

**PERLAWANAN LELANG PADA HAK TANGGUNGAN
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BANK BSI CAB.
LHOKSEUMAWE DI MAHKAMAH SYAR'IAH JANTHO
(Studi Kasus Putusan 143/Pdt.G/2023/MS.JTH)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FIKRA BALDATI

NIM. 210102197

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2024 M/1446 H**

**PERLAWANAN LELANG PADA HAK TANGGUNGAN
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BANK BSI CAB.
LHOKSEUMAWE DI MAHKAMAH SYAR'YAH JANTHO
(Studi Kasus Putusan 143/Pdt.G/2023/MS.JTH)**



Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I

Prof. Dr. Husni Mubarak, Lc., M.A
NIP. 198204062006041003

Pembimbing II

Yuhasnibar, M.Ag
NIP. 197908052010032002

**PERLAWANAN LELANG PADA HAK TANGGUNGAN
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK BSI CAB.
LHOKSEUMAWE DI MAHKAMAH SYAR'İYAH JANTHO
(Studi Kasus Putusan 143/Pdt.G/2023/MS.JTH)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai
Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Senin, 16 Desember 2024
14 Jumadil Akhir 1446 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. Husni Mubarak, Lc., M.A.
NIP. 198204062006041003

Yuhasnibar, M.Ag.
NIP. 197908052010032002

Penguji I

Penguji II

Dr. Faisal Yahya, M.H.
NIP. 198207132007101002

Riadhus Sholihin, M.H.
NIP. 199311012019031014

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA
ACEH

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Situs: fsh.ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini
Nama : Fikra Baldati
NIM : 210102197
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengeejakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

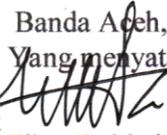
Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.



Banda Aceh, 30 Desember 2024

Yang menyatakan,


Fikra Baldati
210102197

ABSTRAK

Nama : Fikra Baldati
Nim : 210102197
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syar'iyah (HES)
Judul : "Perlawanan Lelang Pada Hak Tanggungan dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Bank BSI Cab.Lhokseumawe Di Mahkamah Syar'iyah Jantho (Studi Kasus Putusan 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth)".
Tanggal Sidang : 16 Desember 2024
Tebal Skripsi : 75 halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Husni Mubarrak, Lc., M.A.
Pembimbing II : Yuhasnibar, M. Ag.
Kata Kunci : *Unsur Perlawanan, Lelang, Putusan Hakim*

Perlawanan lelang adalah upaya hukum dari pihak yang dirugikan terhadap pelelangan objek oleh kreditur. Pengajuan perlawanan (*derden verzet*) ke Mahkamah Syariah yang memutuskan perkara Ekonomi Islam. Dalam kajian ini ada Debitur yang mengajukan perlawanan lelang ke Mahkamah Syar'iyah Jantho karena debitur sebagai Penggugat merasa dirugikan atas pelelangan objek milik debitur sebagaimana dituangkan dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth, namun dalam putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth gugatan debitur ditolak oleh majelis hakim sehingga apa yang diperjuangkan oleh debitur sebagai Penggugat tidak terakomodir padahal debitur memiliki alasan-alasan terkendala dalam menunaikan tanggung jawabnya dikarenakan sedang dalam masa Covid-19 yang dikategorikan sebagai *force majeure*. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah Pertimbangan apa saja yang diperhatikan hakim dalam mengambil keputusan nomor 143/Pdt.G/MS.Jth. Apa yang melatarbelakangi keberatan debitur atas akad *murabahah* menjadi lelang objek SHM hak tanggungan di Bank Syariah Indonesia cab. Lhokseumawe. dalam putusan nomor 143/pdt.G/2023/MS.Jth. Dari perkara tersebut debitur tidak yang dilindungi oleh hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi yaitu metode penelitian yuridis normatif, yaitu kajian terhadap putusan hakim dan undang-undang serta kajian dari bahan hukum baik primer maupun sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis hakim dalam Putusan No. 143/Pdt.G/MS.Jth tidak menganggap terjadinya bencana alam yaitu COVID-19 sebagai salah satu *force majeure* dalam konteks debitur yang sedang mengalami kendala dalam memenuhi kewajiban angsuran. Justru debitur sangat dirugikan oleh pertimbangan hakim yang hanya melihat tunggakan pembayaran angsuran (*wanprestasi*). Seharusnya segala permasalahan ingkar janji dapat diselesaikan apabila salah satu pihak ada itikad baik untuk menyelesaikan prestasinya yaitu duduk Para Pihak untuk dilakukan non-litigasi.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, dengan memanjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya skripsi ini dapat diselesaikan meskipun tidak terlepas dari berbagai hambatan dan rintangan. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabat-sahabat beliau yang telah menuntun umat manusia kepada kedamaian dan membimbing kita semua menuju agama yang benar di sisi Allah yakni agama Islam. Skripsi ini yang berjudul “Perlawanan Lelang Pada Hak Tanggungan Dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Bank Bsi Cab. Lhokseumawe Di Mahkamah Syar’iyah Jantho (Studi Kasus Putusan 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth). Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syar’iah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Penyusunan skripsi ini berhasil diselesaikan berkat bantuan berbagai pihak yang banyak membantu menyelesaikan skripsi ini. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar- besarnya kepada :

1. Ucapan terima kasih kemudian penulis hanturkan kepada Bapak Prof.Dr.Kamaruzzaman,M.Sh, selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum.
2. Kepada bapak Dr.iur.Chairul Fahmi,M.A., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi syari’ah Fakultas Syari’ah dan Hukum.
3. Bapak Pof. Dr. Husni Mubarrak, Lc., M.A. sebagai Pembimbing I, dan kepada Ibu Yuhasnibar, M. Ag. sebagai Pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu dan menyempatkan diri untuk bimbingan dan memberi masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.

4. Dan kepada bapak Muhammad Iqbal, M.M selaku Penasehat Akademik penulis dan serta seluruh civitas akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum. yang telah membimbing penulis dari sejak kuliah hingga skripsi ini selesai.
5. Dan terakhir kepada Bapak Prof. Dr.H Muhammad Maulana, M.A sebagai dosen mata kuliah Metodologi Hukum yang telah membimbing saya dari awal hingga selesainya proposal skripsi ini.

Selanjutnya ucapan terimakasih yang tak terhingga penulis sampaikan:

1. Skripsi ini saya persembahkan sepenuhnya kepada dua orang hebat dalam hidup saya. Ayahanda dan ibunda yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap dimana skripsi ini selesai. Terimakasih atas segala pengorbanan, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti kalian berikan kepadaku.
2. Kepada seluruh rekan seperjuangan Jurusan Hukum ekonomi syariah dan kawan Himahesa UIN-Ar-Raniry Banda Aceh yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada penulis selama ini.
3. Dan segala bantuan yang telah diberikan oleh semua pihak terhadap penulis pastinya tidak akan sanggup penulis balas, dan hanya Allah yang dapat membalasnya.

Akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan karya ilmiah ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan, maka dengan senang hati penulis menerima kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari semua pihak untuk penyempurnaan penulisan di masa yang akan datang.

Banda Aceh, 30 Desember 2024

Penulis,

Fikra Baldati

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	,	
4	ث	Ś	s dengan titik di atasnya	19	غ	gh	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح	h	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	Kh		22	ك	k	
8	د	D		23	ل	l	
9	ذ	Ż	z dengan titik di atasnya	24	م	m	

10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	هـ	h	
13	ش	sy		28	ء	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Konsonan

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ	<i>Faṭḥah</i> dan ya	ai
وَ	<i>Faṭḥah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اِيْ	<i>Faṭḥah</i> dan alif atau ya	ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	ī
وِ	<i>Dammah</i> dan wau	ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمِيَ = *ramā*

قِي = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

al-Madīnatul Munawwarah

طَلْحَةَ : *Talḥa*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh : Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr : Beirut, bukan Bayrut : dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa arab.



DAFTAR LAMPIRAN

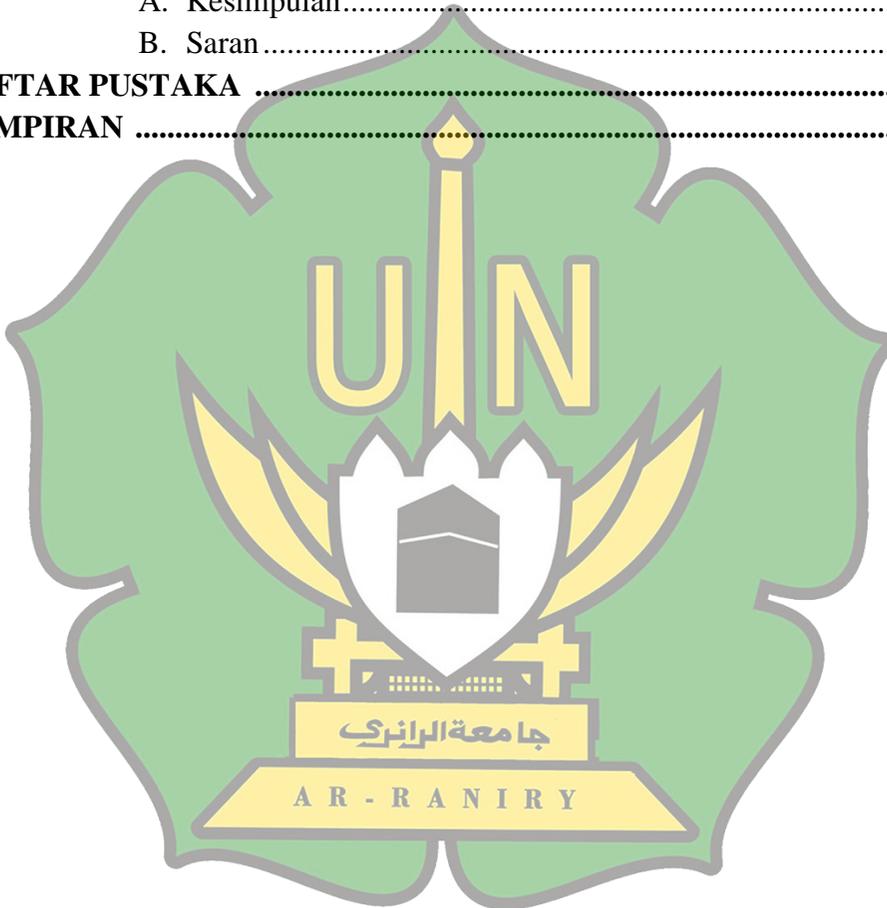
- Lampiran 1 : SK Penetapan Pembimbing Skripsi
Lampiran 2 : Surat Penelitian
Lampiran 3 : Putusan Nomor. 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth
Lampiran 4 : Dokumentasi wawancara.
Lampiran 5 : Pertanyaan wawancara dengan Ketua Majelis Hakim.
Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Penjelasan Istilah.....	10
E. Kajian Pustaka	14
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Pembahasan	23
BAB DUA KONSEP JUAL BELI LELANG DAN LEGALITASNYA DALAM FIQH MUAMALAH	25
A. Konsep Ba’i Muzayyadah	24
1. Pengertian Ba’i Muzayyadah	24
2. Rukun dan Syarat Ba’I Muzayyadah.....	27
3. Pendapat Ulama tentang Akad Ba’i Muzayyadah	33
4. Sistem Penetapan Harga pada Akad Ba’i Muzayyadah Menurut Pendapat Ulama	35
B. Konsep Force Majure	36
1. Pengertian Force Majure	37
2. Unsur-unsur Force Majure	39
BAB TIGA ANALISIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM MAHKAMAH SYAR’IYAH JANTHO NOMOR 143/PDT.G/2023/MS.JTH	42
A. Profil Mahkamah Syar’iyah Jantho	41
B. Pertimbangan Majelis Hakim Pada Putusan Perkara Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.JTH.....	46
C. Upaya Perlawanan Perbuatan Melawan Hukum yang	

dilakukan Oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Lhokseumawe Terkait Pelelangan Objek Hak Tanggung Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i>	52
D. Analisa Tentang Aspek Keadilan Terhadap Penggugat Pada Putusan Nomor 143/pdt.G/2023/MS.Jth.....	62
BAB EMPAT PENUTUP	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN	76



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat Aceh memiliki potensi untuk memberikan kontribusi terhadap perekonomian bangsa dalam berbagai hal salah satunya melalui penerapan akad syariah yang merupakan bagian dari sistem ekonomi Islam. Di awal setiap tindakan yang mengikat secara hukum terdapat suatu kesepakatan yang dituangkan secara tertulis oleh kedua belah pihak dalam akad, tentang syarat dan ketentuan perjanjian. Akad-akad dalam transaksi syariah yang tidak mengandung unsur barang haram, risywah (suap), dzulmu (penganiayaan), riba (bunga), maysir (perjudian), sin (barang haram), dan gharar (penipuan).¹

Pihak Bank diharuskan berdasarkan hukum murabahah untuk mengungkapkan harga pembelian barang dan jasa serta margin keuntungan yang disepakati. Karena paling mudah digunakan, solusi pembiayaan dengan kontrak murabahah kini menjadi yang paling populer di kalangan bank Islam.² Berdasarkan kontrak murabahah, Bank akan membeli barang-barang yang diperlukan dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.³

Hingga pembayaran selesai klien memiliki barang atau objek tersebut sepenuhnya dalam transaksi murabahah, yang mudah dihitung baik oleh nasabah maupun administrasi bank. Seiring dengan meningkatnya nilai pembayaran, persentase kepemilikan aset atau barang yang dimiliki oleh Bank Syariah

¹ Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syari'ah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2015), hlm. 15.

