

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELELANGAN OBJEK
SITAAN BANK SYARI'AH PADA KASUS PUTUSAN
NOMOR 204/Pdt.G/2023/MS.Bna MENURUT
AKAD BAI' MUZAYYADAH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh

WILDANUL URWA

NIM. 210102057

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
TAHUN 2025 M/1446 H**

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELELANGAN OBJEK SITAAN
BANK SYARI'AH PADA KASUS PUTUSAN
NOMOR 204/Pdt.G/2023/MS.Bna MENURUT
AKAD *BAI' MUZAYYADAH***

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Diajukan Oleh:

WILDANUL URWA

NIM. 210102057

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

Disetujui untuk diuji/di *munaqasyah* kan oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag.
NIP. 197204261997031002



Riadhus Sholihin, S.Sy., M.H.
NIP. 199311012019031014

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PELELANGAN OBJEK SITAAN
BANK SYARI'AH PADA KASUS PUTUSAN
NOMOR 204/Pdt.G/2023/MS.Bna MENURUT
AKAD BAI' MUZAYYADAH**

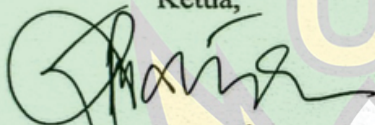
SKRIPSI

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 Syariah

Pada Hari/Tanggal: Jum'at, 10 Januari 2025 M
10 Rajab 1446 H

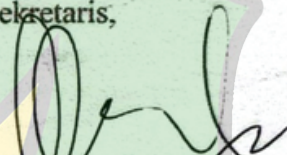
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,



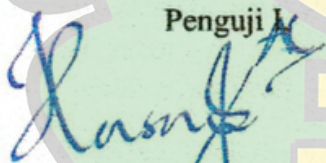
Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag.
NIP. 197204261997031002

Sekretaris,



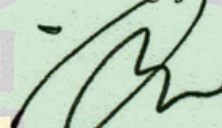
Riadhus Solihin, S.Sy., M.H.
NIP. 199311012019031014

Penguji I,



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

Penguji II,



Hajarul Akbar, M.Ag.
NIDN. 2027098802

AR - RANIRY

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah 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. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wildanul Urwa
Nim : 210102057
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin milik karya.**
- 4. Mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan 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.

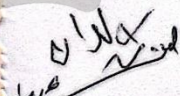
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya

A R - R A N I R Y

Banda Aceh, 5 Januari 2025

Yang menyatakan




Wildanul Urwa

ABSTRAK

Nama : Wildanul Urwa
NIM : 210102057
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Hukum Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank Syari'ah Pada Kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS. Bna Menurut Akad *Bai' Muzayyadah*
Tanggal Sidang : 10 Januari 2025
Tebal Skripsi : 92 Halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.A.
Pembimbing II : Riadhush Sholihin, S.Sy., M.H.
Kata Kunci : Pelelangan, Objek Sitaan, Bank Syari'ah, *Bai' Muzayyadah*

Penelitian ini menganalisis keabsahan penguasaan dan pelelangan objek jaminan pembiayaan oleh KPKNL Banda Aceh atas permohonan Bank BSI Cabang Banda Aceh dalam perkara Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Nasabah debitur merasa dirugikan secara finansial karena pelelangan tersebut tidak mempertimbangkan kondisi *covid-19* sebagai *force majeure* yang mempengaruhi kondisi ekonomi nasabah debitur. Pelelangan juga dilakukan di bawah harga pasar sehingga debitur dirugikan akibat penetapan nilai limit yang rendah. Fokus penelitian pada permasalahan yaitu bagaimana pertimbangan hakim terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan KPKNL, pendapat hakim dalam menolak gugatan nasabah debitur untuk membatalkan pelelangan karena *force majeure* dan tinjauan pelelangan yang dilakukan KPKNL menurut akad *bai' muzayyadah*. Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis normatif*, dengan jenis penelitian kualitatif yang dianalisis secara *case study*. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa majelis hakim memutuskan bahwa pelelangan yang dilakukan KPKNL sah secara hukum dan tidak mengandung unsur melawan hukum dan hal tersebut sebagai konsekuensi nasabah debitur karena wanprestasi atas perjanjian jual beli *musyarakah*. Namun, majelis hakim keliru dalam memahami prinsip akad *musyarakah* yang mengatur pembagian pertanggungansan risiko sesuai dengan modal yang disetorkan serta penerapan Pasal 1244 KUHPerdara yang membebaskan nasabah debitur dari tanggungjawab kewajiban perjanjian akibat *force majeure* yang mengakibatkan pelelangan batal demi hukum. Pelelangan yang dilakukan bank dan KPKNL bertentangan dengan akad *bai' muzayyadah* sebagai akad jual beli lelang dalam fiqih muamalah karena tidak transparan dan tidak melibatkan nasabah debitur dalam proses pelelangan sebagai pemilik objek *bai' muzayyadah* dan penetapan nilai limit padahal nasabah debitur adalah pemilik sah objek jaminan yang dilelang sehingga proses pelelangan ini menjadi batal demi hukum.

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan *alhamdulillah* rabbil 'alamin, segala puji beserta syukur kepada Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah yang sederhana ini berjudul “*Analisis Hukum Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank Syariah Pada Kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS. Bna Menurut Akad Bai' Muzayyadah*” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, teladan umat manusia yang telah membawa cahaya kebenaran dan petunjuk menuju kehidupan yang penuh berkah.

Skripsi ini terwujud dari perjalanan panjang, penuh dengan pelajaran berharga, tantangan serta momen kebahagiaan yang tak terlupakan. Dalam setiap langkahnya, penulis merasakan begitu banyak cinta, dukungan dan doa dari orang-orang yang tidak pernah lelah menyemangati ketika penulis hampir menyerah. Pada kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.A., selaku pembimbing I, atas bimbingan yang penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak ternilai sepanjang proses penulisan skripsi ini. Mulai dari tahap penyusunan proposal hingga menjadi karya yang utuh, arahan dan masukan berharga dari beliau telah memberikan fondasi yang kokoh bagi penyelesaian tugas akhir ini. Kepada Bapak Riadhus Sholihin, S.Sy., M.H., selaku pembimbing II, atas bimbingan, perhatian dan kontribusinya yang sangat berarti dalam memberikan arahan dan masukan yang konstruktif selama penyusunan

skripsi ini. Semoga segala kebaikan dan dedikasi yang telah beliau berdua berikan senantiasa mendapatkan balasan terbaik dari Allah Swt.

2. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Bapak Dr. Hasnul Arifin Melayu, S.Ag., M.A., Wakil Dekan I, Ibu Prof. Dr. Soraya Devy, M.A., Wakil Dekan II dan Bapak Prof. Dr. Ali Abu Bakar, M.A., Wakil Dekan III yang telah membimbing kami mahasiswa/i di Fakultas Syari'ah dan Hukum.
3. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Ibu Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh staf yang ada di Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah yang telah banyak membantu dan membimbing kami mahasiswa/i Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.
4. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si., selaku dosen penasehat akademik penulis, atas perhatian dan dukungan yang telah diberikan selama masa studi penulis. Arahan yang beliau berikan tidak hanya membantu penulis dalam menentukan langkah-langkah akademik, tetapi juga menjadi motivasi untuk terus berusaha mencapai hasil terbaik. Semoga segala kebaikan beliau senantiasa mendapatkan balasan terbaik dari Allah Swt.
5. Kedua orang tua penulis yaitu sang panutan, Abi Umran, S.H., M.H., dan sang cinta pertama, Umi Jasminawati, S.P., yang selalu menjadi sumber kekuatan terbesar dalam hidup penulis. Terima kasih atas doa-doa yang dilangitkan dalam setiap sujudnya, terima kasih atas cinta dan kasih sayang yang selalu tercurahkan kepada penulis. Setiap doa, cinta dan kasih sayang yang diberikan menjadi alasan penulis untuk terus melangkah maju, meskipun jalan sering kali terasa berat.
6. Saudara-saudara penulis, Kak Ulfira Rizqi Urwa, S.T. dan Adik Yusuf Qardhawiy Urwa yang senantiasa menyemangati penulis dan menjadi tempat berbagi canda tawa saat penulis jenuh dalam menyusun skripsi ini.

Setiap dukungan yang diberikan menjadi penguat dalam setiap langkah yang penulis tempuh.

7. Sahabat dan teman-teman seperjuangan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang senantiasa menemani penulis dalam suka maupun duka. Dukungan kalian, baik dalam bentuk tawa, obrolan ringan, maupun semangat di saat sulit adalah sesuatu yang akan selalu penulis kenang dengan penuh rasa syukur. Semoga kalian semua selalu dikelilingi dengan hal-hal yang baik dan momen-momen yang membahagiakan.
8. Terakhir, untuk Wildanul Urwa. Terima kasih sudah bertahan. Aku tahu, ada malam-malam ketika kamu hampir menyerah, saat pikiranmu penuh dengan keraguan, dan saat lelahmu tak terlukiskan. Tapi lihatlah, kamu tetap melangkah dan percaya pada diri sendiri meskipun rasanya sulit. Terima kasih telah berjuang tanpa henti, kamu telah melewati banyak rintangan, dan tetap bertahan di saat-saat sulit. Terima kasih telah mempercayai proses ini, kamu telah memberikan segalanya, bahkan ketika tubuh dan pikiranmu berkata cukup. Dalam 3 tahun 5 bulan ini, kamu tidak hanya sekadar belajar hukum di buku, tetapi kamu juga belajar tentang bersikap tangguh dan bersabar. Skripsi ini adalah bukti cintamu, bukan hanya pada ilmu yang kamu pelajari, tetapi juga pada dirimu sendiri. Setiap lembar yang kamu tulis, setiap revisi yang kamu kerjakan adalah bentuk kesabaran, pengorbanan dan ketulusan. Skripsi ini bukan sekadar tugas akhir, namun adalah cara kamu menunjukkan bahwa kamu peduli pada perjalanan hidupmu, pada mimpimu dan pada semua orang yang mendukungmu. Jangan pernah lupakan ini: kamu luar biasa dan aku bangga padamu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi dunia akademik maupun masyarakat luas. Semoga apa

yang telah penulis capai hari ini menjadi langkah awal untuk memberikan kontribusi lebih besar di masa depan.

Banda Aceh, 5 Januari 2025

Penulis,

Wildanul Urwa



TRANSLITERASI ARAB LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia

No: 128 Tahun 1987-Nomor: 0543b/U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin ialah penyalian huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)

ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Šād	Š	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

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

1) Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>dammah</i>	U	U

2) Vokal Rangkap

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

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َ...يَ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌ُ...وَ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>	سئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>	هَوَلَ	- <i>hauila</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>	ذُكِرَ	- <i>žukira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yazhabu</i>		

3. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
◌َ...أ...إ	<i>fathah dan alif atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
◌ِ...ي	<i>kasrah dan yā'</i>	ī	i dan garis di atas
◌ُ...و	<i>dammah dan wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	-qāla	رَمَى	-ramā
قِيلَ	-qīla	يَقُولُ	-yaqūlu

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1) *Tā' marbūṭah* hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā' marbūṭah* mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	-raud ah al-afāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	-al-Madīnah al-Munawwarah
طَلْحَةُ	-ṭalḥah

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu. **A R - R A N I R Y**

Contoh:

رَبَّنَا	-rabbanā	نَزَّلَ	-nazzala
الْبِرُّ	-al-birr	الْحَجِّ	-al-ḥajj
نُعَمَّ	-nu' 'ima		

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

رَجُلٌ	-ar-rajulu	اسَيِّدَةٌ	-as-sayyidatu
اَشْمَسُ	-asy-syamsu	القَلَمُ	-al-qalamu
البَدِيعُ	-al-badī'u	الْجَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna	لِنَّوْءٍ	-an-nau'
شَيْئٍ	-syai'un	إِنَّ	-inna
أَمْرَتْ	-umirtu	أَكَلَتْ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

-*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ الْمَيزَانَ

-*Fa auf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa aful-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا

-*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

-*Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-*Man istaṭā'a ilahi sabīla*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ

-*Inna awwala baitin wuḍ i 'a linnāsi*

لِلَّذِي بُنِيَ مَبَارَكَةً

-*lallaḏī bibakkata mubārakkan*

شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-*Syahru Ramaḏān al-laḏi unzila fīh al Qur 'ānu*

-Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unẓila fīhil qur'ānu
 وَلَقَدْ رَأَاهُ بِأَلْفِ الْمُبِينِ -*Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn*
 -*Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni*
 الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -*Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn*
 -*Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُمِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*
 اللَّهُ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī'an*
 وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Ṣamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR LAMPIRAN

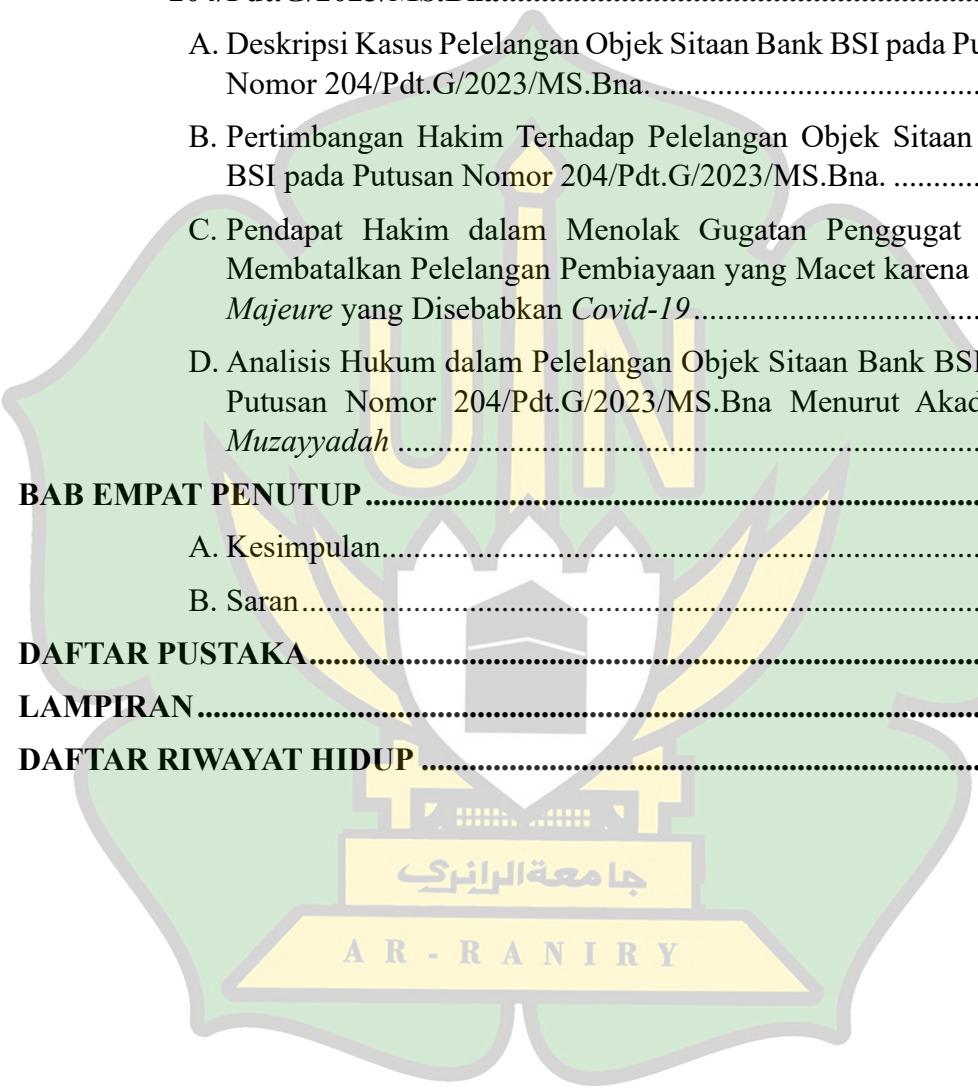
Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi	72
--	----



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN SIDANG.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
DAFTAR ISI	xviii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Penjelasan Istilah.....	10
E. Kajian Pustaka.....	13
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	20
BAB DUA PELELANGAN MENURUT KONSEP AKAD <i>BAI'</i> <i>MUZAYYADAH</i> DAN KETENTUANNYA DALAM HUKUM POSITIF	22
A. Konsep <i>Bai' Muzayyadah</i> dalam Fiqih Muamalah	22
1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Bai' Muzayyadah</i>	22
2. Rukun dan Syarat <i>Bai' Muzayyadah</i>	27
3. Pendapat Ulama Tentang <i>Bai' Muzayyadah</i> dan Implementasinya.....	31
4. Mekanisme <i>Bai' Muzayyadah</i> dalam Perdagangan dan Keabsahannya pada Transaksi untuk Penguasaan Objek	32
B. Pelelangan dalam Hukum Positif.....	36

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pelelangan	36
2. Ketentuan Pelaksanaan Pelelangan dan Mekanismenya	40
3. Lembaga Pelelangan di Indonesia dan Kewenangannya.....	45
BAB TIGA ANALISIS HUKUM DALAM KASUS PUTUSAN NOMOR 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.....	47
A. Deskripsi Kasus Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.....	47
B. Pertimbangan Hakim Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.	51
C. Pendapat Hakim dalam Menolak Gugatan Penggugat untuk Membatalkan Pelelangan Pembiayaan yang Macet karena <i>Force</i> <i>Majeure</i> yang Disebabkan <i>Covid-19</i>	56
D. Analisis Hukum dalam Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna Menurut Akad <i>Bai'</i> <i>Muzayyadah</i>	60
BAB EMPAT PENUTUP	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN.....	72
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	73



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbagai transaksi jual beli dilakukan sebagai upaya untuk memudahkan pemenuhan berbagai kebutuhan yang semakin beragam baik dari segi varian, kualitas maupun kemudahan untuk mendapatkannya. Untuk itu pihak penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi di pasar sesuai dengan mekanisme yang disepakati, terutama pada model transaksi dan bentuk akadnya. Hal ini tentu saja selaras dengan perkembangan model transaksi dan bentuk akad yang berkembang dalam masyarakat. Untuk itu interaksi pihak penjual dan pembeli biasanya cenderung dipengaruhi oleh jenis pasar yang digunakan untuk transaksi, demikian juga komoditas yang ditawarkan oleh pihak penjual dan yang dibutuhkan oleh pihak pembeli.

