

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP EKSEKUSI LELANG JAMINAN PADA INSTITUSI PERBANKAN SYARIAH DI ACEH

Muhammad Fadhli

Email: fadhli.muhammad0991@gmail.com

Abstrak

Artikel ini membahas tentang tinjauan hukum Islam yang dikutip dari pendapat fuqaha dan ahli hukum tentang penggunaan teori jual beli lelang dalam penjualan barang jaminan. Setiap transaksi pembiayaan dalam perbankan syariah diwajibkan untuk menyertakan jaminan. Hal ini untuk menyelamatkan dana bank apabila nasabah melakukan wanprestasi. Bank syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menyita jaminan nasabah yang telah jatuh tempo dan tidak ada iktikad baik untuk membayar. Namun dalam pelaksanaannya bank tidak bisa melakukan *parate eksekusi* untuk melakukan penjualan secara langsung. Bank harus menempuh prosedur formal yang panjang untuk mencairkan dana dari jaminan nasabah. Dan kerap kali menemui berbagai macam hambatan. Artikel ini akan menganalisis secara normatif dan empiris mengenai pelaksanaan eksekusi lelang jaminan pada perbankan syariah di Aceh berdasarkan konsep hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran, Hadits, dan Ijma' para ulama. Meskipun masih menggunakan undang-undang konvensional, namun dalam aturan pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang diterapkan pada perbankan syariah telah banyak mengadopsi kaedah hukum Islam. Namun dalam praktiknya masih banyak dijumpai permasalahan-permasalahan yang keluar dari koridor hukum Islam yang menjunjung tinggi falsafah masalah dan konsep keadilan.

A. PENDAHULUAN

Hubungan hutang-piutang antara debitur dan kreditur sering kali disertai dengan jaminan. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kerugian dari pihak kreditur akibat dari tindakan wanprestasi dan *moral hazard* lainnya dari pihak debitur. Dengan sistem penjaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan baik barang tersebut dalam penguasaan kreditur maupun tidak untuk pelunasan piutang debiturnya. (Abdullah Muhammad, 2010)

Praktik jaminan tersebut juga diterapkan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan di industri perbankan syariah. Hal ini karena tidak semua pembiayaan berjalan seperti yang diharapkan. Pendistribusian dana untuk kegiatan perekonomian masyarakat dalam bentuk pembiayaan mengandung unsur risiko kegagalan atau disebut juga dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah

adalah kendala-kendala yang sering muncul dalam pelaksanaan pembiayaan oleh pihak perbankan syariah kepada nasabah seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

Pembiayaan bermasalah merupakan potensi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Risiko semacam itu dapat terjadi kapan saja. Oleh karena itu, tindakan preventif dalam bentuk penjaminan untuk pembiayaan atau kredit merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan untuk mengamankan dana bank syariah yang sebagian besarnya bersumber dari simpanan pihak ke tiga baik secara yuridis maupun secara fisik. (Thomas Suyatno, 1999)

Sebagai objek jaminan yang dikuasai oleh bank sebagai sekuritasnya bank memang memiliki hak *parate eksekusi*, untuk melakukan penyitaan jaminan pada pembiayaan jatuh tempo sedangkan nasabah debiturnya tidak memiliki itikad baik untuk melunasinya. Hal ini didasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi atas Barang Jaminan, pihak kreditur dapat langsung meminta eksekusi atas objek jaminan tersebut apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi membayar utang, melalui eksekusi penjualan lelang. (Kartini Murjadi, 2007)

Hal ini sejalan dengan konsep barang jaminan dalam perspektif hukum Islam. Menurut konsep *rahn* dalam fiqh muamalah, pihak manajemen bank syariah selaku penerima jaminan berhak menjual barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat telah jatuh tempo. Hasil penjualan harta benda barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada nasabah. (Zainuddin Ali, 2008)

Meskipun demikian, dalam beberapa kasus tertentu bank sebagai pihak yang dirugikan tidak secara serta-merta dapat melakukan penyitaan (*parate eksekusi*) terhadap objek jaminan nasabah apalagi menjualnya. Bank harus menempuh prosedur formal dalam penyitaan objek jaminan yaitu harus melalui proses yang panjang berdasarkan penetapan pengadilan dan eksekusi melalui juru lelang untuk memanfaatkan jaminan tersebut sebagai cara melunasi kewajiban debiturnya. Dalam pelaksanaannya bank juga sering menghadapi berbagai macam halangan baik itu dari si pemilik objek jaminan maupun

dari pihak ketiga.