² M. Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), hlm. 149.

³ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014), hlm. 166.

berkurang secara proporsional.⁴

Terkait pembayaran murabahah di Bank Syariah, ada dua pendekatan yang bisa digunakan, opsi pertama, yaitu pembayaran tunai secara langsung karena menambahkan harga dasar ke laba atas produk yang dijual. Prosedur standar untuk pembelian barang mengatur hal ini. Mengenai opsi kedua, yaitu membayar secara mencicil, margin laba yang disimpan bank bertambah seiring dengan bertambahnya durasi pembayaran.⁵

Dalam Perbankan istilah "murabahah" merujuk pada jenis perjanjian khusus yang didefinisikan sendiri oleh Muhammad "penjualan dan pembelian produk dengan harga komoditas ditambah margin keuntungan tertentu". Perjanjian tersebut menetapkan bahwa bank akan membeli produk dari vendor dengan harga yang ditentukan oleh bank dan kemudian menjualnya kembali kepada klien.

Debitur wajib memberikan jaminan (agunan) yang sesuai dengan produk pembiayaan mereka agar Bank dapat menerimanya. Anggunan debitur atau harta akan diikat oleh pihak ketiga yaitu Notaris yang menjanjikan sebagai Hak Tanggungan Agunan. Jika debitur dibutuhkan untuk pembayaran hutang seandainya terjadi waprestasi terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank dengan cara melelangkan atau menjual jaminan tersebut melalui mekanisme yang telah ditetapkan sebagai pelunasan hutang menebusnya.⁶

Karena tanah merupakan pilihan investasi yang paling aman karena nilai ekonomisnya yang tinggi dan keamanannya yang relatif tinggi tanah sering digunakan sebagai agunan pinjaman. Hal ini karena tanah merupakan pilihan investasi yang paling aman. Metode yang paling dapat diandalkan dan aman

⁴ Abdul Ghafar Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), hlm. 120.

⁵ Isnaliana, "Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia Dan Bank Aceh Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, Vol. IV, 2015, hlm. 2.

⁶ Muhammad Maulana, "Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syaria"ah di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Islam Futura*, Vol. 14, No. I, Agustus 2014, hlm. 74.

untuk mengamankan sertifikat tanah adalah melalui lembaga penjaminan yang dijalankan oleh lembaga keuangan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada krediturnya.

Agunan berfungsi sebagai jaminan bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman secara penuh dan tepat waktu apabila debitur wanprestasi atau gagal membayar pinjaman sesuai yang disepakati. Karena bank dan penerima saling terkait, maka menjadi kewajiban bank untuk melindungi agunan debitur agar tidak digunakan dengan cara yang tidak sah. Hal ini karena kepentingan bank dan penerima sama-sama terpengaruh oleh situasi tersebut.⁷

Wanprestasi oleh orang yang menanggung kewajiban (debitur) dapat terjadi dalam melaksanakan ketentuan perjanjian. Apabila debitur tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian, maka hal itu dapat disebabkan oleh kecerobohan debitur atau dapat juga disebabkan oleh suatu kejadian yang tidak diduga-duga dan tidak terkendali, yang tidak diantisipasi oleh para pihak pada saat membuat perjanjian.

Pihak yang wanprestasi berkewajiban untuk membayar klaim pihak lain apabila pihak lain menderita kerugian akibat wanprestasi pihak yang wanprestasi. Klaim tersebut dapat berupa pembatalan kontrak, pemenuhan kontrak, atau pemutusan kontrak tanpa adanya tuntutan ganti rugi berikutnya. Jika debitur gagal memenuhi tugasnya, atau gagal memenuhinya sesuai standar yang disyaratkan, dan ketidakmampuan untuk memenuhi sebagian merupakan kesalahannya, maka ia dapat menghadapi akibat hukum.

Untuk tujuan menyelesaikan gagal bayar dan mempertahankan kredit macet, bank memiliki kemampuan untuk mengambil tindakan dengan menjual agunan. Melaksanakan semuanya. Ketika perusahaan atau kategori kredit nasabah yang telah ditetapkan bank tidak dapat dihidupkan kembali dilikuidasi,

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

itu berarti bank tidak lagi melihat harapan untuk pemulihannya. Pengalihan kepemilikan produk kepada pembeli merupakan langkah terakhir dalam prosedur ini. Sementara itu, bank umum milik negara dapat mengalihkan prosedur penjualan agunan dan aset bank kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang selanjutnya akan melaksanakannya atau melelang hasilnya. Apabila nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, maka utang tersebut akan diselesaikan melalui proses yang dikenal dengan istilah penyelesaian wanprestasi.

Harta yang menjadi jaminan hipotek akan dijual melalui pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan telah berlaku efektif, yaitu apabila debitur tidak melakukan pembayaran, maka harta tersebut akan dijual. Setelah itu, pemegang anggunan berhak memanfaatkan sebagian atau seluruh uang tersebut untuk melunasi kewajibannya, dan dalam hal ini pemegang anggunan memiliki hak lebih dahulu daripada kreditur.

Menurut ketentuan Pasal 6 UUHT, *"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* Hak istimewa ini berlaku apabila debitur tidak melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Huruf a UUHT. Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), sertifikat hak tanggungan merupakan dokumen yang menjadi bukti adanya hak tanggungan.

Tujuan dari lelang eksekusi adalah untuk membantu penegak hukum dengan menjual barang-barang yang disita sebagai hasil putusan pengadilan negeri. Lelang umum ini bertujuan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen lain yang setara dengannya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di seluruh negeri. Lelang eksekusi diadakan dengan

tujuan untuk menagih utang nasabah yang menunggak pembayaran pinjaman bank. Ketika putusan sedang dilaksanakan dan telah mencapai tahap pelaksanaan lelang, debitur atau pihak lain sering kali tidak dapat lagi menghalangi pelaksanaannya. "Apabila debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui lelang umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut," demikian bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur lelang eksekusi hak tanggungan. Artinya, pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk menjual objek hak tanggungan.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa apabila pembeli dan pemegang hak tanggungan sepakat, maka penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan secara curang apabila cara tersebut merupakan cara yang paling efektif untuk memperoleh harga yang paling tinggi dan menguntungkan semua pihak. Setelah paling lama satu bulan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang berkepentingan dan pengumuman dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, dan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan, maka penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan, tidak diharapkan bahwa pelelangan umum akan menghasilkan harga yang setinggi-tingginya. Meskipun demikian, penjualan dapat dilakukan secara curang apabila pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan mencapai kesepakatan harga yang tidak sesuai dengan kriteria yang diuraikan dalam ayat (1). Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, penjualan curang dapat terjadi jika pemegang hak tanggungan dan pemberi setuju, sepanjang para pihak memenuhi bagian mereka dalam perjanjian, penjualan diumumkan dalam dua surat kabar lokal, dan satu bulan telah berlalu.