Model dan jenis transaksi biasanya cenderung disepakati diawal, untuk memudahkan para pihak memahami proses transaksi dan juga penyediaan objek jual beli. Sebagai contoh model transaksi yaitu pada jual beli salam, pihak penjual secara nyata menyatakan barang yang dibutuhkan pihak-pihak pembeli belum tersedia, dan dibutuhkan beberapa waktu untuk penyediaannya, namun dalam jual beli salam ini, pihak pembeli harus membayar tunai harga pembeliannya pada saat akad, meskipun barang akan diambil di kemudian hari.

Adapun pada jual beli lelang yang secara *fiqhiyyah* diistilahkan dengan *bai' al-muzayyadah* yang merupakan transaksi jual beli dalam bentuk khusus, karena penawaran dalam pembelian *bai' muzayyadah* ini dilakukan oleh sejumlah pihak pembeli terhadap barang yang dijual oleh pihak penjual. Maka pada *bai' muzayyadah* pihak pembeli baik secara terbuka ataupun tertutup melakukan penawaran harga pembelian suatu barang. Selanjutnya pada penawaran lelang

yang dilakukan secara terbuka, pihak pembeli akan mengajukan penawaran kepada pihak penjual secara bergantian yang biasanya akan menajak atau meningkat nilai penawaran pembeliannya ataupun menurun. Pada prinsipnya pada saat *bai' muzayyadah* ini dilakukan, pihak penjual atau yang mewakilinya akan membuka harga penawaran lelang dengan harga rendah kemudian para penawar saling bersaing dengan menambah harga pembeliannya hingga sampai pada penawaran dengan harga tertinggi untuk mendapatkan barang yang dilelangkan oleh pihak penjual atau *agency* lelang.

Penawaran pada *bai' muzayyadah* ini berbeda dengan pada *bai musawwamah*, karena pada *bai' musawwamah* pihak pembeli dilarang menawar atas tawaran pembelian lainnya yang belum tuntas. Sedangkan pada *bai' muzayyadah* pihak pembeli saling melakukan penawaran, dan hal tersebut bersifat mutlak harus dilakukan atas penawaran calon pembeli lainnya. Sehingga *bai al-muzayyadah* ini dikategorikan sebagai transaksi jual beli yang berbeda dengan jual beli biasa atau merupakan jual beli dalam bentuk khusus. Untuk itu pihak penjual atau yang mewakilinya harus secara jelas menyatakan kepada calon pembelinya tentang mekanisme dan proses pelelangan yang akan dilakukan pada *bai' muzayyadah*. Hal ini harus dilakukan untuk memberikan pemahaman dan penjelasan kepada pihak calon pembeli tentang proses pelelangan yang akan dilakukan dan pihak pembeli harus mematuhi prosedur tersebut sebagai suatu syarat, sehingga tidak terjadi perbedaan dalam proses transaksi yang dapat menimbulkan potensi sengketa di antara para pihak.¹

Dalam diskursus para ulama, bahwa pandangan ulama tentang *bai' muzayyadah* ini cenderung beragam, meskipun taraf perbedaan cenderung tidak signifikan. Menurut Ulama Malikiyah, *bai' muzayyadah* secara operasional dilakukan dengan penetapan harga awal sebagai harga dasar oleh penjual, selanjutnya para calon pembeli akan terus menerus menawarkan harga yang lebih

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 86.

tinggi dari harga awal yang ditetapkan oleh penjual atau tanpa memperhatikan harga pembelian awal sebagai patokan harga yang akan dilepas oleh pihak penjual. Pada prinsipnya pada *bai' muzayyadah* ini pihak penjual akan melepaskan objek jual beli kepada pihak pembeli yang sanggup menawar harga tertinggi dari sekian jumlah penawaran pihak pembeli lainnya.²

Menurut Sayyid Sabiq, *bai' muzayyadah* ini merupakan transaksi jual beli dengan menawarkan harga pembelian atas penawaran pihak pembeli lainnya karena pada *bai' muzayyadah* ini kesepakatan atas harga belum terjadi pada saat penawaran berlangsung. Pada jual beli *muzayyadah* ini penawaran pihak pembeli lain pada akad ini telah terjadi, namun pembeli lain meminta penjual untuk membatalkan penawaran sebelumnya dengan mengajukan penawaran harga yang lebih tinggi dan menjual barang tersebut kepadanya dengan harga penawaran yang lebih tinggi lagi.³

Menurut Wahbah az-Zuhaili, operasional *bai' muzayyadah* dilakukan dengan penetapan harga awal oleh pihak penjual sebagai harga dasar yang akan ditawarkan oleh calon pembeli secara terbuka. Pihak pembeli bebas untuk menambah harga penawaran dan bersaing dalam tingkat harga penawaran dengan pembeli lain sehingga pada proses penawaran tersebut akan ada penawar tertinggi sebagai pihak yang akan membayar objek lelang tersebut. Pada *bai' muzayyadah*, pihak penjual akan memutuskan untuk menjual barang tersebut kepada pembeli dengan harga penawaran yang paling tinggi dari penawaran pembeli lainnya.⁴

Secara empirik, jual beli lelang telah diimplementasi untuk berbagai transaksi objek jual beli, baik pada transaksi jual beli lelang secara formal pada lembaga pemerintah maupun pada realitas kehidupan sosial dalam masyarakat. Riset ini memfokuskan kajian tentang realitas transaksi lelang yang dilakukan

² Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), hlm. 62.

³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 3, (Jakarta: Al-I'tishom, 2011), hlm. 284.

⁴ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 172.

oleh KPKNL sebagai lembaga negara yang khusus untuk melakukan pelelangan objek tertentu yang dibutuhkan oleh berbagai institusi. Transaksi lelang yang dilakukan KPKNL ini secara yuridis formal telah menjadi kewenangannya yang didasarkan pada peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023.

Dalam melakukan kewenangan untuk transaksi lelang, KPKNL harus menggunakan SOP untuk memenuhi prosedur sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam regulasi yang ditetapkan dalam PMK, KPKNL ini menyelenggarakan semua jenis lelang termasuk lelang terhadap objek jaminan bank syari'ah yang berbentuk hak tanggungan maupun jaminan fidusia. Untuk pelelangan tersebut KPKNL harus memiliki permintaan khusus dari manajemen bank syari'ah. Objek jaminan yang dilelang oleh KPKNL biasanya merupakan hak tanggungan dan fidusia yang dimiliki pihak nasabah debitur sebagai syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh pembiayaan dari bank syari'ah. Pada prosedur pelelangan tersebut, pihak bank syari'ah melengkapi berkas persyaratan lelang dan membuat berita acara tentang penyerahan objek jaminan untuk dilelang kepada KPKNL dengan nilai harga yang aktual didasarkan pada mekanisme pasar.⁵

Pada kasus yang penulis teliti, pihak BSI memberikan fasilitas pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah ma'al ijarah* kepada nasabah debitur sebesar Rp 435.000.000,- untuk menambah modal usahanya. Atas pembiayaan tersebut, nasabah debitur memberikan jaminan sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya dengan luas 214 m² miliknya. Pada awalnya, nasabah debitur mampu untuk membayar kewajibannya sesuai dengan arahan bank namun pada tahun 2020 usaha milik nasabah debitur mulai mengalami penurunan penjualan akibat wabah *covid-19* yang melanda Aceh dan dunia hingga mengakibatkan

⁵ Azka Amalia Jihad dan Maulidar M. Jakfar, "Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Banda Aceh", *Al-Mudharabah*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 138.

nasabah debitur tidak mampu lagi melunaskan sisa kewajibannya yang harus dibayarkan berupa tunggakan pokok dan tunggakan margin dengan total sebesar Rp 443.277.262,95,-. Nilai nominal ini masih sangat besar yang harus dilunasi pihak debitur sesuai dengan tempo waktu yang disepakati pada saat akad *musyarakah mutanaqishah ma'al ijarah*.

Fakta di persidangan bahwa nasabah debitur tidak mampu memenuhi prestasinya, sehingga untuk menutupi kerugian bank akibat wanprestasi debiturnya maka manajemen BSI Banda Aceh mengajukan permohonan pelelangan hak tanggungan atas objek jaminan nasabah debitur yang telah dilakukan pengikatan secara yuridis dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2021 kepada KPKNL Banda Aceh.⁶

Dalam fakta persidangan juga diketahui bahwa manajemen BSI telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada nasabah debiturnya dan menyampaikan undangan musyawarah penyelesaian pembiayaan yang bertujuan agar nasabah debitur segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak. Bahkan pihak manajemen BSI juga telah memberikan alternatif dan kesempatan kepada nasabah debitur untuk menjual objek jaminan tersebut secara sukarela sehingga dana penjualan tersebut dapat digunakan untuk menutupi kerugian bank BSI.⁷

Dalam fakta persidangan juga diketahui bahwa penyitaan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh pihak manajemen BSI Banda Aceh cenderung krusial bagi nasabah debitur, karena pihak manajemen BSI Cabang Banda Aceh tidak merestrukturisasi pembiayaan, permohonan lelang yang dilakukan kepada KPKNL sangat tergesa-gesa hingga penetapan nilai limit atas objek jaminan oleh pihak BSI dan KPKNL sangatlah merugikan nasabah debitur.⁸

⁶ Data dokumentasi Putusan Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

Dalam kasus ini, pihak BSI tidak memberi opsi dan hak-hak yang seharusnya dimiliki nasabah debitur seperti restrukturisasi pembiayaan yang sedang mengalami kendala pembayaran dengan alasan karena tidak ada ajuan permohonan dari nasabah debitur. Sedangkan bagi manajemen BSI Banda Aceh bahwa nasabah debitur melakukan wanprestasi dan tidak ada itikad baik dalam melakukan pengelolaan dana usaha yang telah disalurkan sehingga usaha yang dijalankan oleh nasabah debitur dinilai tidak memiliki prospek yang baik bahkan setelah dilakukan restrukturisasi. Akan tetapi, nasabah debitur tidak mendapatkan akses informasi yang cukup, termasuk informasi mengenai restrukturisasi untuk mengetahui secara jelas mengenai kondisi yang dialaminya bahkan pihak BSI tidak pernah memberikan arahan kepada nasabah debitur untuk menyerahkan persyaratan administrasi restrukturisasi pembiayaan.⁹

Permohonan lelang atas jaminan berupa sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya milik nasabah debitur sangat tergesa-gesa. Permohonan lelang yang diajukan oleh pihak BSI ini tidak dilakukan dengan penyelesaian mengenai permasalahan pengosongan objek terlebih dahulu. Akibatnya, nasabah debitur dan keluarga masih menempati rumah tersebut tanpa diberikan kesempatan yang cukup untuk memperoleh hak mencari tempat tinggal yang baru. Permohonan ini bertentangan dengan prosedur dan persyaratan pelelangan dan seharusnya pihak KPKNL tidak dapat menerima permohonan lelang sebelum objek jaminan benar-benar kosong atau tanpa ada ikatan baik secara legal formal maupun faktual berupa penguasaan oleh pihak manapun. Oleh sebab itu, pihak KPKNL telah melakukan perbuatan sewenang-wenang serta perbuatan melawan hukum dan merugikan nasabah debitur baik secara materil maupun moril.¹⁰

Dalam penetapan nilai limit atas sebidang tanah dan rumah tersebut, nasabah debitur juga merasa dirugikan karena nilai limit ditetapkan lebih rendah

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

dari pada nilai objek jaminan. Oleh karena itu, nasabah debitur keberatan dan menolak harga limit yang ditetapkan. Penetapan ini disebabkan oleh pihak BSI yang ingin menjual objek jaminan tersebut sesegera mungkin untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah milik nasabah debitur.¹¹

Persoalan nasabah debitur ini diselesaikan melalui jalur litigasi dengan gugatan diajukan ke Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh tanggal 5 Mei 2023. Meskipun telah beberapa kali persidangan dilakukan terhadap materi gugatan, secara tegas pihak penggugat yaitu nasabah debitur memohon agar majelis hakim menerima dan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya dan menyatakan penggugat sebagai pihak yang benar. Penggugat juga menginginkan agar majelis hakim memutuskan para tergugat telah melanggar akad pembiayaan dan prinsip serta hukum syariat Islam dalam proses melakukan eksekusi hak tanggungan yang jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik No. 0220 Tanggal 27 Februari 2012 atas nama penggugat. Dalam gugatan ini juga penggugat mengajukan permohonan untuk menghukum para tergugat untuk menunda dan/atau membatalkan proses eksekusi hak tanggungan dan menghukum para tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Pengajuan gugatan ini dilakukan pihak nasabah debitur memiliki alasan fundamental karena ketidakmampuan membayar cicilan yang menjadi kewajibannya bukan suatu kesengajaan. Pada awalnya, seluruh cicilan pembiayaan dibayar secara teratur oleh nasabah debitur, namun pada saat pandemi *covid-19* melanda, usaha bisnisnya mengalami penurunan penjualan karena larangan pemerintah untuk berdagang di pasar, akibatnya nasabah debitur tidak mampu lagi mencicil sisa pembiayaannya karena memang tidak ada *income* sama sekali dari usaha. Jadi anggapan manajemen BSI bahwa debitur telah melanggar kesepakatan merupakan sesuatu yang bertentang dengan realitas ekonomi debitur, dan jelas bertentangan dengan prinsip keadilan dan ketentuan

¹¹ *Ibid.*

hukum nasional termasuk hukum syari'ah karena pandemi *covid-19* telah menghancurkan tatanan ekonomi dunia, termasuk usaha nasabah yang harus ditutup paksa karena penyebaran penyakit ini.¹²

Pelelangan jaminan oleh bank BSI dan KPKNL Banda Aceh jelas tidak memperhatikan dan mengevaluasi kondisi usaha penggugat yang mengalami penurunan akibat pandemi corona bahkan penggugat tidak memperoleh haknya secara baik dari bank BSI tentang informasi yang berhubungan dengan kondisi pembiayaan yang dapat direstrukturisasi dan bahkan tidak pernah mendapatkan surat peringatan yang sesuai dengan prosedur hukum.¹³

Oleh karena itu permohonan pelelangan yang diajukan oleh bank BSI kepada KPKNL Banda Aceh atas barang jaminan debitur berupa tanah dan rumah milik penggugat tidak didahului pendekatan persuasif. Pihak manajemen bank BSI tidak berupaya mencari penyelesaian secara damai dan suka rela, bahkan yang dilakukan meminta pihak penggugat untuk mengosongkan objek jaminan untuk disita dan dilelang oleh bank. Hal yang lebih tragis pihak BSI dan KPKNL telah menetapkan nilai limit atas jaminan tersebut yang sangat merugikan penggugat. Nasabah debitur sangat keberatan terhadap permohonan lelang ini dan bertekad untuk melawan terhadap keputusan internal bank BSI karena sebenarnya pihak nasabah masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya namun pihak tergugat belum pernah melakukan upaya penyelesaian masalah tunggakan pembiayaan secara musyawarah atau kekeluargaan secara optimal. Oleh karena itu, perbuatan para tergugat telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Permasalahan yang dialami oleh penggugat telah terakumulasi menjadi konflik dengan bank BSI dan KPKNL Banda Aceh, bahkan majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh juga dalam putusannya menolak seluruh

¹² *Ibid.*

¹³ Data dokumentasi Putusan Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

gugatan penggugat. Hal ini tentu saja memposisikan pihak penggugat semakin menguat sebagai pelaku wanprestasi pada kasus pembiayaan *musyarah mutanaqisah ma'al ijarah* yang disalurkan oleh manajemen bank BSI, dan putusan ini menjadi data hukum primer untuk penulis kaji dalam riset ini yang berjudul “**Analisis Hukum Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank Syari’ah Pada Kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna Menurut Akad Bai’ Muzayyadah**”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempertegas permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam riset yang penulis lakukan ini, maka format rumusan permasalahan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pelelangan objek sitaan Bank BSI pada putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.?
2. Mengapa hakim menolak gugatan penggugat untuk membatalkan pelelangan pembiayaan yang macet karena *force majeure* yang disebabkan *covid-19*?
3. Bagaimana tinjauan akad *bai’ muzayyadah* terhadap pelelangan objek sitaan Bank BSI pada putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.?

C. Tujuan Penelitian

Sebagai riset ilmiah, penulis telah menetapkan tujuan penelitian sebagai sasaran pencapaian dalam kajian ini. Adapun tujuan penelitian skripsi ini yaitu:

1. Untuk meneliti tentang pertimbangan hakim terhadap pelelangan objek sitaan Bank BSI pada putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.
2. Untuk mengetahui pendapat hakim dalam menolak gugatan penggugat untuk membatalkan pelelangan pembiayaan yang macet karena *force majeure* yang disebabkan *covid-19*.