Dari latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang dikaji dalam artikel ini adalah bagaimana praktik pelaksanaan eksekusi lelang jaminan pembiayaan bermasalah, dan bagaimana tinjauan fiqh terhadap praktik lelang eksekusi jaminan yang diaplikasikan pada perbankan syariah di Aceh?

B. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Analisis data menggunakan metode pendekatan normatif dan empiris. Yaitu menelaah dan mengkaji sumber-sumber dari fikih muamalah mengenai ketentuan hukum lelang eksekusi. Serta menganalisis penerapannya dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan pada perbankan syariah di Aceh.

Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan melalui penelitian lapangan (*field research*) sedangkan data sekunder diperoleh melalui kajian pustaka (*library research*). Teknik pengambilan data dilakukan melalui metode wawancara kepada pegawai-pegawai bank syariah untuk jenis data sekunder dan menelaah buku-buku, kitab-kitab para ulama serta dokumen lainnya untuk jenis data sekunder.

Populasi penelitian adalah lembaga perbankan syariah yang beroperasi di Aceh. Dikarenakan dengan ruang lingkupnya yang terlalu luas maka penulis membatasi kajian hanya kepada 3 bank syariah saja, yaitu Bank Syariah Mandiri, Bank BRI Syariah, dan Bank Aceh Syariah. Teknik penentuan sampel tersebut menggunakan teknik *Non-Probability Sampling* dengan bentuk *Purposive Sampling*,

yaitu sampel dipilih secara sengaja dengan berbagai pertimbangan.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Definisi Lelang dalam Hukum Positif

Secara garis besar, istilah lelang berasal dari bahasa Belanda *vendu. vendu* atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang, *Staatsblad* 1908 No. 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang, *Staatsblad* 1908 No. 190). Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement*, pengertian lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum. (Harahap, 2005).

Pengertian tersebut kemudian diperjelas dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK 06/2016, yang berbunyi: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.”

Sebagai perbandingan, pengertian lelang juga dirumuskan oleh beberapa ilmuwan, antara lain Roel, yang menyatakan bahwa lelang atau penjualan umum adalah:

“Suatu rangkaian kejadian yang terjadi saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang atau barang-barang yang ditawarkan sampai

pada suatu saat dimana kesempatan itu lenyap”. (Effendi Parangin, 1994).

Dari pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut :

1. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan.
2. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat atau peserta lelang.
3. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau menentukan harga khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif.
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli.

Menurut pasal 1 angka 4 dan 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK 06/2016 mengklasifikasi lelang menjadi 2 (dua), yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan *Fiducia*. Sedangkan Lelang Non Eksekusi adalah penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasi negara dan lelang sukarela atas barang milik swasta.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK 06/2016 tersebut juga menjelaskan bahwa yang mempunyai kedudukan untuk

melaksanakan lelang adalah Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) yang kedudukannya berada dalam Lingkungan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Oleh karena itu, dalam kasus eksekusi lelang jaminan pembiayaan bermasalah dalam perbankan syariah, manajemen bank tidak bisa dengan serta-merta menjual objek jaminan nasabah wanprestasi yang berada di bawah kawalannya. Meskipun barang jaminan nasabah tersebut telah diikat dengan pembebanan hak tanggungan. Karena bank tidak memiliki kuasa khusus untuk melakukan penjualan lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah kecuali dengan penjualan secara suka rela yang dilakukan oleh nasabah.

2. Prosedur Pelelangan Eksekusi Jaminan pada Perbankan Syariah

Terhadap ketentuan pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara Bank dengan debitur dalam transaksi pinjam-meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya. (Patrik, 2006)

Dalam praktek, apabila nasabah debitur menunggak hingga ke tahap kredit macet, maka biasanya bank akan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang

diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur.¹

Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur. Bank mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.²

Ketika KPKNL tersebut bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).³

KPKNL hanya berwenang melakukan pelelangan sebagaimana yang dimohonkan oleh kreditur setelah dilengkapi dengan persyaratan seperti dokumen-dokumen yang wajib ada dalam permohonan tersebut. Apabila berkas permohonan pelelangan

1 Hasil wawancara dengan Miftahuddin, menjabat sebagai Wakil Pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Meulaboh

2 Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pasal 2 dan Pasal 3

3 Hasil wawancara dengan Zulfahmi, menjabat sebagai *Area Collection and Recovery Manager* Bank Syariah Mandiri.

tersebut telah dilengkapi oleh kreditur dan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, maka proses pelelangan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Untuk memproses permohonan pelelangan tersebut, kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II juga wajib menolak apabila dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal sebagai subjek dan objek lelang. Adapun dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang yaitu:

1. Salinan/ fotocopy surat keputusan penunjukan penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian/surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual.
2. Daftar barang yang akan dilelang.
3. Surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah tersebut.
4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang.⁴

Sedangkan dokumen persyaratan yang harus dilampirkan untuk lelang eksekusi menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 terdiri atas:

4 Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang pasal 5

1. Salinan/fotocopy perjanjian kredit.
2. Salinan/fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
4. Salinan/fotocopy perincian hutang/ jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
5. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain berupa surat-surat peringatan.
6. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
7. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan.
8. Surat pernyataan dari kreditur bahwa yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penjual dengan menyebutkan nama penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian.⁵

Berdasarkan persyaratan permohonan lelang di atas, maka piutang negara yang pengurusannya wajib diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) adalah piutang negara macet, yang keberadaan dan besarnya sudah pasti menurut hukum, jadi sebelumnya pihak bank

5 Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang , pasal 6

harus sudah meneliti terlebih dahulu secara seksama baik mengenai besarnya jumlah kredit macet maupun tentang keadaan fisik barang jaminan dan atau harta kekayaan debitur/ penjamin hutang. Jadi sebelum menyerahkan kredit bermasalah kepada KPKNL, Bank harus terlebih dahulu berusaha melakukan penagihan dan apabila tidak berhasil, maka kredit yang diserahkan ke KPKNL tersebut harus berupa kredit macet.⁶

3. Hukum Jual-beli Lelang Menurut Fiqh Muamalah

Dalam konsep fiqh muamalah, jual beli secara lelang ini dikenal dengan nama *ba'i muzayadah*, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan atau jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi. Lelang dalam fiqh muamalah memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum. (Ahmad, 2004)

Jual beli model lelang (*muzayadah*) dalam hukum Islam adalah boleh *mubah*. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' muzayadah* dari kata *ziyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam *muzayadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan

oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. (Ibnu Rusyd, 1992).

Hal ini sesuai dengan sabda Nabi saw:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : « مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْحِلْسَ وَالْقَدْحَ ؟ فَقَالَ رَجُلٌ : يَا نَبِيَّ اللَّهِ ، أَنَا أَخْذُهُمَا بِدِرْهِمٍ ، فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهِمٍ ؟ فَقَالَ رَجُلٌ : أَنَا أَخْذُهُمَا يَا نَبِيَّ اللَّهِ بِاثْنَتَيْنِ ، قَالَ : هُمَا لَكَ »

Artinya:

“dari Anas ra., dia berkata, Rasulullah saw menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana dan mangkok ini? Seorang laki-laki menyahut, aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki-laki tadi.” (HR Tirmidzi).⁷

4. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pada Perbankan Syariah

Dalam literatur hukum Islam, penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh lembaga keuangan yang memberikan pinjaman kepada debitur tanpa sepengetahuannya

⁶ Hasil wawancara dengan Febriano Iriawan Ishaq menjabat sebagai Sesi Pelayanan Lelang di KPKNL

⁷ Dikutip dari Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, Fiqh Muamalah, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 80

itu dibolehkan. Menurut fuqaha penerapan tersebut dapat dilakukan terhadap dua kasus dimana debitur bersikap menunda-nunda pembayaran kewajiban hutangnya dan besarnya jumlah hutang kreditur dapat ditutupi (dilunasi) jika obyek tersebut dijual.

Menurut Muhammad dan Abu Yusuf (ahli ekonomi klasik) memperbolehkan menjual aset kekayaan (obyek hak tanggungan) pihak debitur jika *qadhi* (hakim) telah mengeluarkan putusan terhadapnya dan tidak ditemukan alasan pembenar untuk menunda penjualan tersebut. Penjualan tersebut dalam semua kasus harus dilakukan atas sepengetahuan *qadhi*, serta dihadiri oleh para pihak dipasar barang yang akan dijual, penjualan itu juga bisa dilakukan dengan cara lelang atau mendapatkan harga setinggi mungkin sesuai dengan harga pasar pada saat lelang berlangsung. (Az-zuhaili, 2011)

Sesuai dengan penjabaran di atas, pembayaran hutang yang diputuskan oleh *qadhi* dengan menjual objek jaminan yang berada di tangan kreditur untuk melunasi hutang debitur secara paksa atau tidak, merupakan suatu kebolehan dalam hukum Islam, karena inilah kaidah-kaidah terpenting dalam sistem pengadilan untuk melindungi kemaslahatan dan hak pihak-pihak kreditur. Penjualan barang tersebut sejalan dengan pelelangan yang dilakukan pada saat ini, yang mana penjualan yang diputuskan oleh *qadhi* di dalam hukum positif disebut dengan pelelangan eksekusi.

Ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam fiqh muamalah tersebut hampir sama dengan praktik pelelangan yang dilakukan oleh lembaga perbankan syariah di Aceh melalui KPKNL. Walaupun undang-

undang yang digunakan masih bersifat konvensional, namun dalam pelaksanaannya lelang eksekusi jaminan nasabah pada lembaga perbankan syariah di Aceh telah banyak mengadopsi nilai-nilai hukum Islam.

Meskipun demikian, dalam praktiknya baik KPKNL maupun pihak manajemen bank masih menghadapi berbagai macam kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Kendala-kendala tersebut bisa mempengaruhi pelaksanaan penjualan lelang maupun hasil dari penjualan lelang.

5. Hambatan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi

berdasarkan hasil penelitian yang telah dijalankan, penulis menemukan berbagai macam permasalahan dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi jaminan ini, antara lain sebagai berikut:

a. Ketidaksesuaian Pendapat Mengenai Limit Harga Lelang

Permasalahan mengenai limit harga lelang adalah salah satu permasalahan yang kerap dijumpai ketika lelang eksekusi ingin dijalankan. Pihak nasabah debitur selaku pemilik objek jaminan merasa bahwa objek jaminan tersebut dijual dengan limit harga dibawah harga pasar sehingga merugikan pihak nasabah. Sebenarnya analisis mengenai harga objek jaminan nasabah telah dilakukan ketika pengikatan akta hak tanggungan sebelum dana pembiayaan dicairkan. Namun, permasalahan seperti ini bisa saja disebabkan oleh beberapa hal antara lain karena adanya unsur kesengajaan dari pihak nasabah itu sendiri, seperti keadaan barang jaminan telah mengalami kerusakan dan tidak lagi sempurna seperti pada saat pengikatan hak tanggungan.

Faktor alam juga menjadi penyebab terjadinya penyusutan nilai harga objek jaminan, seperti tempat dan daerahnya yang sering terkena banjir, dan lain-lain. Di samping itu, dapat terjadi karena kesalahan dari tim penilai asset, kesalahan dalam memberikan *platfont*, atau keahlian dalam menilai harga suatu objek itu belum pas.

b. Terjadi Perlawanan Lelang Eksekusi Menurut Harahap (2007) Pada hakikatnya, tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi yaitu untuk:

1. Menunda eksekusi,
2. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat,
3. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Namun dari semua tujuan tersebut tidak semua perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi dapat dikabulkan. Meskipun demikian, diperbolehkan menunda eksekusi jika perlawanan eksekusi menggunakan alasan yang dapat diterapkan secara kasuistik. Apabila alasan secara faktual dan mendasar terdapat dalam perlawanan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh putusan hukum tetap. Sebaliknya, kalau perlawanan tereksekusi sama sekali tidak mempunyai alasan yang mendasar, dilarang mengabulkan penundaan eksekusi.

c. Debitur Enggan Melakukan Pengosongan Hak Jaminan

Undang-undang Hak Tanggungan telah menjelaskan bahwa debitur harus melakukan pengosongan objek jaminan hak tanggungannya pada saat wanprestasi dan hendak dilakukan eksekusi lelang. Namun kenyataannya masih banyak nasabah debitur yang masih menduduki objek jaminan tersebut dan enggan melakukan kekosongan.

d. Kurangnya Minat Pembeli Permasalahan lain yang kerap dijumpai ketika pelaksanaan lelang eksekusi adalah kurangnya minat pembeli, hal ini bisa disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal adalah masih terjadi sengketa ketika objek jaminan tersebut dilelang, sehingga pembeli lebih berhati-hati untuk membeli objek lelang yang masih dalam sengketa. Di antara sengketa yang sering muncul, seperti yang penulis telah paparkan di atas, yaitu debitur enggan melakukan pengosongan hak tanggungan dan eksekusi lelang, dan masih terjadi perlawanan dari pihak debitur. Sedangkan faktor eksternal adalah kondisi ekonomi masyarakat sekarang ini yang masih berada dalam kondisi ekonomi sulit, sehingga tidak punya kemampuan untuk membeli objek lelang tersebut.

6. Analisis Hukum Islam Terhadap Hambatan Lelang Eksekusi

Sebagai sebuah sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem ekonomi Islam ini berusaha mendialektika nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah atau pun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme

dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah. Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah (ekonomi) juga sangat konsisten terhadap nilai-nilai humanisme.