Akibat Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang memperbolehkan kreditur untuk ikut serta dalam kegiatan perdagangan di pasar gelap, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengambil alih peran Badan Pengelolaan Piutang Negara (BUPN) dan Badan Pengelolaan Piutang Negara dan Lelang (BUPLN). Terdapat sejumlah peraturan perundang-undangan yang termasuk dalam ruang lingkup ketentuan lelang yang mengatur pelaksanaan lelang yang melibatkan peserta yang menyetorkan agunan lelang dalam jumlah yang signifikan. Salah satu contoh peraturan perundang-undangan tersebut adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 507/KMK.O1/2000.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 yang merupakan bagian dari Peraturan Menteri Keuangan tersebut, diatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang. Lokasi barang yang dilelang dipersyaratkan berada di wilayah kerja KPKNL atau wilayah kerja Pejabat Lelang Kelas II, atau pejabat KPKNL dapat menentukan sendiri lokasi inventarisasinya. Proses pelaksanaan lelang dalam fiqih muamalah atau yang dikenal juga dengan muzayadah, hampir sama dengan lelang yang dilaksanakan di KPKNL. Cara jual belinya bermacam-macam, dan lelang hanyalah salah satunya. Hak pilih merupakan hak pembeli dan penjual, tetapi lelang tidak dan harus dilakukan di depan umum.

Lelang eksekusi terhadap agunan yang menjadi objek tanggungan merupakan jalan terakhir bagi bank dalam kasus utang yang menunggak. Kepemilikan debitur atas aset lancar yang telah dilunasi akan dijual melalui lelang umum sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku untuk hal tersebut di atas. Hal ini akan terjadi setelah metode pembayaran lainnya telah selesai.⁸

⁸ Suhamoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*, Cetakan I, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 12.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertugas melakukan inventarisasi dan penilaian kekayaan negara dalam rangka menjamin keamanan, pengelolaan, dan penatausahaan kekayaan negara. Kantor ini merupakan kantor pelaksana Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang merupakan bagian dari organisasi Kementerian Keuangan. Penatausahaan piutang negara, biaya lelang, dan penggunaan kekayaan negara dimaksudkan untuk dimanfaatkan dalam rangka mencapai tujuan optimalisasi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Kantor ini diberi tugas untuk melaksanakan lelang barang agunan.⁹ Masalah debitur akan tetap ada bahkan setelah lelang eksekusi dilakukan. Karena harga jual pada lelang eksekusi tidak pernah lebih tinggi dari nilai pasar barang jaminan debitur dapat menolak penjualan properti atau bangunan dalam lelang tersebut. Akibatnya, debitur dapat berupaya melindungi propertinya dengan menggugat bank, dalam hal ini sebagai kreditur atau dengan menyerahkan dokumen yang diperlukan ke pengadilan.¹⁰

Pada kajian dalam penulisan ini, didapati sebuah kasus yang mana kreditur telah menjual objek jaminan debitur di bawah harga rata-rata atau harga yang relatif rendah, sehingga atas peristiwa tersebut debitur mengajukan upaya perlawanan terhadap objek yang akan dilelang. Dalam putusan yang dijatuhkan Mahkamah Syar'iyah Jantho Perkara nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth telah dilakukan pemeriksaan dan pemeriksaan atas peristiwa tersebut.

Permohonan fasilitas yang disepakati dengan fasilitas keuangan al-murabahah diajukan oleh penggugat dalam perkara nomor 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth. Hal tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian pembiayaan No. 15/536-3/402/SP3 yang ditandatangani pada tanggal 29 April 2013 dengan jangka waktu pembayaran selama 120 bulan (sepuluh tahun) sampai dengan bulan April 2023. Penandatanganan perjanjian pembiayaan No. 97 tersebut disaksikan oleh notaris di Banda Aceh yang hadir.

⁹ Rahman, Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 12.

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 25.

Dalam rangka perjanjian pembiayaan tersebut, para pihak telah mencapai kesepakatan bahwa Tergugat I akan memberikan pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut: Harga awal sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan harga pokok. Apabila terjadi sengketa wanprestasi, maka Notaris akan mengikat tanah dan bangunan rumah tersebut dengan SHM nomor 459 milik Penggugat sebagai jaminan agunan. Margin sebesar Rp.288.660.552,33, harga jual sebesar Rp.838.660.552,33, dan uang muka sebesar Rp.150.000.000.

Pada tahun 2020 terjadilah bencana virus Covid-19 yang menjadikan perekonomian debitur tidak stabil, sehingga pihak debitur sebagai nasabah mengalami tunggakan kredit, sehingga masuk kolekdibiltas berdasarkan surat-surat dari Tergugat I bahwa Penggugat masih memiliki sisa pokok hutang sejumlah Rp.214.366.825,49,-, margin/BH Wo Rp.55.787.370,07 dan penalty wo Rp.7.091.413,88. padahal pihak Bank sudah mengantongi keuntungan dari margin selama 8 tahun pembayaran angsuran akad murabahah. Namun hal yang terjadi adalah pihak nabasah debitur mengalami kerugian karena Bank BSI melakukan pelelangan objek sengketa tersebut. Apabila debitur mengalami wanprestasi, berarti debitur tersebut telah gagal membayar pinjamannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Debitur akan mendapatkan surat peringatan dari bank sebanyak tiga kali sebelum akhirnya melunasi kewajibannya.

Namun, karena debitur belum melunasi utangnya, maka tidak ada pilihan lain bagi bank selain meminta bantuan KPKNL untuk melelang aset yang dibebani hak tanggungan. Hal ini diperlukan dalam rangka melaksanakan hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 UUHT. Pada akhirnya, agunan hak tanggungan dilelang dan pemenang lelang akan diumumkan setelah semua syarat dan ketentuan lelang terpenuhi.

Merupakan tanggung jawab orang yang memenangkan lelang untuk bertindak sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dan meminta debitur secara sukarela melepaskan hak hipotek sesuai dengan peraturan yang relevan.