3. Untuk menganalisis tentang tinjauan akad *bai' muzayyadah* terhadap pelelangan objek sitaan Bank BSI pada kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

D. Penjelasan Istilah

Untuk memperoleh gambaran tentang pembahasan dalam penelitian dengan benar dan tidak menimbulkan kesalahpahaman terhadap istilah-istilah dan kata kunci yang digunakan dalam skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank Syari’ah Pada Kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Menurut Akad *Bai' Muzayyadah*”, maka terlebih dahulu penulis akan menjelaskan beberapa istilah yaitu:

1. Analisis Hukum

Analisis berasal dari unsur serapan bahasa Inggris yaitu *analysis* yang berarti pemeriksaan untuk memahami lebih lanjut tentang suatu hal tertentu.¹⁴

Sedangkan hukum berarti sekumpulan norma-norma yang memuat aturan dan sanksi yang bersifat mengikat dan memaksa serta ditetapkan atau dibuat oleh pemerintah.¹⁵

Berdasarkan uraian di atas, analisis hukum yang dimaksud dalam skripsi ini yaitu proses pemeriksaan untuk memahami suatu fakta hukum berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku untuk memperoleh jawaban dari fakta hukum yang diteliti.

2. Pelelangan

Pelelangan berasal dari kata dasar lelang. Istilah lelang dalam bahasa Belanda yaitu *vendu* atau *veilconditien* yang dapat diartikan sebagai penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.¹⁶

Definisi dari lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan

¹⁴ *Oxford Learner's Dictionaries*, diakses melalui <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com> pada tanggal 31 Maret 2023.

¹⁵ Theodara Rahmawati dan Umi Supraptiningsih, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Hukum Indonesia*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 5.

¹⁶ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 1977), hlm. 856-857.

penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.¹⁷

Adapun yang dimaksud dengan pelelangan dalam penelitian ini adalah mekanisme penjualan secara terbuka kepada banyak calon pembeli yang melakukan penawaran atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya milik debitur yang diikat dengan APHT Nomor 11/2021 yang disita oleh BSI Banda Aceh melalui KPKNL Banda Aceh sebagai lembaga yang berwenang melaksanakan pelelangan.

3. Objek Sitaan Bank Syari'ah

Objek sitaan bank syari'ah terdiri dari kata objek, sitaan, dan bank syari'ah. Istilah objek berasal dari bahasa Inggris yaitu *object* yang artinya sesuatu yang dapat dilihat dan disentuh, namun merupakan benda mati.¹⁸

Sitaan merupakan bentuk dari kata sita yang dalam bahasa Belanda disebut *verbeurdverklaren* atau *beslag* dan dalam istilah bahasa Inggris disebut *confiscate* yang berarti merampas dengan resmi.¹⁹ Menurut M. Yahya Harahap, sita atau penyitaan adalah tindakan merampas harta kekayaan milik tergugat sesuai prosedur hukum untuk menghindari dijual, dihibahkan, diwariskan kepada pihak lain dan harta tersebut merupakan barang yang disengketakan atau barang yang bisa dijadikan sebagai alat pembayaran untuk pelunasan hutang tergugat atau nasabah melalui lelang.²⁰

¹⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

¹⁸ *Oxford Learner's Dictionaries*, diakses melalui <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com> pada tanggal 29 Maret 2023.

¹⁹ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*,hal. 860-861.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 282.

Istilah bank syari'ah diartikan sebagai bank yang menjalankan kegiatan usahanya yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah.²¹

Objek sitaan bank syari'ah yang penulis maksudkan adalah harta yang dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan yang kemudian dikuasai oleh Bank BSI dalam bentuk penguasaan untuk tujuan dilelangkan. Penyitaan objek jaminan ini dilakukan karena debitur tidak mampu untuk memenuhi prestasinya sebagai kewajiban terhadap bank untuk melunasi pembiayaan sesuai tempo waktu yang ditetapkan.

4. Putusan

Putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tulisan dan diucapkan dalam persidangan sebagai hasil pemeriksaan perkara yang didasarkan atas alat bukti dan fakta-fakta persidangan.²²

Putusan yang penulis maksud dalam kajian ini adalah pernyataan majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam bentuk tulisan yang dimuat dalam nomor register 204/Pdt.G/2023/MS.Bna perkara gugatan antara penggugat melawan Bank BSI dan KPKNL Banda Aceh.

5. Akad *Bai' Muzayyadah*

Akad dalam bahasa Arab disebut *al-'aqd* yang berarti ikatan antara beberapa pihak dalam hal tertentu.²³ Dalam ketentuan Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum.²⁴

²¹ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867).

²² Yulia, *Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2018), hlm. 81.

²³ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, jilid 4, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 420.

²⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hlm. 10.

Menurut Wahbah az-Zuhaili, *bai'* didefinisikan sebagai menukar sesuatu dengan sesuatu. Maksudnya menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²⁵

Secara terminologi, *muzayyadah* berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* yang artinya bertambah sehingga *muzayyadah* berarti saling menambahi. Maksudnya, orang-orang saling menambahi tawaran atas suatu barang yang dijual. Kata *muzayyadah* diartikan sebagai persaingan dalam menambahi harga suatu barang yang ditawarkan untuk dijual.²⁶

Akad *bai' muzayyadah* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah akad jual beli lelang sebagai landasan teori yang akan penulis gunakan untuk menganalisis prosedur lelang atas objek jaminan pembiayaan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank BSI dalam hal berupa sebidang tanah dan rumah di atasnya milik debitur yang ditawarkan kepada para calon pembeli melalui *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan elemen penting yang harus dijelaskan dalam skripsi ini untuk menegaskan bahwa penelitian ini memiliki signifikansi kajian dan analisis, meskipun di beberapa sisi memiliki kesamaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya namun dengan adanya kajian pustaka ini penulis dapat memastikan skripsi ini tidak terdapat plagiasi dan duplikasi yang bertentang dengan ketentuan formal karya ilmiah di kampus UIN Ar-Raniry.

Untuk menyatakan perbedaan dan signifikansi kajian dalam skripsi ini, berikut ini penulis paparkan hasil penelusuran beberapa penelitian yang telah dihasilkan oleh peneliti sebelumnya yang memiliki relevansi dengan analisis

²⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* Jilid 5, hlm. 25.

²⁶ Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 125.

hukum terhadap putusan hakim dalam perkara pelelangan objek jaminan terutama dalam konstruksi fiqh muamalah sebagai fokus kajian ini.

Adapun beberapa penelitian yang telah diteliti sebelumnya yaitu: *Pertama*, tesis yang ditulis oleh Frisdar Rio Ari Tentus Marbun pada tahun 2022 dengan judul “*Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”. Tesis ini mengkaji tentang ketentuan penetapan nilai limit objek lelang dan pertimbangan putusan hakim mengenai sengketa nilai limit objek lelang. Penulis menyatakan bahwa penetapan nilai limit objek lelang harus didasarkan pada laporan hasil penilaian objek lelang oleh penilai yang nilainya ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuiditas. Selain itu juga diperoleh hasil pertimbangan-pertimbangan majelis hakim yang mengabulkan gugatan dan majelis hakim yang menolak gugatan sengketa penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan.²⁷

Tesis ini memiliki perbedaan dengan penelitian penulis yaitu fokus kajian dari tesis ini adalah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa penetapan nilai limit objek lelang eksekusi hak tanggungan. Sedangkan penelitian penulis adalah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa pelelangan objek sitaan bank syariah tidak hanya pada penetapan nilai limitnya namun juga atas tindakan dari pihak bank yang menyita objek jaminan tanpa merestrukturisasi pembiayaan dan pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL yang sangat tergesa-gesa tanpa ada pendekatan persuasif. - R A N I R Y

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Putri Syakbania Dalimunthe, mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara pada tahun 2023 berjudul “*Analisis Hukum Terhadap Objek Lelang Musyarakah Mutanaqisah Pada Kasus Putusan Nomor 2206/Pdt.G/2015/PA.Mdn Menurut*

²⁷ Frisdar Rio Ari Tentus Marbun, “Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Tesis*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2022).

Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Medan)”. Penelitian ini membahas penyelesaian konflik antar pihak terkait dan analisis hukum tentang objek lelang *musyarakah mutanaqisah* pada kasus tersebut menurut Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelelangan barang jaminan yang dilakukan oleh pihak tergugat kepada pihak turut tergugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) cabang Medan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dan dalam ketentuan fatwa DSN MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 karena pelelangan jaminan hanya dilakukan untuk pelunasan pembayaran sisa pembiayaan yang sudah diberikan pihak tergugat kepada pihak penggugat namun belum dilunasi penggugat. Dalam hal ini para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai penjadwalan ulang pembiayaan, penambahan syarat baru, dan restrukturisasi untuk menyelesaikan masalah pembiayaan.²⁸

Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis yaitu pada analisis putusan hakim mengenai pelelangan objek jaminan *musyarakah mutanaqisah*, namun penelitian penulis tidak hanya mengenai prosedur pelelangan tersebut tetapi juga berfokus pada perbuatan para tergugat yang tidak melakukan restrukturisasi pembiayaan terlebih dahulu dan pengajuan permohonan lelang yang tergesa-gesa.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Reza Fahmi pada tahun 2018 dengan judul “*Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Bai’ Al-Muzayyadah*”. Hasil penelitian skripsi ini bahwa sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Syari’ah Mandiri telah sesuai dengan akad *bai’ muzayyadah*, namun pada

²⁸ Putri Syakbania Dalimunthe, “Analisis Hukum Terhadap Objek Lelang *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Kasus Putusan Nomor: 2206/Pdt.G/2015/PA.Mdn Menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Medan)”, *Skripsi*, (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2023).

rukun akadnya, pihak Bank Syari'ah Mandiri tidak boleh menetapkan harga limit secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus atas izinnnya agar transaksi jual beli lelang tersebut tidak menjadi *fasid*.²⁹

Perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian tersebut yaitu pada fokus kajiannya tentang penguasaan objek jaminan oleh BSM Cabang Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah*, tata cara penetapan harga limit lelang dan prosedur pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Bank Syari'ah Mandiri Cabang Banda Aceh melalui KPKNL. Sedangkan riset ini penulis memfokus pembahasan pada prosedur pelelangan objek jaminan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah ma'al ijarah* yang dilakukan oleh BSI Cabang Banda Aceh melalui KPKNL Banda Aceh.

Keempat, artikel yang dipublikasi pada jurnal *Recht Studiosum Law Review* dengan judul “*Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)*” ditulis oleh Lulu Azura Pulungan, mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Hasil yang diperoleh dari artikel ini adalah bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor 823 PK/Pdt/2019 mengenai lelang yang dilakukan oleh termohon Peninjauan Kembali (PK) dan dimenangkan oleh turut termohon Peninjauan Kembali (PK) telah tepat dan adil karena harga jual objek lelang jauh di bawah NJOP sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.³⁰

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian ini yaitu pada fokus analisis, penelitian ini lebih berfokus pada aspek yuridis terkait perbuatan melawan hukum termohon Peninjauan Kembali (PK) dalam penetapan harga jual

²⁹ Reza Fahmi, “Pelelangan Objek Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Akad *Bai' Al-Muzayyadah*”, *Skripsi*, (Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018).

³⁰ Lulu Azura Pulungan, “Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)”, *Recht Studiosum Law Review*, (Vol. 2, No. 2, 2023).

objek lelang jauh dari harga NJOP yang merugikan pemohon Peninjauan Kembali (PK). Sedangkan penelitian penulis berfokus pada aspek yuridis perbuatan melawan hukum para tergugat dalam pengajuan permohonan lelang dan pelelangan objek jaminan yang merugikan penggugat.

Kelima, artikel yang dipublikasi dalam jurnal *Semarang Law Review* yang diteliti oleh Ilham Aulia Ramadhan dkk, mahasiswa Fakultas Hukum Univeristas Semarang yang berjudul “*Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Objek Hak Tanggungan*”. penelitian tersebut menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Artikel ini membahas mengenai sengketa eksekusi objek jaminan hak tanggungan antara PT Bank Artos Indonesia sebagai pemohon melawan Roby Wijaya sebagai termohon dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 memperjelas kedudukan kreditur dan debitur yang mana terdapat sisa bersih hasil lelang, kreditur tidak berhak memintanya karena sisa hasil lelang merupakan hak bagi debitur.³¹

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian ini berfokus pada menganalisis putusan Mahkamah Agung untuk memperjelas kedudukan para pihak yang bersengketa dalam pembagian sisa hasil lelang sedangkan penelitian penulis berfokus pada menganalisis putusan Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh untuk meninjau keabsahan penyitaan dan pelelangan objek jaminan pembiayaan oleh BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh.

Berdasarkan penelusuran yang telah penulis lakukan pada berbagai referensi di atas, bahwa tidak ditemukan indikasi plagiasi dan duplikasi pada

³¹ Ilham Aulia Ramadhan dkk, “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan”, *Semarang Law Review* (Vol. 3, No. 1, 2022).

penelitian penulis ini, karena kesamaan pada riset-riset sebelumnya hanya pada konsep yang digunakan ataupun pada objek kajian yaitu putusan pengadilan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara atau prosedur yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi berupa data yang digunakan dalam penelitian yang diteliti. Metode penelitian ini dibutuhkan sebagai upaya untuk memperoleh data yang valid sehingga penelitian yang dikaji dapat tersusun dengan objektif dan sistematis.³² Untuk mencapai suatu penelitian yang sistematis dan teruji kevalidan datanya, berikut penjabaran langkah-langkah penelitiannya, yaitu:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara yang bertujuan untuk memperoleh, menganalisis dan menginterpretasikan data untuk memecahkan suatu permasalahan yang menjadi pokok penelitian yang diteliti. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan penelitian *statue approach* yang secara keilmuan dapat dijabarkan sebagai yuridis normatif dengan menggunakan data dokumentasi berupa putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dengan mengkaji prinsip-prinsip dan asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan terkait, untuk meneliti pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara gugatan pelelangan antara nasabah debitur sebagai penggugat dan bank BSI Cabang Banda Aceh serta KPKNL Kota Banda Aceh sebagai tergugat.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kualitatif dengan data dalam bentuk putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna yang perlu dianalisis untuk mendapatkan penggambaran yang jelas dari data-data dalam putusan tersebut.

³² Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, (Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022), hlm. 1.

Penelitian ini dikhususkan untuk mengkaji materi gugatan penggugat, fakta persidangan dan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara dengan menggunakan metode studi kasus dengan membahas isi putusan sehingga dapat diketahui kebenarannya terutama dari segi hukum yang berkaitan dengan perkara yang penulis teliti. Oleh karena itu secara faktual teknik analisis ini penting untuk mengetahui keseluruhan isi dari suatu putusan yang dibuat oleh hakim. Hal tersebut akan menjadi yurisprudensi dari suatu perkara yang ditiru oleh hakim lainnya. Adapun yang menjadi putusannya adalah putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor 204/Pdt.G/MS.Bna.

3. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data yang diteliti seperti informan, responden, catatan benda, dokumen.³³

Dalam penelitian ini, sumber data yang penulis gunakan adalah dalam bentuk data dokumentasi yaitu putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa data dokumentasi yaitu putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Data dokumentasi ini menjadi data utama untuk mengetahui seluruh rangkaian kasus mulai dari materi gugatan, fakta persidangan, pertimbangan hakim hingga putusan hakim.

Selain data tersebut, penulis juga harus membutuhkan telaah literatur-literatur lain seperti buku, artikel, media internet, kamus dan berbagai riset lainnya baik yang dipublikasi maupun tidak.

³³ Muhammad Siddiq, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2019), hlm. 17-18.

5. Langkah-Langkah Analisis Data

Langkah analisis data merupakan proses pengolahan data yang diperoleh peneliti untuk menghasilkan jawaban terhadap permasalahan yang telah diformat dalam rumusan masalah berdasarkan data-data yang valid dan objektif. Pada tahap ini data yang telah dikumpulkan dengan lengkap akan diolah untuk mendapatkan kebenaran yang digunakan untuk menjawab persoalan yang diajukan dalam rumusan masalah, kemudian akan dilakukan penyajian data lalu ditarik kesimpulan.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode studi kasus melalui pendekatan kualitatif. Data yang akan dianalisis adalah putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Untuk mendapatkan hasil akhir yang faktual maka diperlukan analisis yang kritis dan analitis.

6. Pedoman Penulisan

Untuk mendapatkan suatu penelitian yang sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah, penulis berpedoman kepada Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Edisi Revisi Tahun 2019, Kamus Besar Bahasa Indonesia, al-Qur'an dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia. Selain itu, penulis juga menggunakan pedoman lain yang relevan seperti peraturan perundang-undangan terkait, buku-buku fiqih muamalah dan riset-riset terdahulu yang berkaitan dengan penelitian penulis. Berdasarkan pedoman tersebut, penulis berupaya menyajikan penelitian yang sistematis, ilmiah dan mudah dipahami oleh pembaca.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini penting untuk dijelaskan agar memudahkan penulisan dan pemahaman. Sistematika yang terdapat pada skripsi ini terbagi

menjadi empat bab dan masing-masing bab tersebut terdapat sub-bab di dalamnya yang saling berkaitan, adapun sistematika yang terdapat dalam skripsi ini adalah:

Bab satu, merupakan pendahuluan sebagai pengantar dari keseluruhan, sehingga dari bab ini dapat memperoleh gambaran umum tentang pembahasan pada skripsi ini. Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab dua, merupakan landasan yang berisi kajian teoritis mengenai tinjauan umum landasan teori, yang berisikan tentang pelelangan menurut konsep akad *bai' muzayyadah* dan hukum positif, yaitu pengertian dan dasar hukum *bai' muzayyadah*, rukun dan syarat *bai' muzayyadah*, pendapat ulama tentang *bai' muzayyadah* dan implementasinya, mekanisme *bai' muzayyadah* dalam perdagangan dan keabsahannya pada transaksi untuk penguasaan objek, pengertian dan dasar hukum pelelangan, ketentuan pelaksanaan pelelangan dan mekanismenya serta lembaga pelelangan di Indonesia dan kewenangannya.

