaitu :

a. Eksekusi Langsung (parate eksekusi) – vide pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) UUHT. BMI mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dilakukan dengan bekerjasama pada Balai Lelang Swasta dalam hal ini KPKNL untuk melaksanakan proses lelang.

4 Altop (Wawancara). Account Manager (AM) Remmedial PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016.

b. Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan (fiat eksekusi) – vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 20 ayat (2) UUHT. BMI dapat mengajukan eksekusi (fiat eksekusi) melalui Pengadilan Agama merujuk pada ketentuan dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

c. Eksekusi dengan penjualan di bawah tangan – vide Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Yang dimaksud penjualan di bawah tangan (Offsetting) adalah penjualan atas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang lain/pihak lain yang berminat, tetapi juga dibantu oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud.

2. Praktik Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang

Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung

Setelah diberlakukannya Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka peraturan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara, yang berkaitan dengan hipotik dan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 sudah tidak berlaku lagi. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materiil berlaku ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara dan Credietverband.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Sedangkan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dipraktikkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, berikut :

b. Aanmaning (Melaksanakan Peringatan)

Setelah menerima permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Pemohon (Bank), Ketua Pengadilan Agama, memerintahkan Juru Sita/ Juru Sita Pengganti untuk memanggil Debitur yang ingkar janji untuk ditegur (aanmaning), dan teguran ini sebaiknya dilakukan sebanyak 2 kali dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya, yaitu membayar utangnya dengan sukarela.

Dalam aanmaning ini apabila nasabah bersedia memenuhi kewajibannya kepada bank melalui bayar tunai ataupun jual jaminan secara sukarela dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban (pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan), maka permohonan eksekusi dapat dicabut oleh pihak bank. Adapun bila nasabah tidak bersedia memenuhi kewajiban, maka akan dilakukan tahap selanjutnya yaitu Sita Eksekusi.

#### Sita Eksekusi

Jika pihak Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan sukarela, kemudian Ketua Pengadilan Agama memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan dan pelaksanaan eksekusi dituangkan dalam berita acara eksekusi (Pasal 29 ayat (4) R.Bg).

Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan tersebut membuat Berita Acara Tentang Penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu. Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak (tanah) yang sudah didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Akan tetapi jika tanah yang disita itu belum didaftarkan, maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera/Penggantinya. Kemudian meminta kepada Kepala Desa/Lurah setempat mengumumkan seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah itu. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah 8 (delapan) hari. Bila dalam jangka waktu ini nasabah tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.

#### d. Penjualan Lelang

Permohonan lelang ditindaklanjuti oleh PA dengan dikeluarkannya Penetapan Lelang yang ditandatangani oleh Ketua PA dan pada masa itu pula PA mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke BPN (Badan Pertanahan Negara), permintaan NJOP (Nilai Wajib Objek Pajak) kepada Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan mengumumkan pelaksanaan lelang di Media Massa sebanyak 2 (dua) kali. Masa Pra lelang ini berlangsung selama kurang lebih 35 hari. Pada tahap ini, nasabah (termohon eksekusi) dapat mengajukan bantahan/keberatan atas lelang yang akan

dilaksanakan. Bila ada keberatan, maka lelang ditunda dan dilakukan sidang untuk mengkaji apakah alasan yang diajukan dapat diterima atau ditolak. Jika alasannya dapat diterima maka hakim dapat memutuskan pembatalan lelang. Namun apabila ditolak, proses lelang tetap dilaksanakan.

Pelelangan atas barang tidak bergerak berupa Tanah milik Debitur yang dijadikan jaminan, dilakukan dengan perantaraan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di daerah yang bersangkutan.

Hasil penjualan lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan kepada bank/Kreditur, setelah dibayar/dikeluarkan terlebih dahulu biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada Penanggung Utang/Nasabah Debitur.

Kedua, PT Bank Muamalat Indonesia langsung melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui proses pengadilan.