Merupakan praktik yang lazim bagi debitur untuk mengajukan gugatan ke pengadilan apabila sertifikatnya menolak melepaskan hak tanggungan. Secara umum, sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur jual beli (Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 63 Kompilasi Hukum Islam) pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah uang, dan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau benda yang diperjualbelikan. Setelah bank menyetujui pembiayaan murabahah, terbukti bahwa penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayarannya. Akibatnya, dalam perjanjian disebutkan bahwa bank dapat menjual agunan untuk melunasi utang penggugat atau sisa saldo. Jika lelang dilakukan, baik bank maupun nasabah sepakat untuk menerima hasil lelang.

Majelis berkesimpulan bahwa penjualan agunan secara lelang oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Lhokseumawe melalui KPKNL Banda Aceh bukanlah perbuatan melawan hukum. Melainkan, hal tersebut terjadi karena debitur tidak melunasi hutang yang telah diperjanjikan, meskipun Bank BSI telah mengirimkan surat peringatan sebanyak empat kali. Kesimpulan ini diperoleh setelah Majelis menelaah secara saksama semua bahan perkara.

Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam mengenai hukum ekonomi Islam terkait dengan putusan Pengadilan Syar'iyah Jantho dengan judul ***"Perlawanan Lelang Pada Hak Tanggungan dengan Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Cabang Lhokseumawe di Pengadilan Syariah Jantho (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 143/Pdt.G/2023/Ms.Jth)"***.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 143/Pdt.G/MS.Jth?
2. Mengapa pihak debitur mengajukan perlawanan terhadap pelelangan objek hak tanggung atau pembiayaan murabahah pada Bank Syari'ah Indonesia cabang Lhoksemawe?
3. Bagaimana aspek keadilan hukum terhadap penggugat pada putusan Nomor 143/pdt.G/2023/MS.jth ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan judul yang telah dijabarkan oleh penulis sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim pada putusan Nomor 143/Pdt.G/MS.Jth.
2. Untuk mengetahui bentuk-bentuk perlawanan oleh pihak Penggugat saat mengajukan perlawanan terhadap pelelangan objek hak tanggung pada pengikatan pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah Indonesia cabang Lhokseumawe.
3. Untuk mengetahui aspek keadilan hakim terhadap Penggugat pada putusan Nomor 143/pdt.G/2023/MS.Jth.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan terminologi dilakukan untuk mencegah kesalahpahaman mengenai arti istilah. Oleh karena itu, penulis akan mengawalinya dengan memberikan beberapa definisi dari frasa-frasa yang digunakan dalam judul. Beberapa di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Perlawanan lelang

Apabila salah satu pihak dirugikan akibat putusan pengadilan yang dilelang, maka pihak tersebut berhak mengajukan permohonan kepada

hakim pengadilan negeri yang memutuskan untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan keberatan (derden verzet).¹¹ Sebagai alternatif terakhir untuk menghindari penyimpangan yang melanggar hukum, penulis menjabarkan perlawanan lelang sebagai upaya dan tindakan yang sah secara hukum untuk mencegah penjualan aset. Apabila salah satu pihak dirugikan akibat putusan pengadilan yang dilelang, maka pihak tersebut berhak mengajukan permohonan kepada hakim pengadilan negeri yang memutuskan untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan keberatan (derden verzet).¹²

Perlawanan lelang yang penulis maksudkan yaitu upaya dan tindakan yang dibenarkan secara hukum untuk tidak terjadi proses penjualan suatu objek sebagai bentuk jalan terakhir agar tidak terjadinya penyelewengan hukum. Adapun contoh bentuk perlawanan penulis maksud yaitu mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Mahkamah Syariah sebagai upaya terakhir untuk mempertahankan haknya di depan hukum.

2. Sertifikat Hak Milik

Dokumen hukum tertinggi untuk tanah dan bangunan di Indonesia adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Setiap pemilik rumah dan pemilik tanah diwajibkan oleh hukum untuk memiliki SHM. Dalam praktiknya, SHM dapat berfungsi sebagai bukti hak seseorang untuk memiliki aset tertentu. Dengan menggunakan SHM, seseorang dapat terhindar dari komplikasi dan perselisihan hukum dengan memastikan bahwa propertinya tidak dapat disita oleh pihak lain.¹³

Sertifikat hak milik (SHM) dalam judul skripsi ini sebagai akta otentik yang merupakan produk Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

¹¹ Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, No. I, 2017, hlm. 53.

¹² *Ibid*, ...

¹³ Abdur Rahman Sholeh, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia Pedoman Anda Dalam Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 139.

sebagai bukti surat kepemilikan tanah. Dengan adanya sertifikat hak milik setiap orang akan terjaga aset dan propertinya secara yuridis formal dan bahkan dapat dijadikan sebagai hak tanggungan untuk kepentingan perbuatan hukum lainnya sebagai jaminan.

3. Akad

Secara harfiah, "*ar-rabthu*" (yang berarti "menghubungkan" atau "menghubungkan") adalah definisi linguistik dari akad. Pemahaman umum adalah bahwa akad dapat berarti hubungan antara lebih dari satu entitas.¹⁴ Dalam fiqih, kata "akad" merujuk pada segala sesuatu yang mewakili keputusan seseorang untuk melaksanakannya, terlepas dari apakah itu berasal dari satu pihak (seperti dalam wakaf, perceraian, atau sumpah) atau dengan dua pihak (seperti dalam penjualan, sewa, wakalah, atau hipotek). Akad adalah hubungan antara ijab dan qabul, yang dapat digambarkan sebagai pernyataan atau tindakan yang mengungkapkan kemauan dan tujuan para pihak untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian yang mengikat secara hukum.¹⁵ Akad adalah benang merah yang mengikat kedua konsep tersebut bersama-sama. Secara khusus, kata "akad" merujuk pada hubungan yang terjalin dan dinilai sah antara ijab yang merupakan penyediaan tawaran atau pengalihan kepemilikan, dan qabul, yang merupakan ekspresi penerimaan kepemilikan.

4. Pembiayaan murabahah

"*at-tamwil bi al-murabahah*" merupakan definisi pembiayaan murabahah yang dapat ditemukan dalam fatwa DSN-MUI. Hal ini menunjukkan bahwa lembaga keuangan Islam (LKS) melakukan pembelian produk atas nama nasabah, membayar barang tersebut secara mencicil, dan

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), hlm. 48.