Bab tiga, merupakan pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang penulis teliti yaitu deskripsi kasus pelelangan objek sitaan Bank BSI pada putusan nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna, seperti apa pertimbangan hakim terhadap pelelangan objek sitaan antara nasabah debitur sebagai penggugat dan BSI Cabang Banda Aceh serta KPKNL Kota Banda Aceh sebagai tergugat, pendapat hakim dalam menolak gugatan penggugat untuk membatalkan pelelangan pembiayaan yang macet karena *force majeure* yang disebabkan *covid-19* dan analisis hukum dalam pelelangan objek sitaan Bank BSI pada putusan nomor 204/Pdt.G/2023/Ms.Bna menurut akad *bai' muzayyadah*.

Bab empat, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dijelaskan serta saran yang menyangkut dengan penelitian, penulisan dan penyusunan skripsi ini.

BAB DUA

PELELANGAN MENURUT KONSEP AKAD *BAI'* *MUZAYYADAH* DAN KETENTUANNYA DALAM HUKUM POSITIF

A. Konsep *Bai' Muzayyadah* dalam Fiqih Muamalah

1. Pengertian dan Dasar Hukum *Bai' Muzayyadah*

Bai' muzayyadah merupakan salah satu jenis jual beli dengan cara penjual menawarkan barangnya di tengah keramaian atau di antara beberapa orang calon pembeli, lalu calon pembeli tersebut saling menawar dengan harga lebih tinggi dari yang lainnya sampai kepada batas harga tertinggi yang ditawarkan dan terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli dengan penawaran tertinggi tersebut.³⁴

Secara etimologi, *muzayyadah* berasal dari kata *ziyadah* yang berarti tambahan.³⁵ Meskipun bermakna tambahan, *bai' muzayyadah* berbeda dengan praktik riba. Tambahan pada *bai' muzayyadah* merujuk kepada penawaran harga yang terus bertambah atau meningkat yang dilakukan oleh pembeli, sedangkan pada riba, tambahan bermakna kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pengutang harus melebihkan pembayaran kepada terutang.³⁶

Secara terminologi, *bai' muzayyadah* adalah jual beli atas suatu objek yang ditawarkan oleh penjual dengan harga awal di mana pembeli saling menambahi harga dan transaksi akan berhenti saat ditentukan pembeli dengan penawaran tertinggi.³⁷

³⁴ Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm. 108-109.

³⁵ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 597.

³⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Dar al-Kutub, 1992), hlm. 165.

³⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm. 34.

Menurut Mazhab Hanafi, *bai' muzayyadah* adalah transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dengan cara menawarkan suatu barang di pasar-pasar di hadapan orang ramai yang melibatkan proses persaingan antara para pembeli melalui pengajuan harga tawaran. Setiap pembeli mengajukan harga tawaran yang lebih tinggi daripada harga yang diajukan oleh pembeli lain sebelum adanya kesepakatan harga antara penjual dan pembeli dengan tawaran tertinggi yang diajukan.³⁸

Menurut Mazhab Maliki, *bai' muzayyadah* adalah jual beli yang dilakukan oleh lebih dari dua orang yang saling bersaing untuk menawar harga kepada pihak penjual dan harga penawaran terus meningkat atas barang yang dijual sebelum adanya kesepakatan antara penjual dengan salah satu pembeli dengan tawaran harganya.³⁹

Menurut Mazhab Syafi'i, *bai' muzayyadah* adalah salah satu jual beli dengan cara seorang pembeli mengajukan tawaran harga tertentu untuk suatu barang yang dijual, kemudian pembeli lain ikut menambahkan tawaran dengan harga yang lebih tinggi. Tawar-menawar ini terus berlanjut secara berulang-ulang, di mana setiap pembeli saling bersaing untuk menawarkan harga yang lebih tinggi daripada tawaran sebelumnya. Penawaran terus meningkat sampai pada tidak ada lagi pembeli yang bersedia menawar harga yang lebih tinggi dari tawaran terakhir. Kemudian, barang tersebut dijual kepada pembeli dengan penawaran tertinggi.⁴⁰

Menurut Mazhab Hanbali, *bai' muzayyadah* adalah jual beli yang dilakukan oleh para pembeli yang saling bersaing dalam menaikkan harga tawaran atas suatu barang dan penjual akan menyerahkan barang tersebut kepada pembeli yang menawar dengan harga tertinggi dari pembeli lain.

³⁸ Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*,, hlm. 113.

³⁹ Syaikh Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, Jilid 3, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2012), hlm. 475.

⁴⁰ Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin, *Fiqih Madzhab Syafi'i*, Jilid 2, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), hlm. 52.

Mazhab Hanbali memperbolehkan *bai muzayyadah* ini karena dapat membantu seorang *muflis* untuk mengatasi permasalahan keuangan dengan cara mendapatkan harga yang lebih tinggi melalui persaingan di antara para pembeli, sehingga *muflis* tersebut memperoleh manfaat maksimal dari penjualan tersebut.⁴¹

Dalam operasionalnya, *bai' muzayyadah* dilakukan oleh penjual dengan cara mengumpulkan khalayak ramai pada tempat-tempat umum seperti di pasar. Penjual menawarkan barang dagangannya kepada orang-orang lalu akan bersaing satu sama lain untuk membeli barang tersebut dengan cara menambah harga tawaran dan jual beli terjadi ketika penjual menetapkan seseorang dengan tawaran tertinggi sebagai pembeli.

Ibnu Qudamah mengatakan bahwa terdapat *ijma'* ulama tentang kebolehan jual beli secara lelang, bahkan telah menjadi kebiasaan dalam pasar-pasar Islam di masa lalu sebagai salah satu cara jual beli.⁴²

Dalam fiqh muamalah, untuk menetapkan hukum pada *bai' muzayyadah* sebagai salah satu akad jual beli, perlu merujuk pada kaidah bahwa Allah memperbolehkan segala kegiatan muamalah kecuali jika terdapat larangan dalam al-Quran dan hadits.

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا⁴³

Artinya: “Pada dasarnya semua muamalah boleh dilakukan, terkecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

Kaidah tersebut memberikan pembebanan hukum atas kegiatan muamalah yaitu setiap orang dibebaskan untuk bermuamalah karena hukum asalnya adalah boleh selama tidak terdapat ayat al-Quran dan hadits yang

⁴¹ Abdullah bin Muhammad ath-Thayyar dkk, *Esiklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), hlm. 26.

⁴² Imam ash-Shan'ani, *Subulussalam*, (Beirut: Darul Kutub al-Ilmiyah, 1995), hlm. 30.

⁴³ Fathurrahman Azhari, *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*, (Banjarmasin: Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat, 2015), hlm. 135.

mengharamkannya.⁴⁴ Oleh karena itu, *bai' muzayyadah* atau jual beli lelang diperbolehkan karena tidak terdapat larangan dari *nash* selama penerapannya sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku.

Berikut beberapa ayat al-Quran dan hadits yang mendukung diperbolehkannya *bai' muzayyadah*, yaitu:

1) Q.S Al-Baqarah (2):275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...⁴⁵

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.
(Q.S Al-Baqarah [2]:275).

Imam ath-Thabari menjelaskan bahwa ayat tersebut secara *zahir* telah mengharamkan riba karena merupakan salah satu larangan dari Allah swt. Allah menghalalkan keuntungan yang didapatkan dari perniagaan dengan cara menjual barang dan mengambil laba atas hasil penjualannya dan mengharamkan keuntungan yang diperoleh dari penundaan pembayaran atau penambahan waktu.⁴⁶ Oleh karena itu, jika *bai' muzayyadah* dilakukan sesuai dengan rukun dan syaratnya serta tidak mengandung unsur riba maka transaksi ini diperbolehkan.

2) Q.S An-Nisa' (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّكِلُوا آمَوتَ لَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
 وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁴⁷

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 137.

⁴⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bekasi: Darul Haq, 2017).

⁴⁶ Ahmad Abdulraziq al-Bakri dkk, *Tafsir ath-Thabari*, Jilid 4, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 732.

⁴⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bekasi: Darul Haq, 2017).

Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa’ [4]: 29).

Menurut Imam ath-Thabari, ayat di atas menjelaskan bahwa Allah melarang untuk memperoleh harta dengan cara yang batil, di antaranya riba, judi dan cara lainnya yang telah diharamkan maka diberikan pilihan untuk memperoleh harta dari perdagangan.⁴⁸ Jika dikaitkan dengan *bai’ muzayyadah*, secara umum ayat di atas menjelaskan bahwa jika dengan *bai’ muzayyadah* menyebabkan para pihak memperoleh harta secara batil maka hal ini dilarang. Namun, apabila *bai’ muzayyadah* tidak menyebabkan perolehan harta secara batil maka hal ini diperbolehkan.

Selain itu, terdapat hadits yang memperkuat hukum *bai’ muzayyadah* pada hadits yang diriwayatkan dari Anas bin Malik ra:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حَلَسَ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْطُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْتُ بِحِمَا قَالَ فَعَتَاهُ بِحِيمًا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي حَذِينَ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدَرَاهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دَرَاهِمَ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدَرَاهِمِينَ فَأَعْطَاهُمَا الْإِنْصَارِيَّ⁴⁹

Artinya: Dari Anas bin Malik, beliau berkata, “Seseorang lelaki Anshar datang kepada Nabi saw dan meminta kepada beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: “Apakah di rumahmu ada sesuatu?” Ia menjawab, “Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air.” Beliau bersabda: “Berikanlah keduanya itu untukku.” Anas berkata, “Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah saw mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: “Siapa yang mau

⁴⁸ Ahmad Abdulraziq al-Bakri dkk, *Tafsir ath-Thabari*, Jilid 6, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 786.

⁴⁹ Rizal Faqih Abdul Jabar, “Fenomena Lelang dalam Transaksi Jual Beli: Studi Syarah Hadis”, *Jurnal Penelitian Ilmu Ushuluddin*, Vol. 2, No. 3, 2022, hlm. 639.

membeli dua barang ini?” Seorang laki-laki berkata, “Saya mau membelinya dengan satu dirham!” Beliau bertanya lagi: “Siapa yang mau menambahnya?” Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, “Saya akan membelinya dengan dua dirham.” Lalu Beliau memberikan barang tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi. (H.R. Ahmad, Abu Dawud, an-Nasa’i, at-Tirmizi dan Ibnu Majah).

Pada hadits yang lain juga ditemukan redaksi serupa yang memperbolehkan *bai' muzayyadah*, yaitu:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَاعَ حُلْسًا وَقَدْحًا وَقَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْحُلْسَ وَالْقَدْحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذْتُهُمَا بِدَرَاهِمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دَرَاهِمٍ فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دَرَاهِمِينَ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ⁵⁰

Artinya: Dari Anas bin Malik bahwa Rasulullah saw pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu Beliau memberikan tawaran, “Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?” Seseorang berkata, “Saya akan membelinya seharga satu dirham!” Nabi saw memberikan tawaran lagi, “Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?” Lalu seorang laki-laki memberikan harga dua dirham, Beliau pun menjual kepadanya. (H.R. at-Tirmizi).

Berdasarkan kedua hadits di atas, dapat diketahui bahwa *bai' muzayyadah* telah dipraktekkan sejak zaman Nabi Muhammad saw yang dilaksanakan dengan cara menjualnya di hadapan orang banyak untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pembeli lain.

2. Rukun dan Syarat *Bai' Muzayyadah*

Segala bentuk transaksi muamalah didasari atas hal-hal yang menentukan sah atau batalnya transaksi tersebut. Oleh karena itu diperlukannya pemenuhan rukun dan syarat yang sesuai dengan ketentuan syara’.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 640.

Dalam fiqh muamalah, rukun adalah sesuatu yang menjadi dasar keberadaan perbuatan muamalah tersebut, sedangkan syarat adalah merujuk kepada sesuatu yang menentukan sah atau tidak sahnya sebuah perbuatan muamalah dan syarat ini tidak berada di dalam substansi dari muamalah tersebut.⁵¹

Bai' muzayyadah sebagai salah satu bentuk jual beli memerlukan rukun dan syarat pada pelaksanaannya agar transaksi yang dilakukan sah dan sesuai dengan syara' serta menghindari hal-hal yang dapat membatalkannya. Terdapat empat rukun yang harus dipenuhi dalam akad *bai' muzayyadah*, yaitu sebagai berikut:⁵²

- a. *Al-'aqidain* merupakan para pihak yang bertransaksi terdiri dari *al-bai'* yaitu penjual dan *al-musyitari'* yaitu pembeli.
- b. *Al-mabi'* merupakan objek atau barang dalam transaksi. Objek ini boleh milik penjual seutuhnya atau milik orang lain yang telah diberi kuasa kepada penjual untuk diperjualbelikan.
- c. *Tsaman* merupakan harga atau nilai objek transaksi yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.
- d. *Sighat* atau ijab qabul adalah pernyataan dari kedua belah pihak yang bertransaksi yang menunjukkan kesepakatan diantara keduanya atas transaksi tersebut.

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *bai' muzayyadah* adalah sebagai berikut:

- a. Syarat terkait pihak yang melakukan transaksi (*al-'aqidain*)

Pihak yang terlibat dalam transaksi harus memenuhi syarat-syarat sebagai *al-'aqidain* yaitu *baligh* dan berakal. Transaksi yang dilakukan oleh anak di bawah umur ataupun orang dalam gangguan

⁵¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 60-61.

⁵² Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Jual Beli.

jiwa dianggap tidak sah. Hal ini dikarenakan anak di bawah umur atau orang gila tidak memiliki kemampuan untuk membedakan yang baik dan buruk sehingga dikhawatirkan akan merugikan diri sendiri bahkan dapat merugikan orang lain.⁵³

b. Syarat terkait objek transaksi (*al-mabi'*)

Objek yang diperjualbelikan haruslah barang-barang yang halal, suci dan bermanfaat. Objek tersebut bukanlah barang-barang yang dilarang oleh syara' untuk dijual seperti khamar, bangkai dan sebagainya. Kepemilikan atas objek juga menjadi syarat pada *al-mabi'*, objek tersebut harus merupakan milik penjual ataupun milik orang lain yang telah memberi kuasa kepada penjual untuk diperjualbelikan.⁵⁴

Objek jual beli harus diketahui oleh para pihak terutama pada kualitas dan kuantitas objeknya untuk menghindari *gharar* dan *tadlis*. Selain itu, objek juga harus dapat diserahkan pada saat akad dilangsungkan oleh para pihak. Jika penyerahan tidak dapat dilakukan saat itu, maka para pihak harus menyepakati waktu dan tempat penyerahannya pada awal kesepakatan.⁵⁵

c. Syarat pada harga objek (*tsaman*)

Salah satu rukun yang harus jelas syaratnya adalah nilai harga suatu objek jual beli. Harga yang telah ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tidak boleh dilakukan penambahan maupun pengurangan atasnya.⁵⁶

Penetapan harga yang dilakukan juga harus jelas dan tidak merugikan pihak lain. Objek yang telah disepakati harganya antara

⁵³ Subairi, *Fiqh Muamalah*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021), hlm. 68.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 69.

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 74.

penjual dan pembeli tidak boleh dilakukan penawaran baru karena hal ini dilarang dalam Islam. Ketika penjual dan pembeli telah sepakat atas suatu harga lalu pembeli lain menawar dengan harga yang lebih tinggi dan penjual secara sepihak membatalkan kesepakatan dan memilih pembeli lain dengan penawaran yang lebih baik, hal ini tidak diperbolehkan karena merugikan orang lain.

d. Syarat terkait *sighat*

Penyerahan dan penerimaan objek jual beli oleh para pihak ditunjukkan dengan adanya *sighat* atau *ijab qabul*. *Ijab* adalah ucapan berupa penyerahan dari penjual yang menunjukkan keridhaannya dalam bertransaksi dan *qabul* adalah ucapan penerimaan dari pembeli yang menunjukkan keridhaannya dalam bertransaksi. Oleh karena itu, transaksi harus berdasarkan kehendak para pihak tanpa adanya paksaan dari orang lain.⁵⁷

Selain itu, fiqih muamalah telah menetapkan syarat sebagai pedoman pokok jual beli lelang untuk menghindari penyimpangan syari'ah. Adapun syarat tersebut adalah:⁵⁸

- 1) Jual beli lelang dilakukan oleh para pihak yang cakap hukum dan didasari oleh kerelaan atau keridaan para pihak.
- 2) Objek yang dilelang merupakan barang yang halal dan bermanfaat.
- 3) Objek yang dilelang harus milik sendiri atau ada kuasa penuh atas objek tersebut.
- 4) Pelelangan harus dilakukan secara transparansi tanpa ada manipulasi.
- 5) Objek yang dilelang dapat diserahkan oleh penjual saat akad terjadi.
- 6) Harga yang dibayarkan harus sesuai dengan yang telah disepakati kedua belah pihak.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syari'ah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), hlm. 125.

7) Tidak ada persengkokolan untuk memanipulasi harga pelelangan.

3. Pendapat Ulama Tentang *Bai' Muzayyadah* dan Implementasinya

Dalam diskursus ulama, terdapat perbedaan pendapat mengenai implementasi *bai' muzayyadah* sebagai akad jual beli. Beberapa ulama menganggap *bai' muzayyadah* atau lelang sebagai transaksi yang sah dan diperbolehkan, namun terdapat beberapa ulama yang juga memakruhkannya.