Sebelum lelang dilakukan, bank akan meminta nasabah debitur untuk melengkapi dokumen persyaratan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

- 1) Surat permohonan lelang dari kreditur sebagai penjual.
- 2) Syarat lelang dari penjual.
- 3) Asli dan fotocopy bukti kepemilikan atau hak.
- 4) Asli atau fotocopy surat keputusan penunjukan penjual.
- 5) Daftar barang yang akan dilelang.
- 6) Salinan perjanjian kredit atau pembiayaan.
- 7) Salinan sertipikat Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 8) Asli atau fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dari kreditur terhadap debitur maupun pernyataan dari pihak kreditur.
- 9) Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

10) Perincian hutang, denda dan hutang

Kemudian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menetapkan hari, dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen. Pemohon (BMI) melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian atau media elektronik dengan ketentuan pengumuman pertama dan kedua berjarak 15 hari, dan pengumuman kedua, pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari.

Pelaksanaan lelang diawali dengan penawaran secara tertulis (tertutup) dari para peserta, kemudian apabila penawaran tertinggi dari peserta telah melampaui limit lelang yang ditetapkan, maka peserta dengan penawaran tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang, namun apabila penawaran belum melampaui limit lelang, penawaran dilanjutkan dengan penawaran terbuka secara naik-naik hingga diperoleh harga tertinggi di atas limit lelang. Jika tahap inipun penawaran tertinggi belum melampaui limit lelang, maka lelang akan diulang dalam jangka waktu kurang lebih dalam satu bulan ke depan dan hal ini mempunyai implikasi biaya. (merujuk pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Setelah pemenang ditunjuk, maka dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk penyelesaian pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang untuk melakukan Balik Nama ke BPN (Badan Pertanahan Negara). Pengosongan terhadap objek lelang dilakukan apabila perlu dengan meminta bantuan Muspida setempat. Proses terakhir adalah Proses Balik Nama diproses BPN.

Walaupun hukum materil yang mengatur mengenai hukum ekonomi syariah belum ada, berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “antara orang-orang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela

kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan peradilan agama. Serta Pasal 50 ayat (2) yang menyebutkan “Apabila terjadi sengketa hak milik yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara”. Maka Pengadilan Agama tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk mengadili dan memeriksanya.

Sebagaimana UU Nomor 3 Tahun 2006, maka Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan pula dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang diagunkan pada bank syariah, karena pada dasarnya perjanjian jaminan adalah perjanjian yang bersifat accesoir terhadap perjanjian pokok. Apabila dalam suatu jenis pembiayaan akad syariah dibarengi dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan tersebut melekat pula prinsip syariah, sehingga jika terjadi sengketa maka Pengadilan Agama berwenang menyelesaikannya.<sup>5</sup>

Namun dilihat dari sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek, pelaksanaan eksekusinya memperhatikan pula ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Ketentuan dalam Pasal 26 UUHT menetapkan, bahwa:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 UUHT beserta dengan penjelasannya berarti, untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ditunjuk lagi dan dinyatakan berlaku peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hypotheek yang berlaku saat ini, sepanjang UUHT atau peraturan perundang-undangan lainnya belum mengatur secara

khusus eksekusi Hak Tanggungan. Dengan kata lain, ketentuan hukum acara perdata yang ada dan ketentuan-ketentuan hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku Kedua KUH Perdata berlaku pula terhadap eksekusi Hak Tanggungan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan belum ada, cukup dengan cara menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi benda yang menjadi objek Hak Tanggungan.

1. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam Pelaksanaannya Sejalan dengan Prinsip Hukum Islam

Secara umum jaminan dalam hukum Islam yang menggunakan akad syariah dibagi menjadi dua: jaminan yang berupa orang (personal

2. Muttaqien, Dadan dan Cikman, Fakhruddin. (2010). *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Total Media, p.114

guarantee) seringkali dikenal dengan istilah kafalah dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan rahn.

Namun dalam praktek operasional Bank Syariah, jika barang agunan tersebut adalah berupa sebidang tanah pada kontrak pembiayaannya menggunakan Hukum Jaminan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan Pengaturan penggunaan jaminan Hak Atas Tanah dalam pembiayaan pada Bank Syariah<sup>IV</sup> belum ada dalam ketentuan syariah. Hingga saat ini, rahn dipergunakan bagi agunan yang disimpan dalam transaksi Gadai sedangkan kafalah hanya mengacu pada Bank Garansi (mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin/bank syariah).