¹⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 35.

kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah.¹⁶ Di sini, uang bukanlah pertimbangan utama dalam transaksi murabahah. Dengan demikian, LKS menyalurkan dana sesuai dengan dasar jual beli murabahah. Hal ini dikenal sebagai pembiayaan murabahah. Pembiayaan Murabahah tersedia dari LKS untuk berbagai barang konsumsi, termasuk mobil, rumah, dan properti tempat tinggal lainnya, serta untuk kebutuhan lain yang terkait dengan rumah. Penyaluran uang tunai bagi nasabah untuk memiliki barang-barang tertentu melalui pembelian dan penjualan barang-barang disebut pembiayaan murabahah dalam konteks ini. Bank Syariah Indonesia akan membayar harga pembelian keperluan debitur. Kemudian debitur akan membelinya dari Bank sebesar harga pokok ditambah keuntungan bank, yang dibayarkan secara mencicil. Oleh karena itu, konsumen memiliki hutang akibat pinjaman angsuran dari bank untuk pembelian kendaraan.¹⁷

Dalam skripsi ini, penulis mendefinisikan pembiayaan murabahah sebagai proses dua pihak, pemodal dan nasabah, berkomunikasi dan menyepakati persyaratan tertentu untuk mencapai saling pengertian dan melaksanakan kewajiban hukum yang diperlukan. Akad murabahah ini produk secara syariah yang dikembangkan di dalam pembiayaan perbankan.

5. Putusan

Pernyataan hakim pada akhir suatu perkara di hadapannya disebut putusan.¹⁸ Hal yang hampir sama juga dikemukakan oleh beberapa pakar hukum lainnya, salah satunya adalah Muhammad Nasir. Ia mendefinisikan putusan hakim sebagai pernyataan yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang berwenang untuk itu dan diucapkan di pengadilan dengan

¹⁶ DSN-MUI, Fatwa Dewan Syaria"ah Nasional No. 84/DSNMUI/XII/2012 *Tentang Metode Pengakuan Keuntungan At-Tamwil Bi AlMurabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah*, 2012.

¹⁷ Asro, Muhamad, and Muhamad Kholid. *Fiqh Perbankan.*, Cet. 1, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 119.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 201.

tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang bersengketa. Muhammad Nasir merupakan salah satu pakar hukum yang mengemukakan definisi ini.¹⁹ Putusan dalam skripsi ini yaitu produk hukum yang dikeluarkan oleh Pengadilan/Mahkamah Syar'iyah sebagai pernyataan atas permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga majelis hakim menarik kesimpulan atas aturan hukum sebagai bentuk putusan kedua belah pihak.

Putusan dalam skripsi ini yaitu produk hukum yang dikeluarkan oleh Pengadilan/Mahkamah Syariah sebagai pernyataan atas permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga majelis hakim menarik kesimpulan atas aturan hukum sebagai bentuk putusan kedua belah pihak.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kegiatan yang dilakukan dengan tujuan merangkum hasil penelitian terdahulu guna mencegah adanya komponen kemiripan mengenai percobaan lelang, jaminan obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 459 pada Akta Perikatan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui pertimbangan majelis hakim Pengadilan Syariah Jantho. Untuk itu, penulis akan meneliti lebih jauh bagaimana tata cara pelaksanaan lelang di Bank Syariah Indonesia Cabang Lhokseumawe, serta putusan KNKPL mengenai jaminan SHM 459 yang dijadikan Obyek Lelang. Namun, jika dikaitkan dengan penelitian dan analisis karya ilmiah, maka subjek lelang bukanlah sesuatu yang baru. Mengenai hal tersebut, telah banyak penelitian dan penyelidikan yang dilakukan.

Penulis memfokuskan pada metode penelitian yang berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu, namun dalam hal ini belum ada judul skripsi

¹⁹ Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 48.

yang secara langsung menyinggung upaya lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia cabang Lhokseumawe melalui KNKPL Kota Banda Aceh.

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Fadhli, mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012, dengan judul "Perlawanan terhadap Eksekusi Lelang Agunan Piutang Tak Tertagih Akibat Keadaan Kahar dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif" merupakan salah satu dari sekian banyak karya ilmiah yang membahas perlawanan lelang.²⁰ Karya-karya lain yang membahas perlawanan lelang antara lain sebagai berikut. Piutang tak tertagih adalah piutang yang mengalami kesulitan pelunasan karena sebab-sebab atau unsur kesengajaan karena keadaan yang melampaui jumlah yang sanggup dibayar kembali oleh debitur. Materi tersebut menguraikan tentang pelelangan piutang tak tertagih yang disengketakan oleh penjamin. Piutang tak tertagih merupakan sumber kekhawatiran bagi bank mana pun karena berpotensi mengganggu posisi keuangan bank dan berpotensi menyebabkan penghentian operasi komersial yang dilakukan oleh bank.

Berdasarkan uraian penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, perlu diketahui bahwa penelitian yang dilakukan ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama membahas tentang perlawanan lelang agunan antara debitur dengan Pihak Perbankan. Namun, yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah tata cara lelang eksekusi agunan di bidang perbankan yang dikaji dari sudut hukum dan kewajiban Islam. Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk mengetahui putusan hakim Pengadilan Syariah Jantho dalam perkara nomor 143/Pdt.G/2023/MS.JTH yang diajukan oleh nasabah Bank BSI ketika nasabah tersebut mengalami kendala dalam melakukan pembayaran atas transaksi pembiayaan murabahah.

²⁰ Muhammad Fadhli, "Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif", *Skripsi*, (tidak dipublikasi), Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2012.

Karya tulis ilmiah berjudul "Skripsi tentang Lelang Objek Agunan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Lelang Barang Milik Negara dan Lelang dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah" ditulis oleh Reza Fahmi, mahasiswa Uin Ar-raniry yang lulus tahun 2018. Penelitian ini merupakan penelitian kedua yang memiliki kemiripan dengan penelitian pertama. Secara ringkas, tesis ini membahas tentang pengertian Bai' Al-Muzayyadah dalam kaitannya dengan transaksi jual beli, serta proses lelang objek agunan murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh melalui KPKNL. Hal ini dilakukan dari sudut pandang bai' al-muzayyadah. Berdasarkan telaah bai' al-muzayyadah, sistem lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek agunan nasabah debitur Bank BSM telah memenuhi syarat. Namun, dalam rukun akad, Bank BSM tidak diperbolehkan menetapkan harga limit secara sepihak. Hal ini dikarenakan benda jaminan tersebut tetap merupakan milik nasabah, sehingga perlu adanya izin dari pemiliknya agar tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan batalnya transaksi jual beli lelang.²¹

Terdapat beberapa persamaan dan perbedaan antara penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sama-sama membahas tentang perlawanan lelang objek agunan antara debitur dengan Pihak Perbankan dan KNKPL. Di sisi lain, terdapat beberapa perbedaan yang dapat diamati antara kedua jenis penelitian tersebut. Di sisi lain, tata cara lelang eksekusi agunan di lingkup perbankan yang dinilai dari sudut pandang Bai' Al-Muzayyadah yang tidak dapat ditetapkan secara sepihak, menjadi pembeda penelitian ini dengan penelitian yang juga dilakukan oleh penulis. Sementara itu, penelitian penulis akan mengkaji alasan mengapa putusan yang telah dijatuhkan

²¹ Reza Fahmi, "Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syaria'h Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah, *Skripsi*, (tidak dipublikasi), Banda Aceh: Fakultas Syaria'h, UIN Ar-Raniry, 2018.

oleh majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Jantho dalam perkara 143/Pdt.G/2023/MS.JTH yang diajukan oleh nasabah Bank BSI ditolak oleh majelis hakim. Nasabah tersebut mengalami kesulitan dalam membayar pembiayaan murabahah.