Menurut Mujahid, *bai' muzayyadah* adalah transaksi jual beli dengan menawarkan harga atas penawaran pembeli lain selama penjual belum memutuskan untuk menjual barang dagangannya kepada salah satu pembeli yang ikut menawar. Cara penawaran pada *bai' muzayyadah* seperti ini diperbolehkan karena juru lelang atau penjual belum bersepakat dengan salah satu pembeli sehingga setiap pembeli dibebaskan untuk terus menawar harga yang lebih tinggi dari tawaran pembeli lain sampai adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli yang menawarkan harga tertinggi dan lelang pun ditutup.⁵⁹

Menurut Imam Nawawi, *bai' muzayyadah* adalah jual beli yang dilakukan secara terbuka di tempat umum dengan menetapkan harga awal pada objek jual beli oleh penjual sebagai harga dasar. Setiap pembeli dibolehkan untuk menawar barang yang telah ditawar oleh orang lain selama belum adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli lain. Kesepakatan terjalin ketika pihak penjual memutuskan untuk menjual barang tersebut kepada pembeli dengan penawaran tertinggi.⁶⁰

Syekh Abdul Muhsin al-'Abbad al-Badr berpendapat bahwa *bai' muzayyadah* adalah metode jual beli dengan penawaran yang semakin meningkat atas barang yang dijual. Penawaran yang meningkat terjadi

⁵⁹ Rizal Faqih Abdul Jabar, "Fenomena Lelang dalam Transaksi Jual Beli: Studi Syarah Hadis", *Jurnal Penelitian Ilmu Ushuluddin*, Vol. 2, No. 3, 2022, hlm. 644.

⁶⁰ *Ibid.*

karena para pembeli saling bersaing atas penawaran pembeli lain. Menurutnya, hal ini diperbolehkan karena larangan menawar atas tawaran lain baru terjadi jika telah ada ketetapan atas barang tersebut secara sah dijual kepada pembeli lain dan menjadi hak miliknya.⁶¹

Sementara itu, ulama yang memakruhkan *bai' muzayyadah* adalah Imam al-Auza'i, Hasan Basri, Ibnu Sirin dan Ishaq bin Rahawaih yang berpendapat bahwa *bai' muzayyadah* hanya diperbolehkan untuk menjual harta rampasan perang dan harta warisan sehingga apabila objek yang dijual adalah selain itu maka dihukumi makruh. Namun, dasar hukum yang digunakan dalam memakruhkan *bai' muzayyadah* ini ialah hadits yang diindikasikan sebagai hadits *dhaif*, maka jumhur ulama memperbolehkan selama pelaksanaan dan mekanismenya sesuai dengan yang dipraktikkan oleh Nabi Muhammad saw dan tidak menyimpang dari ketentuan syara' seperti terhindar dari riba, *tadlis*, *gharar* dan penipuan atau trik-trik lain yang dilarang.⁶²

4. Mekanisme *Bai' Muzayyadah* dalam Perdagangan dan Keabsahannya pada Transaksi untuk Penguasaan Objek

Jual beli *muzayyadah* (lelang) sebagai salah satu bentuk jual beli yang memiliki mekanisme khusus dalam transaksinya yang berbeda dengan jual beli lain pada umumnya karena pada proses penawaran dilakukan kepada beberapa orang calon pembeli yang memiliki minat yang sama terhadap objek yang ditawarkan oleh penjual namun pada proses penetapan harga dilakukan sendiri oleh pihak pembeli berdasarkan tingkat harga yang ditawarkannya.

Mekanisme *bai' muzayyadah* ini sebagai ciri khas pada transaksi yang menurut sebahagian ulama bertentangan dengan konsep umum jual

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Khofiyani Nida dan Ashif Az-Zafi, "Perspektif Islam Terhadap Jual Beli dengan Sistem Lelang", *Al-'Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2020, hlm. 233.

beli yang diistilahkan dengan *warada 'ala fil khilaf qiyas* (keberadaan transaksi jual beli lelang ini bertentangan dengan bentuk jual beli pada umumnya). Oleh karena itu, pada transaksi lelang ini harus memiliki kejelasan pada mekanismenya untuk memastikan proses transaksi berjalan secara terbuka tanpa rekayasa dari pihak penjual maupun pembeli sehingga transaksi lelang dapat mengakomodir kepentingan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli.⁶³

Pada transaksi jual beli lelang ini, pihak penjual dapat menawarkan barang yang dijualnya kepada beberapa pihak pembeli, baik dilakukan secara lisan ataupun dengan menggunakan alat tulis. Umumnya pada masa klasik penawaran penjualan barang dilakukan secara terbuka di depan khalayak ramai, sehingga pihak calon pembeli dapat mengajukan secara langsung harga yang ditawarkan kepada penjual. Sehingga dalam proses lelang ini, terjadi mekanisme pengajuan harga secara langsung oleh pihak pembeli dengan menaikkan harga dari yang diajukan oleh pembeli sebelumnya. Sebagai contoh, untuk pelelangan sebuah mobil *second*, maka pihak penjual dapat mengajukan harga pembuka kepada beberapa orang calon pembelinya yang biasanya lebih dari dua orang. Para calon pembeli akan saling menambahi tawaran di atas harga pembuka yang menjadi harga patokan yang akan dilepas oleh pihak penjual. Pada proses penawaran ini, para calon pembeli bersaing dengan menaikkan harga tawarannya lebih tinggi daripada tawaran pembeli lainnya. Pihak pembeli akan menawarkan produk yang dilelang, biasanya didasarkan pada beberapa hal, seperti kesesuaian harga yang ditawarkan pembeli dengan kualitas mobil yang akan dibeli, dan kemampuan pembeli untuk membayar harga barang yang ditawarkan. Dalam hal ini pembeli dengan tawaran tertinggi akan ditetapkan

⁶³ Husni Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syari'ah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah", *Jurnal Al-Mashaadir*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 62.

sebagai pemenang oleh penjual karena memang tidak ada pembeli lainnya yang mampu menyaingi harga yang telah ditetapkan tersebut. Setelah proses penawaran berakhir, barang yang dilelang akan diserahkan kepada pemenang tersebut dengan harga akhir yang ditetapkan berdasarkan penawaran yang diajukannya.⁶⁴

Dalam praktiknya, *bai' muzayyadah* dapat dilakukan melalui perantara atau pihak ketiga. Peran pihak ketiga dalam hal ini adalah untuk memfasilitasi pelaksanaan lelang, seperti mengelola proses pelelangan, mengundang peserta, dan mengatur mekanisme penawaran. Namun, meskipun pihak ketiga berperan penting dalam pelaksanaan teknis lelang, penetapan harga patokan atau harga awal tetap merupakan hak eksklusif yang dimiliki oleh pemilik barang. Hak eksklusif ini didasarkan pada prinsip kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik barang meliputi otoritas penuh atas segala hal yang berkaitan dengan barang tersebut, termasuk penentuan nilai awal yang menjadi dasar proses pelelangan.

Dalam proses jual beli lelang, terdapat berbagai konsekuensi yang dapat dihadapi oleh para pihak yang terlibat, baik penjual maupun pembeli. Salah satu konsekuensi yang sering terjadi adalah timbulnya persaingan yang tidak sehat di antara para calon pembeli. Persaingan seperti ini sering kali dipicu oleh dorongan ego para calon pembeli yang merasa tersaingi dengan calon pembeli lain untuk memenangkan lelang. Kondisi semacam ini biasanya hanya akan menguntungkan pihak penjual, karena harga barang yang dilelang cenderung naik lebih tinggi daripada nilai yang seharusnya, disebabkan pihak pembeli yang terus mengajukan penawaran harga untuk berkompetisi bukan untuk memiliki barang sesuai kebutuhannya. Kondisi ini pasti memunculkan tindakan *gharar* dari pihak pembeli karena lebih

⁶⁴ Wely Putri Melati, "Pelaksanaan *E-auction* atas Barang Milik Negara (BMN) pada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru", *Tesis*, (Riau: Universitas Islam Riau, 2018), hlm. 19.

mengedapankan ego dan keinginan untuk menguasai barang bukan pada nilai dan manfaatnya.⁶⁵

Beberapa studi mengetengahkan tentang *bai' muzayyadah* ini pada mekanisme pengajuan harga secara terbuka yang dapat memicu munculnya tindakan *gharar* yang disebabkan calon pembeli cenderung tidak lagi mempertimbangkan aspek manfaat barang yang ditawarkan, melainkan lebih berfokus pada persaingan dan gengsi terhadap calon pembeli lain. Dalam hal ini calon pembeli bersaing secara emosional yang mendorong mereka untuk menawar dengan harga yang tidak rasional. Persaingan ini sering kali didorong oleh keinginan untuk menang daripada pertimbangan objektif terhadap nilai barang. Akibatnya, para pembeli tidak lagi memperhatikan kualitas, kondisi, atau manfaat barang, tetapi hanya berupaya mengalahkan pesaing dengan memberikan penawaran tertinggi. Kondisi ini memperbesar risiko *gharar*, bila pembeli tidak menguasai mekanisme harga atau harga aktual barang yang dijual secara lelang atau tidak didampingi oleh kurator yang mengetahui kondisi barang dan harga di pasaran.⁶⁶

Dampak dari *gharar* ini sangat signifikan bagi para pembeli. Pembeli berpotensi mengalami kerugian finansial karena membayar lebih dari harga sebenarnya dari barang yang ditawarkan, yang sering kali jauh melebihi harga pasar yang wajar. Pembeli yang terdorong oleh gengsi dan ego akhirnya membuat keputusan yang tidak seimbang antara harga dan manfaat barang. kondisi ini tentunya bertentangan dengan mekanisme lelang yang berasaskan keadilan dan keterbukaan, karena harga yang terbentuk lebih mencerminkan hasil dari persaingan emosional daripada nilai riil barang yang dilelang.

⁶⁵ Shasmila Evita, "Implementasi Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah pada Akad *Murabahah* Bank Syari'ah di Indonesia Area Purwokerto Berdasarkan Perspektif *Bai' al-Muzayyadah* (Studi Kasus pada KPKNL Purwokerto)", *Skripsi*, (Purwokerto: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, 2023), hlm. 26-27.

⁶⁶ *Ibid.*

Realitas lain yang terjadi pada mekanisme lelang adalah pihak penjual tidak mengetahui kondisi finansial pihak pembeli yang bisa saja setelah mengajukan penawaran lelang yang tinggi namun tidak memiliki kemampuan untuk membayar sesuai yang telah diajukan penawaran saat proses lelang dilakukan. Pembeli yang ditetapkan sebagai pemenang namun tidak dapat melunasi pembayaran dianggap telah melakukan wanprestasi.⁶⁷

Ketidakmampuan dalam melunasi pembayaran tidak hanya merugikan pihak penjual, akan tetapi juga merugikan pemenang tersebut, terutama jika pemenang tersebut adalah perusahaan atau individu yang sering berpartisipasi dalam pelelangan. Hal seperti ini dapat mengurangi peluang perusahaan atau individu tersebut untuk ikut serta dalam kegiatan lelang di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi calon pembeli untuk melakukan perhitungan dan pertimbangan yang cermat sebelum mengajukan penawaran, guna memastikan bahwa calon pembeli benar-benar mampu memenuhi semua kewajiban yang timbul sebagai konsekuensi dari penetapan sebagai pemenang lelang.

Dalam konteks pelelangan dengan objek berupa barang jaminan, keabsahan penguasaan dan pelelangan terhadap barang tersebut hanya dapat dilakukan setelah adanya tindakan wanprestasi atas perjanjian yang disepakati. Wanprestasi ini harus dibuktikan dengan telah mencapai batas waktu jatuh tempo sebagaimana disepakati sebelumnya, namun pihak lain gagal memenuhi kewajibannya.

B. Pelelangan dalam Hukum Positif

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pelelangan

Istilah lelang memiliki padanan dalam bahasa Belanda yaitu *vendu* yang berarti penjualan di hadapan banyak orang. Lelang juga berasal dari

⁶⁷ KPKNL Banda Aceh, "Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang", diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 20 September 2024.

terjemahan kata *openbare verkooping*, *openbare veiling*, *openbare verkoping* yang artinya ialah penjualan secara terbuka di muka umum.⁶⁸

Istilah lelang sebagai penjualan di muka umum ditemukan dalam *Vendu Rengelment* atau peraturan lelang yang diberlakukan pada masa kolonial Belanda. Dalam ketentuan Pasal 1 *Vendu Rengelment* memberikan pengertian lelang sebagai berikut:

“Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.⁶⁹

Beberapa ahli telah memberikan definisi pelelangan seperti Polderman yang mendefinisikan pelelangan sebagai penjualan secara terbuka dengan cara mengumpulkan para pembeli kemudian dipersaingkan satu sama lain untuk menawar harga sehingga nilai jual barang menjadi tinggi pada waktu dan tempat yang sama.⁷⁰ Menurut Roell, pelelangan adalah proses penjualan suatu barang oleh seseorang maupun melalui perantara kuasanya dengan memberikan kesempatan kepada para pembeli untuk melakukan penawaran harga yang terus bertambah dan barang akan terjual kepada pembeli dengan penawaran tertinggi.⁷¹ Menurut M. Yahya Harahap, pelelangan adalah penjualan barang di hadapan umum kepada calon pembeli yang telah diberitahu sebelumnya, di mana penawaran harga dilakukan secara lisan atau tertulis, dan barang akan dijual kepada pembeli yang menawarkan harga tertinggi.⁷²

⁶⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 19.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 3.

⁷⁰ Mailinda Eka Yuniza, *Peraturan Lelang*, (Yogyakarta: PT Nas Media Indonesia, 2021), hlm. 10.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 11.

⁷² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, ... hlm. 23.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa pelelangan adalah proses penjualan barang secara terbuka di hadapan umum atau melalui perantara, di mana pembeli diberi kesempatan untuk bersaing dalam memberikan penawaran harga yang terus meningkat. Tujuan utama pelelangan adalah mencapai harga jual tertinggi, dengan barang akhirnya dijual kepada penawar dengan harga terbaik. Proses ini dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, dan biasanya melibatkan pemberitahuan atau undangan sebelumnya kepada calon pembeli.

Dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mendefinisikan lelang sebagai penjualan barang secara terbuka untuk orang ramai yang ditawarkan dengan cara tertulis ataupun lisan di mana penawaran dapat meningkat atau menurun.

*“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.*⁷³

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pelelangan merupakan penjualan yang dilakukan secara terbuka untuk umum yang didahului dengan sebuah pengumuman di mana para pembeli saling bersaing dalam menawarkan harga dan barang yang dilelang akan dijual kepada pembeli dengan penawaran tertinggi.

Secara yuridis formal, pelelangan di Indonesia telah dikenal sejak masa kolonial Belanda dengan diterbitkannya *Vendu Reglement Staatbald* Nomor 189 Tahun 1908 sebagai peraturan lelang yang mengatur pokok-pokok dan prinsip-prinsip lelang dan penerbitan *Vendu Instructie Staatbald* Nomor 190 Tahun 1908 sebagai instruksi lelang atau peraturan pelaksana dari *Vendu Reglement*. Kedua peraturan tersebut diterbitkan karena

⁷³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

munculnya permasalahan yang berkaitan dengan penjualan barang-barang milik pejabat kolonial Belanda yang dimutasi.⁷⁴

Dalam ketentuan *Vendu Reglement* 1908, lelang disebut sebagai penjualan barang-barang di tempat umum dengan penawaran harga yang dapat terus meningkat atau justru menurun, dengan cara pembeli menawarkan harga dengan cara memasukkan nominal harga pada amplop tertutup maupun secara lisan dari pembeli yang diundang secara khusus atau diberitahu sebelumnya tentang pelelangan atau diberi izin untuk mengikuti pelelangan yang kesemuanya diberi hak yang sama untuk menawar harga, menyetujui harga dan memasang harga.

Saat ini, baik *Vendu Reglement* 1908 maupun *Vendu Instructie* 1908 masih tetap berlaku sebagai dasar hukum lelang di Indonesia serta menjadi acuan dan landasan hukum bagi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan lain mengenai tata cara dan prosedur pelelangan yang dibuat oleh pemerintah melalui Kementerian Keuangan.

Peraturan-peraturan mengenai tata cara dan prosedur pelelangan terus berkembang dari masa ke masa, hal ini menunjukkan upaya pemerintah dalam memperbarui dan menyesuaikan regulasi lelang agar tetap relevan dengan perkembangan zaman. Regulasi mengenai lelang saat ini diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan tersebut mengatur segala hal yang berkaitan dengan lelang baik berupa subjek dan objek lelang, lembaga pelaksanaan lelang hingga tahapan-tahapan pelaksanaan lelang.

Pengaturan mengenai lelang juga ditemukan pada peraturan-peraturan lain seperti KUH Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Perbankan, Undang-

⁷⁴ F.X. Ngadjarno dkk, *Lelang Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2006), hlm. 6-7.

Undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Undang-Undang Perbendaharaan Indonesia, Undang-Undang Kepailitan dan PKPU serta Peraturan Pemerintah tentang Pungutan Penerimaan Negara yang Tidak Tergolong Pajak.⁷⁵

2. Ketentuan Pelaksanaan Pelelangan dan Mekanismenya

Dalam pelaksanaannya, lelang dilakukan dengan dua cara, yaitu secara terbuka dan secara tertutup. Lelang secara terbuka merupakan lelang yang dilaksanakan oleh lembaga lelang dengan cara penawar dikumpulkan dalam suatu tempat untuk mengikuti lelang. Penawar dapat mengajukan penawaran setelah dibuka oleh panitia lelang dalam jangka waktu tertentu dan tiap penawar mengetahui nilai penawaran dari penawar lain sedangkan lelang secara tertutup merupakan lelang yang dilakukan dengan penawar mengajukan harga atas barang yang dilelang setelah kepesertaannya sebagai peserta lelang disetujui oleh panitia lelang. Dalam lelang tertutup, setiap penawar tidak mengetahui nilai penawaran dari penawar lain dan penawar dengan harga tertinggi pun tidak diketahui. Pemenang baru diketahui setelah proses penawaran dilakukan dan hasilnya diumumkan oleh panitia lelang.⁷⁶

Mekanisme lelang harus berdasarkan kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini dilakukan agar proses lelang sesuai dengan regulasi dan pihak-pihak yang terlibat mendapatkan kepastian hukum. Dalam ketentuannya terdapat enam tahap mekanisme lelang yang diatur sebagai berikut:

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ KPKNL Ternate, "Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL", diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html> pada Tanggal 29 Juli 2024.

a. Tahap Persiapan Lelang (Pralelang)

1) Permohonan Lelang

Penjual atau pemilik barang yang ingin menjual barangnya dengan cara lelang harus mengajukan surat permohonan lelang kepada lembaga lelang. Berdasarkan Pasal 25, lembaga lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya selama dokumen persyaratan telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek pelelangan.⁷⁷

Legalitas formal subjek dan objek pelelangan adalah kondisi dokumen persyaratan lelang yang telah terpenuhi sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data yang menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang sebagai subjek lelang dengan barang yang akan dilelang sebagai objek lelang.⁷⁸

2) Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang

Jadwal pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II kecuali lelang terjadwal khusus yang dapat ditetapkan oleh Pemimpin Balai Lelang. Penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilakukan setelah diteliti dokumen persyaratan yang diajukan oleh pemohon lengkap secara prosedural dan terpenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Jadwal lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja lembaga lelang kecuali untuk lelang sukarela yang dapat dilakukan di luar hari dan jam kerja dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah DJKN setempat.⁷⁹

⁷⁷ PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

⁷⁸ Paralegal, *Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*, diakses melalui <https://paralegal.id/> pada Tanggal 3 Agustus 2024.

⁷⁹ Ersya Malida Astriani dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm. 653.

3) Pengumuman Lelang

Berdasarkan Pasal 61, setiap lelang yang dilaksanakan wajib didahului oleh pengumuman lelang. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat luas tentang pelaksanaan lelang yang berisikan berbagai informasi mengenai lelang tersebut dengan tujuan untuk menghimpun pembeli melalui media cetak ataupun media internet.

Pengumuman lelang dilakukan oleh penjual atau pemohon kecuali lelang terjadwal khusus yang diumumkan oleh lembaga lelang yang menyelenggarakannya. Penerbitan pengumuman lelang ini dilakukan pada hari kerja KPKNL, namun pengumuman lelang dapat diterbitkan di luar hari kerja apabila lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi atas benda sitaan yang mudah rusak/busuk, lelang non eksekusi atas barang yang mudah busuk atau kadaluarsa dan lelang sukarela.⁸⁰

Pengumuman lelang harus disebarluaskan melalui media cetak seperti koran atau kabar harian. Lembaga lelang dapat membantu penyebarluasan dengan menayangkan pengumuman lelang pada aplikasi lelang/portal/situs web yang dikelolanya. Pengumuman lelang harus dilengkapi dengan informasi mengenai identitas penjual, barang yang akan dilelang, waktu dan tempat lelang, besaran jaminan penawaran dan nilai limit.⁸¹

⁸⁰ PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

⁸¹ Ersal Malida Astriani dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm. 654.

b. Tahap Pelaksanaan Lelang

Berdasarkan ketentuan Pasal 26, pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh pejabat lelang atau seseorang yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan lelang.

Dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang bertugas untuk memimpin lelang agar terlaksana dengan tertib, aman dan lancar. Pejabat lelang juga bertugas untuk mengesahkan pemenang lelang dan membuat risalah lelang.

c. Tahap Penawaran

Secara umum, penawaran lelang dilakukan dengan dua cara yaitu lisan dan tertulis. Dalam ketentuan Pasal 72, apabila penawaran secara tertulis belum mencapai nilai limit maka akan dilanjutkan penawaran secara lisan. Baik secara lisan maupun tertulis, keduanya dapat dilakukan pada pelelangan dengan kehadiran pembeli.

Pada lelang yang dilaksanakan secara daring atau tidak dihadiri oleh pembeli, penawaran hanya dapat dilakukan secara tertulis melalui surat tromol pos, surat elektronik, aplikasi lelang dan *e-marketplace auction*. Sedangkan penawaran secara tertulis pada pelelangan yang dihadiri pembeli, penawaran ditulis pada surat penawaran dan dikumpulkan kepada pejabat lelang lalu diumumkan pemenang dengan harga tertinggi. Hal ini berbeda dengan penawaran secara lisan di mana para pembeli secara langsung akan bersaing satu sama lain untuk menawar dan pembeli dengan tawaran harga tertinggi disahkan sebagai pemenang.⁸²

d. Tahap Pembayaran

Pada tahap pembayaran, pemenang lelang wajib melunasi pembayaran harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya lima hari

⁸² PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).

kerja setelah pelaksanaan lelang. Jika telah jatuh tempo dan pemenang belum melunasi pembayaran maka pejabat lelang mengeluarkan surat peringatan kepada pemenang untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1x24 jam hari kerja sejak tanggal dikeluarkannya surat peringatan. Pejabat lelang akan mengeluarkan kembali surat peringatan terakhir apabila pemenang tetap belum memenuhi kewajibannya dan akan membatalkan pemenang jika tidak juga membayar setelah diterbitkan surat peringatan terakhir.⁸³

Pembayaran harga dan bea lelang dapat dilakukan secara tunai maupun transfer *via* rekening penyelenggara lelang dan akan dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan oleh bendahara penerimaan.

e. Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Setelah pelunasan pembayaran lelang, pejabat lelang harus menyerahkan objek lelang dan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang paling lambat satu hari kerja setelah pemenang menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan.⁸⁴

f. Tahap Pembuatan Risalah Lelang

Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di dalam hukum yang berisi identitas pejabat lelang, penjual/pemohon, pemenang, objek lelang dengan spesifikasinya dan surat yang menjelaskan bukti kepemilikan atas objek tersebut dan harga yang ditawarkan oleh pemenang.⁸⁵

Risalah lelang berfungsi sebagai akta jual beli dan bukti legalitas transaksi lelang untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara penjual, pembeli dan pihak lain yang terlibat. Risalah lelang juga

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*

berfungsi sebagai legalitas untuk pemenang lelang mendapatkan haknya atas objek yang dilelang dan mempermudah pemenang untuk mengalihkan kepemilikan atas objek tersebut.⁸⁶

3. Lembaga Pelelangan di Indonesia dan Kewenangannya

Dalam ketentuan Pasal 9 Ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023 menetapkan bahwa lembaga penyelenggara lelang terdiri dari KPKNL, Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang masing-masing memiliki kewenangan yang berbeda dalam melaksanakan pelelangan.

a. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan yang bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN.⁸⁷

Dalam melaksanakan fungsinya sebagai penyelenggara lelang, KPKNL berwenang untuk melaksanakan semua jenis lelang baik lelang eksekusi, non eksekusi maupun sukarela. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam hal tersebut, KPKNL harus memastikan bahwa setiap proses lelang berjalan sesuai dengan peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku.

b. Balai Lelang

Balai lelang adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan khusus untuk melaksanakan kegiatan lelang yang harus mendapatkan izin dari DJKN atas nama Menteri Keuangan.⁸⁸

⁸⁶ KPKNL Pontianak, "Keberadaan Kutipan Risalah Lelang", diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> pada Tanggal 29 Juli 2024.

⁸⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1213).

⁸⁸ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 867).

Dalam ketentuannya, balai lelang hanya berwenang untuk menyelenggarakan lelang sukarela. Namun, balai lelang dapat melakukan kegiatan usaha lain selain melaksanakan lelang yaitu menyediakan jasa pralelang dan jasa pascalelang. Jasa pralelang yang dilakukan oleh balai lelang seperti meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang. Sedangkan jasa pascalelang yang dilakukan seperti mengurus pengiriman barang dan mengurus balik nama objek lelang yang dibeli. Kedua jasa ini hanya dapat dilakukan setelah adanya kesepakatan antara balai lelang dengan penjual atau pemilik barang dan/atau pemenang lelang.

c. Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Kantor pejabat lelang kelas II adalah kantor lelang swasta yang dipimpin oleh seorang pejabat lelang yang berwenang menyelenggarakan lelang sukarela. Kantor pejabat lelang kelas II dapat menyelenggarakan lelang sukarela setelah adanya permohonan dari penjual maupun dari balai lelang yang menjadi kuasa penjual.⁸⁹

⁸⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1771).

BAB TIGA

ANALISIS HUKUM DALAM KASUS PUTUSAN NOMOR 204/Pdt.G/2023/MS.Bna

A. Deskripsi Kasus Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI Pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

Kasus yang penulis teliti ini merupakan putusan majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS. Bna sebagai tindak lanjut penyelesaian perkara gugatan yang diajukan pihak nasabah debitur terhadap Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh akibat penguasaan objek jaminan secara sepihak. Gugatan ini berawal dari perbuatan hukum pihak manajemen Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh yang melakukan pelelangan objek jaminan milik nasabah debitur. Tindakan pelelangan ini dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh atas permohonan BSI Cabang Banda Aceh yang diduga untuk menuntaskan kewajiban tunggakan nasabah debitur sehingga dapat dikualifikasikan sebagai tindakan wanprestasi yang menimbulkan sengketa hukum.

Dalam putusan hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS. Bna ini, dijelaskan secara rinci tentang kronologi sehingga menimbulkan sengketa dan diselesaikan secara litigasi, bahkan terungkap juga fakta-fakta yang terjadi atas perkara ini dalam proses persidangan terutama pada proses pembuktian. Berikut penulis narasikan fakta-fakta persidangan ini sebagai ringkasan perkara untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kasus tersebut, yaitu: pihak Bank BSI memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah debitur sebesar Rp435.000.000,- dengan akad *musyârahah mutanâqishah ma'a al-ijârah* tertanggal 4 Desember 2019 untuk menambah

modal usahanya yaitu berjualan hijab yang bernama Faris Collection dengan jumlah angsuran Rp9.300.000,- selama jangka waktu 60 bulan.⁹⁰

Dengan disepakatinya perjanjian pembiayaan *musyârah mutanâqishah ma'a al-ijârah* oleh nasabah debitur dan Bank BSI, maka prinsip *profit and loss sharing* yang merupakan karakteristik dari akad *musyârah* menjadi berlaku untuk dijalankan oleh para pihak. Prinsip *profit and loss sharing* ini menegaskan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian berbagi keuntungan sekaligus menanggung kerugian sesuai dengan porsi kontribusi modal masing-masing.

Untuk menjamin kepatuhan nasabah debitur terhadap perjanjian baku pembiayaan yang telah disepakati, maka nasabah debitur memberikan aset miliknya sebagai jaminan kepada pihak bank berupa sertifikat tanah yang telah menjadi SHM, tanah tersebut merupakan lokasi rumah tinggal. Sertifikat SHM tersebut atas nama nasabah yang dilakukan pengikatan secara yuridis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 11/2021 dengan nilai sebesar Rp543.750.000,-.⁹¹

Pada awalnya, nasabah debitur mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan pihak bank. Namun, pada tahun 2020, usaha nasabah debitur mengalami penurunan penjualan akibat dampak pandemi COVID-19. Hal ini menyebabkan nasabah kesulitan untuk membayar cicilan rutin bulanan dan melunasi sisa kewajibannya yang terdiri dari tunggakan pokok dan margin dengan total Rp 443.277.262,95.⁹²

Berdasarkan catatan administrasi Bank BSI, pelunasan sisa kewajiban yang telah jatuh tempo dan nasabah dianggap lalai memenuhi kewajibannya dan dinyatakan wanprestasi atas perjanjian pembiayaan *musyârah mutanâqishah ma'a al-ijârah*. Untuk membuktikan kelalaian tersebut, bank telah menerbitkan

⁹⁰ Data Dokumentasi Putusan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 8.

⁹² *Ibid.*, hlm. 3.

surat peringatan sekaligus kewajiban nasabah debitur untuk melunasinya. Meskipun telah diberikan surat peringatan, namun nasabah debitur tidak melunasi kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan. Bank BSI sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan milik nasabah telah memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjualnya secara sukarela, namun kesempatan ini tidak dimanfaatkan sehingga pihak bank BSI mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL dan dana pelelangan akan digunakan untuk menyelesaikan kewajiban nasabah debitur yang belum tuntas.⁹³

Dalam fakta persidangan disebutkan bahwa pihak Bank BSI Banda Aceh menguasai dan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik nasabah debitur untuk menutupi kerugian yang dialami karena ketidakmampuan nasabah debitur untuk melunasi sisa tunggakan pembiayaan. Permohonan lelang ini diajukan oleh Bank BSI kepada KPKNL Banda Aceh setelah memberikan peringatan sebanyak tiga kali kepada nasabah debitur dan ajakan musyawarah penyelesaian pembiayaan secara damai.⁹⁴

Dalam gugatannya, pihak penggugat sebagai nasabah debitur mempersoalkan tindakan kesewenangan Bank BSI Banda Aceh yang melakukan pelelangan objek jaminan melalui KPKNL Banda Aceh tanpa ada pendekatan persuasif seperti memberikan restrukturisasi pembiayaan. Menurut penggugat terjadinya penunggakan pembayaran bukan wanprestasi tetapi karena ketidakmampuan debitur membayar kewajibannya karena kondisi usaha yang terimbas dampak COVID-19 (*corona virus deases-19*) yang merupakan bagian dari *force majeure* disebabkan pemerintah melakukan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) yang mengakibatkan usaha nasabah tidak berjalan dengan kondusif, sehingga nasabah tidak memiliki pendapatan dan kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.⁹⁵

⁹³ *Ibid.*, hlm. 8-9.

⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 13.

⁹⁵ *Ibid.*, hlm. 3-5.

Selain itu, permohonan lelang tersebut juga dinilai tidak tepat karena tidak mempertimbangkan fakta bahwa nasabah debitur masih menghuni objek jaminan tersebut dan pihak bank tidak pernah memberi kesempatan kepada nasabah debitur untuk memahami secara jelas mengenai hak dan kewajibannya termasuk jumlah dana yang telah disetorkan, sisa pelunasan serta jangka waktu pelunasan pembiayaan tersebut. Pihak Bank BSI Banda Aceh juga dianggap belum melakukan upaya musyawarah yang maksimal untuk menyelesaikan masalah tunggakan pembiayaan.⁹⁶

Di sisi lain, nasabah juga keberatan dengan harga limit lelang yang ditetapkan terlalu rendah yang berpotensi menimbulkan kerugian finansial bagi debitur. Menurut nasabah, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Bank BSI dan KPKNL Banda Aceh ini, secara keseluruhan dapat dinyatakan sebagai tidak mempunyai itikad baik terhadap nasabah dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan hak-hak nasabah dan jelas melanggar prinsip-prinsip keadilan dalam sistem hukum yang berlaku, baik hukum positif maupun hukum Islam.⁹⁷

Dalam eksepsi yang terdokumentasi pada putusan ini, KPKNL menyatakan bahwa gugatan nasabah debitur yang diajukan kepada Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL tersebut *premature* karena sampai eksepsi dibacakan pada persidangan, pelelangan yang diajukan Bank BSI dalam kondisi TAP (Tidak Ada Penawaran) dan belum laku terjual sehingga belum adanya akibat hukum yang timbul. Selain itu, gugatan nasabah dinilai *standi non judicio* karena menggugat KPKNL tanpa mengaitkan instansi atasannya secara hierarki karena KPKNL bukan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan bagian dari Kementerian Keuangan yang diberi kekuasaan negara untuk menyelenggarakan

⁹⁶ *Ibid.*, hlm. 4-5.

⁹⁷ *Ibid.*, hlm. 5-6.

pelelangan di wilayah hukumnya sehingga KPKNL tidak mempunyai kapasitas hukum untuk digugat secara terpisah.⁹⁸

KPKNL juga menyatakan bahwa gugatan nasabah *error in persona* dikarenakan menggugat KPKNL yang hanya melaksanakan kewenangan, tugas dan fungsinya sebagai lembaga penyelenggara lelang sesuai dengan ketentuan hukum. Dalam hal ini, KPKNL hanya bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan yang diajukan Bank BSI sebagai pemegang hak jaminan. Oleh karena itu, segala tuduhan yang diarahkan kepada KPKNL dianggap tidak tepat dan tidak relevan, mengingat perannya hanya menjalankan tugas sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga gugatan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan *niet ontvankelijke verklaard* (gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil).⁹⁹

B. Pertimbangan Hakim Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI Pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.

Pada sub bab ini penulis akan membahas mengenai pertimbangan majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam memutus perkara Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Pertimbangan hakim atau *ratio decidendi* adalah alasan atau argumen hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam memutuskan suatu perkara berdasarkan fakta-fakta persidangan, alat bukti yang diajukan, kaedah hukum yang berlaku dan keyakinan hakim dengan mempertimbangkan aspek keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.¹⁰⁰

Pada putusan ini, majelis hakim meninjau berbagai pertimbangan, mulai dari kewenangan mengadili perkara, eksepsi tergugat, objektivitas alat bukti yang

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. 17.

⁹⁹ *Ibid.*, hlm. 18.