Para ulama maupun fuqaha telah sepakat bahwa hukum setiap transaksi muamalah pada dasarnya adalah mubah selama tidak ada nash yang melarangnya. Namun prinsip-prinsip lain dari muamalah juga mesti diterapkan dalam setiap transaksi di perbankan syariah. Berikut ini merupakan prinsip-prinsip dasar lainnya yang mesti diterapkan dalam transaksi muamalah:

1. Mewujudkan Kemaslahatan

Secara garis besar pengertian *masalahah* adalah memelihara tujuan syara' dan meraih manfaat/menghindarkan kemudharatan. (Dahlan, 2010). Salah satu keunggulan teori ekonomi Islam adalah menjadikan moral sebagai variable utama. Oleh karena itu, *masalahah* merupakan suatu tujuan yang harus dicapai dalam setiap transaksi ekonomi.

Pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan yang dilaksanakan di Aceh sebenarnya telah mengandung unsur *masalahah*, baik bagi pihak debitur (nasabah) maupun pihak kreditur (bank syariah). *Maslahah* bagi pihak kreditur adalah bisa mencairkan dana dengan cepat dan menutup kerugian dari piutang macet nasabah. Begitu juga bagi pihak debitur, penjualan lelang jaminan tersebut merupakan alternatif terakhir baginya untuk bisa melunasi tunggakan hutangnya. Karena hutang merupakan kewajiban yang harus segera dilunasi. Namun hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya bisa

mengaburkan nilai *masalahah* tersebut. Hal ini karena bisa mempengaruhi proses dari pelaksanaan penjualan lelang dan merugikan beberapa pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

2. Memelihara Nilai-Nilai Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan perintah Allah SWT dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 8 yang Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, Jadilah kamu para penegak keadilan karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu golongan mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”
(Q.S Al-Maidah: 8)

Konsep adil ini juga sudah sepatutnya untuk diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan. Adil yang dimaksud disini adalah mengenai limit harga lelang yang sudah semestinya dijual sesuai dengan harga lelang. Hal ini supaya tidak ada pihak yang merasa terzalimi dari pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

D. KESIMPULAN

Dalam setiap kegiatan pembiayaan, manajemen bank syariah selalu mewajibkan nasabahnya untuk menyertakan barang

jaminan sebagai agunan pembiayaan. Apabila pembiayaan nasabah berjalan lancar sampai ke tahap pelunasan, maka barang agunan nasabah akan dikembalikan kepada nasabah. Namun apabila nasabah melakukan wanprestasi, tidak memenuhi janji sesuai dengan kontrak, dan tidak melakukan pelunasan kewajibannya, maka agunan tersebut akan dijual melalui penjualan lelang di KPKNL sebagai lembaga resmi yang berkuasa untuk melakukan transaksi lelang. Uang dari hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk menutupi sisa kewajiban hutang nasabah kepada pihak bank syariah. Sisanya akan dikembalikan lagi kepada nasabah.

Ketentuan hukum mengenai lelang eksekusi ini adalah undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK 06/2016 sebagai aturan pelaksana. Meskipun masih menggunakan aturan hukum konvensional, namun dalam praktiknya undang-undang tersebut telah banyak mengadopsi ketentuan hukum Islam dan sesuai dengan konsep fiqh muamalah. Namun eksekusi lelang jaminan tersebut dalam pelaksanaannya sering kali menjumpai berbagai macam hambatan yang mengganggu pelaksanaan lelang eksekusi baik secara langsung dan tidak langsung. Hambatan-hambatan ini mengaburkan nilai-nilai keislaman yang menjunjung tinggi konsep *kemaslahatan* dan keadilan.

KEPUSTAKAAN

A. Buku

Abdullah Muhammad. (2010). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra

Aditia Bhakti.

Ahmad, A. (2004). Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif. Jakarta: Kiswah.

Az-zuhaili, W. (2011). Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu. Jakarta: Gema Insani dan Darul Fikr.

Dahlan, A. R. (2010). Ushul Fiqh. Jakarta: Amzah.

Effendi Parangin. (1994). Peraturan Lelang. Jakarta: Esa Study Club.

Harahap, M. Y. (2005). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidan Perdata (kedua). Jakarta: Sinar Grafika.

Ibnu Rusyd. (1992). Bidayatul Mujtahid Juz II. Lebanon: Beirut.

Kartini Murjadi. (2007). Istimewa, Gadai, dan Hipotek. Jakarta: Kencana.

Patrik, P. (2006). Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT (Undang-

Undang Hak Tanggungan). Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Thomas Suyatno. (1999). Kelembagaan Perbankan. Jakarta: Gramedia.

Zainuddin Ali. (2008). Hukum Gadai Syariah. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 04. Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara
Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk
Teknis Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK
06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan
Lelang