Ketiga, penelitian ini sangat menarik untuk dijadikan dasar penelitian yang pernah dilakukan oleh Ajeng Nur Annisa, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Alumni 2023. Beliau menulis karya tulis ilmiah tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Tanah Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 2/Pdt.Eks/2023/Pn.Liw). Penelitian ini sangat menarik untuk dijadikan dasar penelitian. Dalam pembahasan artikel ilmiah tersebut, yang paling menarik adalah konsep Perlindungan Represif yang merujuk pada upaya-upaya yang dilakukan untuk mencari perlindungan hukum melalui jalur peradilan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang tuntutan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang. Selain itu, Pasal 200 Ayat (11) HIR mengatur tentang eksekusi kekosongan hak milik. Ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang mengatur tentang perlindungan bagi para pihak yang beritikad baik. Upaya penyelesaian masalah yang mungkin dilakukan oleh pembeli tanah melalui lelang yang tidak mampu mengelola hak miliknya dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur Non-Litigasi (di luar pengadilan) dan jalur Litigasi (disebut juga jalur pengadilan). Jalur non-litigasi meliputi mediasi, negosiasi, arbitrase, dan konsiliasi. Sedangkan jalur litigasi dapat ditempuh dengan mengajukan perkara perdata secara umum, khususnya melalui Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan tempat kedudukan para pihak.

Jika mencermati uraian penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sama-sama membahas tentang

lelang agunan antara debitur dengan Pihak KNKPL. Sedangkan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah mengenai perlindungan hukum terhadap proses lelang objek agunan dalam pelaksanaan hak tanggungan. Sedangkan penelitian penulis buat bertujuan untuk perlindungan hukum untuk membatalkan pelelangan dan mengembalikan objek lelang ke debitur.

“Objek Perlawanan Pihak Ketiga (Derdens Verzet) Hak Atas Tanah dalam Perkara Lelang yang Dilakukan terhadap Pemenang Lelang” merupakan judul tesis yang disusun oleh Andini Dian Kumalasari, mahasiswa Universitas Airlangga dan alumni Universitas Airlangga tahun 2015, untuk tugas akhir ke-4. Dalil-dalil pokok yang dijadikan alasan pengajuan partij verzet eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR adalah mengenai sah tidaknya utang dan sah tidaknya utang. Hal ini dikarenakan putusan pengadilan tersebut juga menimbulkan kerugian terhadap hak dan kepentingan tergugat dalam eksekusi. Isi tesis tersebut merupakan dalil-dalil pokok yang dijadikan dasar pengajuan Partij Verzet oleh Pengadilan, yaitu salah satu dalil yang diterima Pengadilan sebagai dalil dalilnya adalah jumlah utang yang dimohonkan eksekusi lebih besar dari jumlah utangnya.²²

Berdasarkan penjelasan penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, terdapat beberapa persamaan dan perbedaan antara penelitian yang telah dilakukan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain sama-sama membahas tentang perlawanan lelang agunan antara debitur dengan pihak perbankan yang telah dilelang kepada pihak ketiga. Dalam penelitian ini terdapat pihak ketiga yang terlibat, yaitu orang lain yang memenangkan lelang di KPKNL. Artinya, agunan tersebut secara hukum telah menjadi milik orang yang memenangkan lelang. Di sisi lain, proses perlawanan pihak ketiga dalam

²² Andini Dian Kumalasari, “Perlawanan Pihak Ketiga (Derdens Verzet) Objek Hak Atas Tanah Pada Kasus lelang yang dilakukan Terhadap Pemenang Lelang”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2015.

lelang eksekusi agunan inilah yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Sedangkan penelitian penulis bertujuan untuk meneliti terhadap penolakan gugatan debitur untuk mempertahankan jaminan objek lelang terhadap Bank BSI dan KNKPL.

Terakhir yang kelima, penulis melakukan penelitian terhadap karya ilmiah Putri Syafitri yang merupakan mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Jember Alumni Fakultas Syariah tahun 2021. Judul tesis yang ditulis Putri Syafitri adalah “Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Murabahah yang Direstruktirisasi Menjadi Akad Musyarakah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 0508/Pdt.G/2016/Pa.Mtr.)”. Berdasarkan isi tesis tersebut, pembiayaan dan jual beli tidak dapat digabung menjadi “Akad Pembiayaan Murabahah”. Berdasarkan tesis tersebut, istilah “Akad Murabahah” hanya dapat digunakan apabila Tergugat menghendaki agar dalam akad tersebut menggunakan sistem jual beli. Akan tetapi, praktik yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat adalah dengan menggunakan sistem "Pembiayaan", yaitu sistem di mana Tergugat meminjamkan uang kepada Penggugat agar Penggugat dapat mendirikan perusahaan. Sebaiknya digunakan akad pembiayaan Mudharabah atau akad pembiayaan Musyarakah apabila Tergugat menggunakan sistem pembiayaan. Tidak tepat menggunakan frasa "pembiayaan" dalam akad murabahah karena tujuan dan maksud "jual beli" dan "pembiayaan" berbeda satu sama lain.²³

Dengan memperhatikan uraian penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama membahas tentang restrukturisasi akad murabahah menjadi akad musyarakah dalam rangka

²³ Putri Syafitri, “Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Murabahah Yang Di Restrukturisasi Kepada Akad Musyarakah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor: 0508/Pdt.G/2016/Pa.Mtr.)”, *Skripsi*, Jember: Fakultas Syariah: Institut Agama Islam Negeri Jember.

penyelesaian sengketa. Sedangkan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah terjadinya proses restrukturisasi yang merugikan debitur akibat adanya pengalihan akad dari murabahah menjadi musyarakah. Hal ini dikarenakan pengalihan akad dari murabahah menjadi musyarakah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh bank. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kajian penulis akan mengkaji bagaimana putusan Hakim Pengadilan Syar'iyah Jantho dalam perkara nomor 143/Pdt.G/2023/MS.JTH yang menolak gugatan debitur terhadap perlawanan lelang yang telah dijual kepada pemenang lelang tersebut.