¹⁰⁰ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

diajukan di persidangan, hingga substansi pokok perkara. Berikut penulis jabarkan pertimbangan-pertimbangan hakim dalam perkara tersebut, yaitu: majelis hakim menilai bahwa perkara ini termasuk bidang sengketa ekonomi syari'ah sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. SEMA Nomor 2 Tahun 2019 maka Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini.¹⁰¹

Selanjutnya, terhadap eksepsi yang diajukan tergugat majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut: eksepsi *premature* yang diajukan oleh tergugat dinyatakan dapat diterima karena beralasan hukum, mengingat unsur waktu dalam pengajuan gugatan belum terpenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pada saat pelaksanaan lelang, objek jaminan yang diajukan oleh Bank BSI Cabang Banda Aceh masih dalam kondisi TAP dan belum laku terjual, sehingga belum ada perbuatan hukum, akibat hukum, maupun peralihan hak, sehingga hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap KPKNL.¹⁰²

Terhadap eksepsi *standi non judicio*, majelis hakim berpendapat bahwa meskipun penggugat menggugat KPKNL tanpa menyebutkan instansinya secara hierarki dari pusat dinilai kurang tepat karena jika terjadi pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, maka negara atau aparaturnegara yang harus bertanggung jawab, namun ketidaktepatan penyebutan identitas KPKNL tersebut jika dikaitkan dengan asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan maka tidak sampai berakibat gugatan yang diajukan tidak dapat diterima. Di sisi lain, pokok utama perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dalam gugatan penggugat dilakukan oleh Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda

¹⁰¹ Data Dokumentasi Putusan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna, hlm. 44.

¹⁰² *Ibid.*, hlm. 46.

Aceh, sehingga dalam penyelesaian perkara ini difokuskan semestinya untuk mencari kebenaran atau tidaknya perbuatan melawan hukum tersebut.¹⁰³

Selain itu, majelis hakim juga mempertimbangkan eksepsi *error in persona* yang didalilkan oleh KPKNL dengan pertimbangan meskipun KPKNL hanya bertindak sebagai pelaksana lelang atas permohonan yang diajukan oleh Bank BSI Cabang Banda Aceh, namun karena dalam gugatannya penggugat menyatakan bahwa KPKNL telah bertindak di luar prosedur hukum atau secara melawan hukum menyetujui permohonan lelang dari pihak bank tanpa meneliti keabsahan dokumen persyaratan. Berdasarkan dalil gugatan tersebut, maka KPKNL memiliki kepentingan untuk membela haknya sekaligus membuktikan di persidangan bahwa pelelangan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga penggugat tidak salah melibatkan KPKNL dalam perkara ini karena urgensi keterlibatan KPKNL dinilai sangat penting.¹⁰⁴

Berdasarkan uraian di atas, majelis hakim memutuskan untuk menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh pihak Bank BSI dan KPKNL Banda Aceh, meskipun eksepsi *premature* beralasan namun majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak dapat membatalkan pokok perkara yang menjadi substansi dalam kasus ini.

Memperhatikan jawab-menjawab dan fakta persidangan, maka dalam perkara ini, majelis hakim menetapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan ketentuan KUHPerdara. Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi akad pembiayaan *Rmusyârah mutanâqisah ma'a al-ijârah* yang kesemuanya dinilai telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai alat bukti yang sah untuk diajukan di muka persidangan. Selain itu, majelis hakim juga mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh sebagai hak untuk memperkuat

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 47.

¹⁰⁴ *Ibid.*, hlm. 47-48.

bantahannya yang juga telah memenuhi persyaratan formil dan materiil, serta dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan.¹⁰⁵

Dalam pokok perkara, majelis hakim berpendapat bahwa sengketa antara penggugat dengan Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh ini berawal dari dibuatnya akad pembiayaan *musyâraakah mutanâqisah ma'a al-ijârah* No.10 tertanggal 4 Desember 2019 oleh penggugat dengan Bank BSI. Akad ini dibuat oleh pihak-pihak yang telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, akad tersebut mengikat dan berlaku menjadi layaknya undang-undang bagi kedua belah pihak yang harus ditepati. Oleh karena itu, akad ini akan menjadi pedoman majelis hakim untuk menyelesaikan perkara ini.¹⁰⁶

Menurut majelis hakim, keabsahan akad *musyâraakah mutanâqisah ma'a al-ijârah* harus memenuhi rukun dan syarat akad yang tercantum dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 KHES yaitu adanya pihak yang berakad, adanya objek akad, adanya tujuan akad dan adanya *shighat*. Majelis hakim menilai bahwa setiap rukun dan syarat tersebut telah terpenuhi yaitu pihak yang berakad merupakan penggugat yang telah cakap hukum, berakal dan *tamyiz* dan Bank BSI sebagai badan hukum, adanya objek akad yang merupakan modal dari Bank BSI yang merupakan harta yang halal, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan, adanya tujuan akad yaitu untuk memberikan pembiayaan kepada penggugat dan *shighat* dengan adanya persetujuan oleh kedua belah pihak tanpa ada paksaan dari siapapun. Dengan demikian, majelis hakim berpendapat bahwa akad pembiayaan *musyâraakah mutanâqisah ma'a al-ijârah* Nomor 10 tertanggal 4 Desember 2019 yang dibuat oleh penggugat dan Bank BSI Cabang Banda Aceh dinyatakan sah secara hukum. Oleh karena itu, majelis hakim menilai bahwa akad tersebut telah mengikat para pihak sehingga kedua belah pihak harus

¹⁰⁵ *Ibid.*, hlm. 50-54.

¹⁰⁶ *Ibid.*, hlm. 56.

melaksanakan kewajibannya dan jika tidak melaksanakan seperti yang diperjanjikan maka dianggap wanprestasi.¹⁰⁷

Majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara dengan mempedomani hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang telah disepakati dalam akad. Dengan disetujuinya pembiayaan oleh pihak Bank BSI, penggugat berkewajiban mutlak untuk melunasi pembiayaan tersebut. Namun, penggugat tidak memenuhi kewajibannya, sehingga secara jelas telah melakukan wanprestasi.

Majelis hakim menilai bahwa tindakan wanprestasi penggugat telah terbukti dengan adanya somasi dari pihak Bank BSI sebagai peringatan yang diajukan dan terungkap dalam persidangan. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf (a) dan (b) perjanjian pembiayaan *musyârahak mutanâqisah ma'a al-ijârah*, pihak Bank BSI berhak untuk menjual atau melelang objek jaminan milik penggugat sebagai bentuk pelaksanaan hak yang sah untuk melindungi kepentingannya.¹⁰⁸

Berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim menilai pelelangan objek jaminan milik penggugat yang dilakukan oleh KPKNL atas permohonan Bank BSI tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, karena proses pelelangan telah dilakukan secara resmi dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan sehingga pelelangan tersebut sah untuk dilaksanakan guna menutupi kerugian yang dialami oleh Bank BSI terhadap kegagalan pembayaran sisa pembiayaan. Menurut majelis hakim, pelelangan ini merupakan bentuk konsekuensi yang harus diterima oleh penggugat karena telah wanprestasi. Oleh karena itu, gugatan penggugat yang menyatakan bahwa pihak Bank BSI dan KPKNL telah melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk ditolak dan dinyatakan tidak terbukti.¹⁰⁹

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 57-58.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 58-59.

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 59.

C. Pendapat Hakim dalam Menolak Gugatan Penggugat untuk Membatalkan Pelelangan Pembiayaan yang Macet karena *Force Majeure* yang Disebabkan *Covid-19*

Nasabah debitur memohon dalam gugatannya kepada majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh untuk membatalkan pelelangan objek jaminan miliknya yang dilakukan oleh Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh. Pelelangan tersebut bertujuan untuk melunasi sisa pembayaran pembiayaan milik nasabah debitur kepada pihak bank sebesar Rp443.277.262,95,-. Dalam posita gugatan, nasabah debitur mengatakan bahwa pelelangan tersebut dilakukan tanpa mempertimbangkan kondisi *covid-19* sebagai *force majeure* yang secara signifikan mempengaruhi kemampuan perekonomiannya. Pandemi *covid-19* yang merupakan keadaan *force majeure* telah menyebabkan penurunan pendapatannya di luar kendali atau kesalahannya sebagai nasabah debitur. Oleh karena itu, nasabah debitur berpendapat bahwa pelelangan yang dilakukan oleh bank dan KPKNL bersifat sewenang-wenang dan semestinya tidak dilaksanakan mengingat kondisi *force majeure* dan cukup beralasan secara hukum untuk menggugat Bank BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim berpegang pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang memuat diktum bahwa ketika nasabah melakukan wanprestasi, bank dapat melakukan pelelangan objek jaminan untuk menyelamatkan kondisi finansialnya. Diktum ini memberikan kewenangan kepada pihak bank secara tegas untuk melelang objek jaminan apabila nasabah debitur gagal memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh memutuskan dalam amarnya untuk menolak gugatan nasabah debitur seluruhnya termasuk petitum yang meminta pembatalan pelelangan dan menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh bank melalui KPKNL sah secara hukum. Putusan ini menguatkan posisi nasabah debitur sebagai pihak yang telah wanprestasi dan membebaskan Bank BSI Cabang Banda

Aceh dan KPKNL Banda Aceh dari tuduhan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Putusan majelis hakim ini telah mengabaikan aspek penting, yaitu kondisi *covid-19* sebagai *force majeure* yang mempengaruhi kemampuan nasabah debitur dalam memenuhi kewajibannya. Pandemi *covid-19* ini telah memenuhi unsur untuk disebut sebagai *force majeure* karena merupakan peristiwa yang tidak dapat diprediksi sebelumnya dan nasabah debitur kesulitan untuk memenuhi prestasinya karena penurunan pendapatan setelah diberlakukannya PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat), sebagaimana terungkap dalam fakta persidangan. Oleh karena itu, nasabah debitur harus dibebaskan dari pemenuhan atas kewajibannya dan/atau atas ganti rugi akibat wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1244 KUHPerdata.¹¹⁰

Majelis hakim dalam putusannya, hanya berfokus pada pelanggaran kewajiban kontraktual sesuai isi perjanjian pembiayaan *musyârah mutanâqisah ma'a al-ijârah* tanpa mempertimbangkan kondisi luar biasa yang dihadapi oleh nasabah debitur. Seharusnya majelis hakim tidak mengabaikan *force majeure* sebagai kondisi di luar kendali nasabah debitur, dan mengakui bahwa pandemi *covid-19* sebagai *force majeure* memberikan dasar hukum bagi nasabah debitur untuk menghapus tanggung jawab atas kewajibannya, sehingga langkah melelang objek jaminan tidak semestinya dilakukan oleh Bank BSI dan KPKNL.

Selain itu, majelis hakim juga keliru dalam memahami prinsip dasar akad *musyârah mutanâqisah* yang menjadi dasar perjanjian pembiayaan antara nasabah debitur dan Bank BSI. Pada pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi rukun dan syarat *musyârah mutanâqisah*, maka seharusnya prinsip dasar yang mendasari akad tersebut juga harus diterapkan dengan benar terutama pada pembebanan

¹¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pertanggung jawaban risiko karena prinsip yang dibangun pada perjanjian tersebut adalah akad *musyârah*.

Akad *musyârah mutanâqisah* merupakan bentuk akad *hybrid* yang dikembangkan dari akad *musyârah* untuk memenuhi kebutuhan pelaku usaha perbankan dan non-perbankan dalam sektor keuangan. Pada akad *musyârah*, pembebanan risiko ditanggung berdasarkan porsi modal bukan pada kesepakatan. Dalam kasus ini, seharusnya pihak Bank BSI juga ikut menanggung risiko kerugian terutama hal tersebut terjadi karena *force majeure* bukan kelalaian nasabah debitur, oleh karena itu tidak seharusnya dilimpahkan kepada nasabah debitur semata.

Majelis hakim tampak hanya berfokus pada akad *tabi'iyah* pada pembiayaan *musyârah mutanâqisah* yaitu akad *ijârah* dan *murâbahah* tanpa menilai prinsip dari akad *musyârah*. Padahal, tanggung jawab risiko dalam akad *musyârah mutanâqisah* tidak dapat disandarkan pada akad *tabi'iyah* semata, seharusnya risiko tetap ditanggung berlandaskan pada prinsip akad *musyârah* sebagai inti dari perjanjian.

Dengan menitikberatkan pada akad *tabi'iyah*, majelis hakim telah mengabaikan prinsip *musyârah*, yaitu pembagian risiko dan tanggung jawab berdasarkan modal yang disertakan oleh masing-masing pihak. Dalam keempat jenis pembiayaan *musyârah*, prinsip dasarnya tetap bahwa kerugian harus ditanggung secara proporsional sesuai kontribusi modal. Jika prinsip ini diabaikan, maka status hukum akad *musyârah* menjadi *fasid* dan pelelangan yang merupakan konsekuensi dari wanprestasi dalam perjanjian menjadi batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam memutus perkara terkait pembiayaan *musyârah mutanâqisah*, seharusnya hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek teknis dari akad *tabi'iyah*, tetapi juga menilai secara menyeluruh prinsip dasar *musyârah* yang mengatur keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.

Pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Bank BSI dan KPKNL semakin menunjukkan pengabaian terhadap prinsip dasar akad *musyârah*

mutanâqisah. Dalam akad ini, risiko harus ditanggung bersama oleh Bank BSI dan nasabah debitur, sesuai dengan porsi modal yang masing-masing pihak sertakan. Oleh karena itu, pelelangan jaminan yang dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi seharusnya tidak dilaksanakan dalam kasus ini, karena wanprestasi yang terjadi bukanlah akibat kelalaian atau kesalahan dari nasabah debitur melainkan karena faktor *force majeure*. Dalam konteks akad *musyârahah*, yang menekankan pembagian risiko secara proporsional sesuai porsi modal masing-masing pihak, kerugian yang timbul akibat *force majeure* seharusnya ditanggung bersama oleh Bank BSI dan nasabah debitur. Dengan demikian, tindakan pelelangan justru menggambarkan nasabah debitur sebagai satu-satunya pihak yang harus menanggung beban risiko, padahal hal ini bertentangan dengan prinsip *profit and loss sharing* yang menjadi inti akad *musyârahah mutanâqisah*.

Pelelangan yang dilakukan oleh Bank BSI melalui KPKNL tidak dapat langsung dianggap sah sebelum ada pertimbangan yang adil mengenai penerapan prinsip *profit and loss sharing* dalam akad *musyârahah* yang mengharuskan pembagian risiko secara adil antara kedua belah pihak terutama risiko tersebut terjadi karena dampak *force majeure* terhadap kemampuan nasabah debitur dalam memenuhi kewajibannya bukan karena kelalaian atau kesalahannya.

Putusan hakim yang keliru dalam menerapkan prinsip dasar akad *musyârahah* dan mengabaikan kondisi *force majeure* mencerminkan ketidakadilan yang signifikan. Dalam KUHPerdara, *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245, yang memberikan pembebasan tanggung jawab kepada pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya karena keadaan memaksa di luar kendalinya. Pandemi *covid-19*, sebagai salah satu bentuk *force majeure*, seharusnya menjadi alasan yang sah secara hukum untuk membebaskan nasabah debitur dari kewajiban atau ganti rugi akibat wanprestasi. Dengan tidak mempertimbangkan kedua aspek ini, putusan hakim memberikan beban yang tidak adil bagi nasabah debitur. Ketidaktepatan dalam penerapan prinsip *musyârahah*, yang mengutamakan pembagian risiko secara adil berdasarkan porsi

modal masing-masing pihak, serta pengabaian terhadap *force majeure* yang seharusnya menghapuskan tanggung jawab nasabah debitur dalam kondisi tertentu, dapat menciptakan preseden hukum yang tidak adil pada kasus serupa di masa depan.

D. Analisis Hukum dalam Pelelangan Objek Sitaan Bank BSI pada Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna Menurut Akad *Bai' Muzayyadah*

Pelelangan objek jaminan dalam sistem perbankan syari'ah adalah langkah terakhir yang dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Dalam literatur fiqh muamalah, pelelangan ini disebut sebagai akad *bai' muzayyadah*. Akad ini menuntut pelaksanaan yang transparan, adil, dan sesuai prinsip syari'ah, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan, baik pihak pembeli sebagai peserta lelang maupun pihak penjual sebagai pelelang atau pihak ketiga yang diberikan kuasa untuk melelang. Namun, pelaksanaannya kerap menghadapi persoalan hukum, terutama jika terdapat salah satu pihak merasa hak-haknya dirugikan dan pihak lain tidak sepenuhnya memenuhi hak pihak lainnya sebagaimana yang terjadi pada kasus ini, yang secara jelas memuat putusan atas gugatan tentang pihak debitur yang menggugat bank karena tindakan penjualan jaminan yaitu putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna. Kasus ini merupakan akumulasi kekecewaan debitur terhadap pelelangan objek jaminan oleh bank syari'ah dan pihak KPKNL sehingga menimbulkan konflik kepentingan dan berujung sengketa hukum yang diselesaikan secara litigasi.

Konflik hukum di atas yang terjadi antara tiga pihak yaitu nasabah debitur sebagai pemilik jaminan, pihak Bank BSI sebagai penjual dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang diberi kuasa oleh bank dalam proses transaksi lelang yang dianggap debitur merugikan dirinya sebagai pemilik objek lelang. Kasus di atas penulis kaji dari perspektif *bai' muzayyadah* sebagai konsep lelang dalam fiqh muamalah, yang merupakan ketentuan normatif yang harus

diimplementasikan oleh bank syari'ah yang harus mematuhi ketentuan syara' sebagai aspek *shariah compliance* dalam operasional usahanya termasuk pada pelelangan objek jaminan ini.