Dari uraian tentang konsep di atas, eksistensi jaminan diakui dalam hukum Islam. Untuk jaminan yang diberikan oleh pihak lain atas kewajiban/prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak yang dijamin (debitur) kepada pihak yang berhak menerima pemenuhan kewajiban/prestasi (debitur) disebut dengan

kafalah. Sedangkan jaminan yang terkait dengan benda/harta yang harus diberikan debitur (orang yang berhutang) kepada kreditur (orang yang berpiutang) disebut dengan rahn.

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia jaminan digolongkan menjadi dua macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan, borgtocht). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak memdahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Untuk lebih mengkhususkan analisa maka penulis membahas dengan jaminan yang sesuai dengan prinsip hukum Islam terkait dengan benda/harta yang harus diberikan debitur (orang yang berhutang) kepada kreditur (orang yang berpiutang) disebut dengan Rahn dengan membandingkan Hukum Hak Tanggungan mengacu pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah hingga persoalan eksekusi yang terdapat dalam Hukum Hak Tanggungan (UUHT) itu sendiri.

#### SIMPULAN DAN SARAN

Syarat untuk melakukan eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan

13 Yahya, Mukhtar dan Rahman, Fatchur. (1999). *Dasar Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*.

prosedur eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung berupa:

- a. Eksekusi jaminan melalui tahapan Non Litigasi Sesuai Pasal 20 ayat (2) dan (3) dengan UUHT Tahun 1996 yaitu eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan objek Hak

Tanggung jawab berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan (Offseting).

b. Penyelesaian melalui tahapan litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Eksekusi melalui jalur Litigasi ini dilakukan PT Bank Muamalat Indonesia melalui Pengadilan Agama (PA) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Praktik pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Lampung melalui jalur Litigasi meliputi eksekusi pada :

a. Pengadilan Agama, PT Bank Muamalat Indonesia meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan untuk memproses dan mengurusnya dari pra lelang sampai proses lelang sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dipilihnya Pengadilan Agama (PA) dalam eksekusi jaminan apabila ada perlawanan hukum dari kreditur, aset lelang dikuasai oleh debitur dan atau pihak ketiga dan kepastian hukum.

b. Bank dapat memilih melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui proses pengadilan. Sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Dipilihnya KPKNL oleh Bank dikarenakan biaya terjangkau, jangka waktu relatif lebih singkat.

Eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan PT Bank Muamalat Cabang Lampung masih menggunakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilihat sudah sesuai dengan kaidah Mashahilul Mursalah (Kemaslahatan Bersama) dan Al-'Urf (Kebiasaan dan Adat - Istiadat) yang telah berlaku Indonesia untuk mengatur keadilan dan ketertiban di masyarakatnya.

## 2. Saran

a. Pengikatan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah sebaiknya jangan sampai terjadi cacat hukum, baik mengenai perjanjian pokoknya (akad pembiayaan) maupun perjanjian tambahannya.

b. Bank Syariah dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah agar lebih berhati-

hati serta mengoptimalkan penyelesaian pembiayaan menggunakan dasar hukum Undang-Undang Hak Tanggungan.

## REFERENSI

- Abidin, Ibnu (1963). Radd al-Mukhtar 'ala ad-Durr al-Mukhtar. Beirut: Dar al-Fikr.
- Ad-Dardir. (1978). Syarh al Shaghir ash Shawi. Jilid III. Mesir: Dar al-Fikr. Muttaqien, Dadan, dan Cikman, Fakhrudin. (2010). Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah. Yogyakarta: Total Media.
- Moleong, Lexy J., (1995). Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja. Rosdakarya.
- Musjtari, Dewi Nurul. (2012). Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah. Yogyakarta: Parama Publishing.
- Sjahdeni, Sutan Remy. (2005). Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: PT Kreatama.
- Soekanto, Soerjono. (1986). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Yahya, Mukhtar, dan Rahman, Fatchur. (1999). Dasar Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam. Bandung: PT. Al-Ma'arif.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (2009). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611)
- Keputusan Menteri Keuangan RI No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian  
Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank  
Muamalat Indonesia Tbk, Nomor:  
REMD.III.152.2014, Juni 2014, Persiapan  
Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah,  
BAB II

Shahih Hadist Imam Bukhari dan Muslim

Syarah Hadist Imam Abu Daud, Imam An-  
Nasa'I dan Imam Ibnu Majah