F. Metode Penelitian

Terkait penyusunan publikasi ilmiah, teknik penelitian adalah proses atau prosedur yang digunakan peneliti untuk memperoleh data yang dibutuhkan untuk penelitian. Tujuan dari teknik penelitian ini adalah untuk menjamin bahwa penelitian dilakukan secara metodis, dengan data yang komprehensif dan objektif, serta dapat memberikan tanggapan ilmiah terhadap rumusan masalah. Berikut ini adalah daftar tindakan yang dilakukan untuk menulis karya tulis ilmiah ini:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode hukum yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Pendekatan inilah yang digunakan. Selain itu, penulis juga menggunakan pendekatan kasus dengan melakukan kajian terhadap berbagai kejadian yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi dan telah menghasilkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus tersebut dapat terjadi di Indonesia atau bahkan di negara lain. Oleh karena itu, *ratio decidendi* atau yang dikenal juga dengan *rationing* merupakan fokus utama pendekatan kasus. Hal ini mengacu pada faktor-faktor yang

menjadi pertimbangan pengadilan untuk mencapai suatu kesimpulan. Dalam proses penyelesaian masalah hukum, ratio decidendi atau yang dikenal juga dengan reasoning menjadi acuan penyusunan argumentasi. Hal ini berlaku baik untuk alasan praktis maupun penelitian akademis.²⁴

2. Jenis Penelitian

Untuk keperluan penelitian ini, digunakan metode penelitian yuridis normatif atau data kepustakaan. Dalam kaitannya dengan kegiatan menganalisis, menimbang, dan memilih norma yang tepat, serta menafsirkan norma yang kurang jelas atau norma yang belum lengkap yang merupakan hasil kerja lembaga legislatif oleh pihak yudikatif, penelitian normatif merupakan jenis penelitian yang dapat memberikan pemahaman tentang permasalahan norma yang dialami oleh ilmu hukum dogmatis.²⁵

3. Sumber Data

Penulis penelitian ini meneliti sumber pengumpulan data primer dalam penelitian ini dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam perkara ini, yaitu putusan Mahkamah Syariah dalam perkara nomor 143/Pdt.G 2023 MS JTH. Terdapat alat bukti berupa surat-surat, keterangan ahli sebagai saksi, hasil wawancara dengan majelis hakim, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok bahasan yang akan diteliti.

Penulis akan sering memanfaatkan buku-buku dari perpustakaan, literatur, dan karya ilmiah lainnya yang terkait dengan penelitian ini sebagai referensi dan kajian hukum dalam rangka meneliti penelitian ini. Berikut ini merupakan contoh sumber pengumpulan data sekunder.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, Jakarta, 2010), hlm. 94.

²⁵ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Media Group, 2016), hlm. 45.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sejalan dengan penelitian ini, penulis memanfaatkan data dokumentasi guna memperoleh informasi yang kuat. Data dokumentasi merupakan sarana pengumpulan data yang bersumber dari seluruh bagian dokumentasi dari item penelitian seperti putusan hakim. Data dokumenter yang digunakan berupa catatan penyelesaian sengketa ekonomi Islam yang diajukan ke Mahkamah Syariah Jantho untuk perkara nomor 143/Pdt.G/2023/MS.JTH.

5. Langkah Analisis Data

Setelah semua data penelitian diperoleh dan dikumpulkan melalui penggunaan prosedur pengumpulan data dokumentasi, putusan hakim akan disajikan, langkah berikutnya penulis memahami, dan membuat pola dari kasus yang terdapat dalam putusan dengan meneliti pokok-pokok gugatan, alasan dari gugatan yang dibuat oleh gugatan, replik dan duplik, fakta persidangan dan pertimbangan hakim dalam putusan tersebut. Pada tahap selanjutnya, penulis akan melakukan analisis terhadap seluruh bahan putusan yang penulis peroleh berupa data-data dokumentasi sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Penulis akan memberikan perhatian khusus pada fakta persidangan dan hal-hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan.

Dalam kerangka teknik penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah metode studi kasus yang dipadukan dengan pendekatan kualitatif. Studi kasus merupakan pendekatan metodis untuk menganalisis isi komunikasi dan mengolah pesan. Metode ini dianalisis dalam putusan yang telah diputuskan oleh Mahkamah Jantho Syar'iyah Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.JTH. Selain itu, untuk memperoleh hasil akhir dari penelitian ini, perlu dilakukan analisis isi yang bersifat analitis dan kritis.

6. Pedoman penulisan data

Adapun metodologi penyusunan skripsi ini, penulis berpedoman pada kriteria penulisan karya tulis ilmiah mahasiswa yang telah terbit tahun 2019 oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, yaitu pada saat proses penerjemahan ayat-ayat Al- Qur'an dan Hadits yang telah terbit tahun 2017 oleh Kementerian Agama Republik Indonesia.

G. Sistematika Pembahasan

Proses penyusunan tesis ini dipecah menjadi beberapa bagian yang disebut sebagai bab-bab sepanjang proses. Di mana setiap bab membahas pokok bahasannya sendiri, tetapi melakukannya dalam suatu latar yang masih saling berhubungan dengan keadaan bab-bab sebelumnya. Teks ini merupakan keseluruhan bahan diskusi yang telah disusun menjadi empat (empat) bab khusus dari sudut pandang sistematis.

Bab pertama dimulai dengan pendahuluan yang membahas sejarah masalah, rumusan masalah, dan kemudian berlanjut dengan membahas tujuan penulisan, penjelasan terminologi, tinjauan pustaka, dan metodologi penelitian, dan kemudian diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab dua membahas mengenai konsep jual beli lelang dan legalitasnya dalam fiqh muamalah yang meliputi: Konsep Ba'i Muzayyadah dan konsep Force Majure.

Pada bab ketiga, dipaparkan analisis terhadap putusan hakim Pengadilan Syariah Jantho Nomor 143/Pdt.G/MS.Jth. Analisis ini meliputi: profil Pengadilan Syariah Jantho; analisis pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 143/Pdt.G/MS.Jth; analisis dasar dan alasan Penggugat mengajukan keberatan atas lelang objek hak tanggungan; dan analisis aspek keadilan hakim terhadap Penggugat dalam putusan Nomor 143/pdt.G/2023/MS.Jth.

Bab keempat merupakan bab penutup, yang memuat pokok-pokok pikiran serta simpulan yang diambil dari bab-bab yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya.