Pada perbankan syari'ah di Indonesia, *bai' muzayyadah* menjadi salah satu akad yang diimplementasikan untuk berbagai kepentingannya, termasuk pada penjualan jaminan milik nasabah untuk menutupi kerugian bank disebabkan wanprestasi nasabah debitur. Pihak bank menjual jaminan milik debitur sebagai alternatif penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *musyarakah*. Dengan penjualan jaminan tersebut, pihak bank syari'ah dapat menguasai hasil penjualan untuk menutupi kerugian yang disebabkan oleh pihak nasabah.

Pelaksanaan *bai' muzayyadah* dalam perbankan syari'ah harus didasari oleh prinsip keadilan dan transparansi. Transparansi merupakan pokok utama yang harus dipenuhi dalam setiap proses, mulai dari penilaian aset hingga pelaksanaan lelang. Bank harus secara terbuka menginformasikan nilai pasar aset yang akan dijual, mekanisme lelang, dan kriteria penawaran terbaik yang akan diterima. Semua pihak yang terlibat, termasuk nasabah debitur, harus memiliki akses yang jelas terhadap informasi tersebut untuk memastikan bahwa proses pelelangan berjalan tanpa manipulasi atau penyimpangan.

Di sisi lain, prinsip keadilan harus tercermin dalam perlakuan terhadap semua pihak. Dalam menetapkan nilai limit, pihak bank harus melibatkan nasabah debitur sebagai pemilik objek jaminan. Selain itu, penetapan harga harus sesuai dengan nilai pasar yang wajar, sehingga tidak merugikan nasabah debitur maupun pembeli. Bank juga harus memastikan bahwa seluruh hasil penjualan digunakan dengan proporsi yang adil, yaitu untuk menutupi kewajiban nasabah debitur yang wanprestasi. Jika terdapat sisa dari hasil penjualan, kelebihanannya wajib dikembalikan kepada nasabah debitur sebagai pemilik objek yang dilelang.

Dalam kasus pelelangan objek jaminan yang terdokumentasi pada putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS. Bna ini, nasabah debitur mengatakan bahwa pihak Bank BSI dan KPKNL telah melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan

nasabah debitur dirugikan secara finansial pada dua sisi secara mutlak, yaitu penguasaan dan penjualan jaminan melalui lelang dilakukan tanpa mempertimbangkan *covid-19* sebagai *force majeure* yang mempengaruhi kondisi ekonomi nasabah debitur dan objek jaminan tersebut dijual di bawah harga pasar. Meskipun KPKNL melakukan pelelangan secara *online* akan tetapi tidak diketahui secara jelas oleh nasabah debitur terkait prosedur pelelangan dan sistem limit penawaran tanpa ada akses informasi bagi nasabah debitur, sedangkan yang menjadi pemilik barang jaminan adalah nasabah debitur yang memiliki hak mutlak sepenuhnya untuk mengetahui informasi dan terlibat dalam seluruh proses pelelangan mulai dari penetapan nilai limit hingga penyerahan objek yang dilelang. Nasabah debitur juga harus dilibatkan pada penyampaian prosedur penawaran serta mengetahui pihak pemenang lelang. Oleh karena itu, hal ini sangat bertentangan dengan konsep *bai' muzayyadah* sebagai akad lelang dalam fiqih muamalah.

Bank BSI dan KPKNL perlu lebih transparan dalam melaksanakan proses pelelangan dengan melibatkan nasabah debitur pada setiap tahapannya. Hal ini mencakup penetapan nilai limit berdasarkan riset harga pasar aktual, sehingga nasabah debitur memiliki peluang untuk melunasi kewajiban yang menunggak dan mendapatkan manfaat dari hasil pelelangan. Penetapan harga yang tidak mencerminkan kondisi pasar akan merugikan nasabah debitur dan bertentangan dengan tujuan pelelangan sebagai solusi penyelesaian pembiayaan bermasalah. Nasabah debitur harus diberi kesempatan untuk bernegosiasi terkait penetapan harga limit dan mendapatkan informasi yang jelas terkait proses lelang, prosedur penawaran, hingga identitas pemenang lelang sebelum objek jaminan diserahkan, sebagai wujud keterbukaan dan keadilan. Penyerahan objek lelang kepada pemenang pun harus dilakukan dengan melibatkan nasabah debitur sebagai pemilik mutlak objek jaminan.

Pelelangan harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan fiqih muamalah untuk menghindari potensi tindakan zalim maupun eksploitasi terhadap nasabah

debitur. Dalam konteks akad *bai' muzayyadah*, pelaksanaan lelang harus didasarkan pada kerelaan (*ar-ridhaiyah*) semua pihak agar akad tersebut sah secara hukum dan terpenuhinya rukun serta syarat yang ditetapkan. Proses pelelangan yang tidak ada persetujuan dan tidak melibatkan nasabah debitur secara aktif dalam penetapan harga limit, pelaksanaan lelang, hingga penyerahan objek lelang dapat mengakibatkan akad *bai' muzayyadah* batal.



BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Majelis hakim pada putusan kasus ini mempertimbangkan bahwa pelelangan jaminan yang dilakukan oleh KPKNL atas permohonan Bank BSI merupakan bentuk pelaksanaan hak yang sah secara yuridis formal sebagai upaya melindungi kepentingan bank. Tindakan ini tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan sebagai langkah yang wajar untuk menutupi kerugian bank akibat wanprestasi pihak nasabah debitur pada pembiayaan *musyârahak mutanâqisah ma'a al-ijârah* bahwa bank berhak untuk menguasai dan melelang objek jaminan jika nasabah debitur telah wanprestasi atas seluruh kewajibannya terhadap bank. Hakim menyatakan bahwa gugatan nasabah debitur tentang pihak Bank BSI dan KPKNL telah melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk ditolak dan dinyatakan tidak terbukti.
2. Majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh menolak gugatan nasabah debitur yang memohon pembatalan lelang dengan dasar bahwa perjanjian pembiayaan *musyârahak mutanâqisah* memuat diktum yang memberikan kewenangan kepada pihak bank untuk melelang objek jaminan jika nasabah wanprestasi. Namun, majelis hakim dalam putusannya mengabaikan prinsip dasar akad *musyârahak mutanâqisah* yang menekankan pembagian risiko dan kerugian secara proporsional berdasarkan porsi modal masing-masing pihak, terutama kerugian yang timbul akibat *force majeure*. Hakim juga tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara yang memberikan dasar hukum untuk membebaskan pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya karena keadaan memaksa di luar kendalinya. Seharusnya majelis hakim menilai

secara komprehensif prinsip *profit and loss sharing* dalam akad *musyâraḥ mutanâqisah* serta mengakui pandemi *covid-19* sebagai *force majeure* yang membebaskan tanggung jawab nasabah debitur. Dengan demikian, pelelangan objek jaminan tidak semestinya dilaksanakan, dan kerugian akibat *force majeure* harus ditanggung bersama oleh Bank BSI dan nasabah debitur.

3. Pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL atas permohonan Bank BSI bertentangan dengan akad *bai' muzayyadah* sebagai akad lelang dalam fiqh muamalah. Pihak KPKNL dan Bank BSI seharusnya lebih terbuka dan memberikan akses informasi yang memadai kepada nasabah debitur dan melibatkannya pada seluruh proses pelelangan dan penetapan nilai limit karena objek jaminan yang dilelang tersebut merupakan milik nasabah debitur sehingga dapat menghindari akad *bai' muzayyadah* menjadi batal demi hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Untuk majelis hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh agar lebih mendalami konsep-konsep dalam akad fiqh muamalah untuk mengurangi potensi ketidakadilan dalam putusan-putusan terkait sengketa ekonomi syari'ah di masa mendatang dan memahami ketentuan *force majeure* yang ditetapkan dalam hukum perdata.
2. Untuk BSI Cabang Banda Aceh dan KPKNL Banda Aceh diharapkan agar meningkatkan transparansi dalam proses pelelangan dan penetapan nilai limit dengan melibatkan nasabah debitur sebagai pemilik jaminan, sehingga dapat meminimalkan potensi tindakan zalim serta mencegah terjadi batalnya akad *bai' muzayyadah*.

3. Sebagai rekomendasi akademik kepada mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah untuk dapat melakukan penelitian lebih lanjut mengenai putusan ini dengan menggunakan perspektif lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Abdullah bin Muhammad ath-Thayyar dkk, *Esiklopedi Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009.
- Ahmad Abdulraziq al-Bakri dkk, *Tafsir ath-Thabari*, Jilid 4, Jakarta: Pustkata Azzam, 2009.
- Ahmad Abdulraziq al-Bakri dkk, *Tafsir ath-Thabari*, Jilid 6, Jakarta: Pustkata Azzam, 2009.
- Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Ahmad Warson Munawwir, *Kamus al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997.
- Azka Amalia Jihad dan Maulidar M. Jakfar, "Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Banda Aceh", *Al-Mudharabah*, Vol. 1, No. 1, 2020.
- Data dokumentasi Putusan Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna.
- Ersa Malida Astriani dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius*, Vol. 15, No. 2, 2022.
- F.X. Ngadijarno dkk, *Lelang Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2006.
- Fathurrahman Azhari, *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*, Banjarmasin: Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat, 2015.
- Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Jual Beli.

Frisdar Rio Ari Tentus Marbun, “Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Tesis*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2022.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2016.

Husni Kamal, “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syari’ah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah”, *Jurnal Al-Mashaadir*, Vol. 1, No. 2, 2020.

Ibnu Mas’ud dan Zainal Abidin, *Fiqh Madzhab Syafi’i*, Jilid 2, Bandung: Pustaka Setia, 2007.

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Beirut: Dar al-Kutub, 1992.

Ilham Aulia Ramadhan dkk, “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan”, *Semarang Law Review*, Vol. 3, No. 1, 2022.

Imam ash-Shan’ani, *Subulussalam*, Beirut: Darul Kutub al-Ilmiyah, 1995.

Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, Bekasi: Darul Haq, 2017.

Khofiyah Nida dan Ashif Az-Zafi, “Perspektif Islam Terhadap Jual Beli dengan Sistem Lelang”, *Al-‘Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2020.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

KPKNL Banda Aceh, “Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang”, diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 20 September 2024.

KPKNL Pontianak, “Keberadaan Kutipan Risalah Lelang”, diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> pada Tanggal 29 Juli 2024.

KPKNL Ternate, “Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL”, diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html> pada Tanggal 29 Juli 2024.

- Lulu Azura Pulungan, "Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019), *Recht Studiosum Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2023.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Mailinda Eka Yuniza, *Peraturan Lelang*, Yogyakarta: PT Nas Media Indonesia, 2021.
- Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022.
- Muhammad Siddiq, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Banda Aceh: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2019.
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Oxford Learner's Dictionaries*, diakses melalui <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com>
- Paralegal, *Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*, diakses melalui <https://paralegal.id/> pada Tanggal 3 Agustus 2024.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 867).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 926).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1213).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 tentang Pejabat Lelang Kelas II (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1771).

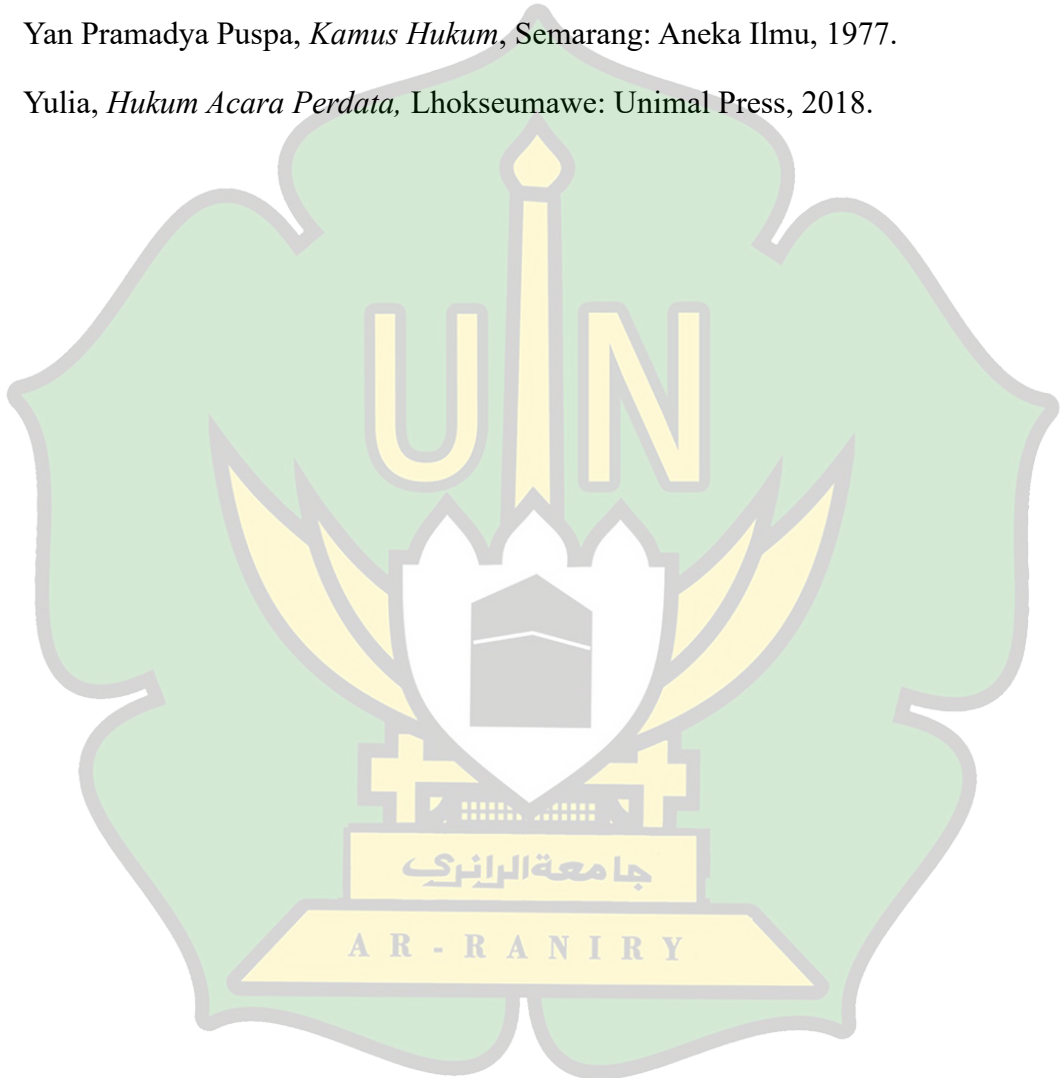
- Putri Syakbania Dalimunthe, “Analisis Hukum Terhadap Objek Lelang *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Kasus Putusan Nomor: 2206/Pdt.G/2015/PA.Mdn Menurut Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Medan)”, *Skripsi*, Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2023.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Reza Fahmi, “Pelelangan Objek Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Akad *Bai’ Al-Muzayyadah*”, *Skripsi*, Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018.
- Rizal Faqih Abdul Jabar, “Fenomena Lelang dalam Transaksi Jual Beli: Studi Syarah Hadis”, *Jurnal Penelitian Ilmu Ushuluddin*, Vol. 2, No. 3, 2022.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 3, Jakarta: Al-I’tishom, 2011.
- Shasmila Evita, “Implementasi Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah pada Akad *Murabahah* Bank Syari’ah di Indonesia Area Purwokerto Berdasarkan Perspektif *Bai’ al-Muzayyadah* (Studi Kasus pada KPKNL Purwokerto)”, *Skripsi*, Purwokerto: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, 2023.
- Siah Khosyi’ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, Bandung: Pustaka Setia, 2014.
- Subairi, *Fiqh Muamalah*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021.
- Syaikh Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, Jilid 3, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2012.
- Theodara Rahmawati dan Umi Supraptiningsih, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Hukum Indonesia*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867).
- Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 1, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, jilid 4, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jilid 5, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Wely Putri Melati, “Pelaksanaan *E-auction* atas Barang Milik Negara (BMN) pada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru”, *Tesis*, Riau: Universitas Islam Riau, 2018.


Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu, 1977.

Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2018.



LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**
Nomor:2262/Un.08/FSH/PP.00.9/7/2024

TENTANG
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI**

KESATU : Menunjuk Saudara (i):
a. Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A. Sebagai Pembimbing I
b. Riadhush Sholihin, S.Sy., M.H. Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
Nama : Wirdanul Urwa
NIM : 210402057
Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah**
Judul : **Analisis Hukum Terhadap Pelelangan Objek Sitaan Bank Syariah Pada Kasus Putusan Nomor 204/Pdt.G/2023/MS.Bna Menurut Akad Bai Muzayyadah**


KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

KETIGA : Pembayaraan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2024;

KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 12 Juli 2024
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,


KAMARUZZAMAN

Tembusan:
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Wildanul Urwa
 Tempat, Tanggal Lahir : Gampong Cot, 22 Maret 2003
 Jenis Kelamin : Laki-Laki
 Agama : Islam
 Kebangsaan / Suku : Indonesia / Aceh
 Status Perkawinan : Belum Kawin
 Pekerjaan : Mahasiswa
 Alamat : Lorong Aneuk Agam, No. 4, Suak Raya, Kec.
 Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat

Nama Orang Tua

Ayah : Umran, S.H., M.H.
 Ibu : Jasminawati, S.P.

Jenjang Pendidikan

Tahun 2009-2015 : SD Negeri 1 Percontohan Meulaboh
 Tahun 2015-2018 : SMP Plus Al-Athiyah Lembah Seulawah
 Tahun 2018-2021 : SMA Plus Al-Athiyah Banda Aceh

Banda Aceh, 5 Januari 2025

Penulis

Wildanul Urwa