ANALISIS SENGKETA *MURĀBAḤAH* DI PENGADILAN AGAMA LAMONGAN PADA PUTUSAN PERKARA NOMOR: 0608/PDT.G/2018/PA.LMG

SKRIPSI

Oleh:

Intan Laili Eka Ramadhanti

NIM:

C92216108

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Intan Laili Eka Ramadhanti
NIM	: C92216108
Fakultas/Jurusan/ Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Analisis Sengketa *Murabahah* di Pengadilan Agama Lamongan Pada Putusan Perkara Nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 18 November 2020

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

5CFEDAHF813037374

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Intan Laili Eka Ramadhanti

NIM. C92216108

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Analisis Sengketa *Murābaḥah* di Pengadilan Agama Lamongan Pada Putusan Perkara Nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg" yang ditulis oleh Intan Laili Eka Ramadhanti NIM. C92216108 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 04 Agustus 2020

Pembimbing,

Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Intan Laili Eka Ramadhanti NIM. C92216108 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Kamis tanggal 19 November 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

Penguji II,

Dr. H. Abdul Basith Junaidy, M.Ag.
NIP. 197110212001121002

Penguji III,

Muh. Sholihuddin., MHI
NIP. 197707252008011009

Penguji IV,

Marli Candra, LBB (Hons), MCL.
NIP. 198506242019031005

Surabaya,
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Intan Laili Eka Ramadhanti
NIM : C92216108
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syari'ah dan Hukum / Hukum Perdata Islam
E-mail address : Intanka.madha07@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☐ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (……)
yang berjudul :

ANALISIS SENGKETA *MURĀBAḤAH* DI PENGADILAN AGAMA LAMONGAN PADA PUTUSAN PERKARA NOMOR: 0608/PDT.G/2018/PA.LMG

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 19 November 2020

Penulis

( )
Intan Laili Eka Ramadhanti

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Analisis Sengketa *Murābaḥah* di Pengadilan Agama Lamongan pada Putusan Perkara Nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg" skripsi ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang menanyakan Apa yang menjadi sebab terjadinya sengketa pembiayaan *murābahah* dan Bagaimana Analisa pertimbangan hukum hakim dalam tentang sengketa akad *Murābahah*.

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti melakukan penelitian kualitatif, setelah semua data yang dibutuhkan telah terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan metode deskriptif analitis dengan pola pikir induktif, langkah awal yang dilakukan penulis adalah menjabarkan secara khusus mengenai putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/ 2018/PA. Lmg dan yang menjadi dasar pertimbangan hakim untuk mengadili putusan perkara dengan nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg kemudian dilanjut dengan melakukan analisis menggunakan teori Hukum Islam terhadap pertimbangan hakim dalam putusan perkata nomor 0608/Pdt.G/ 2018/PA. Lmg.

Hasil dari penelitian ini, penyebab terjadinya sengketa ekonomi syari'ah dengan akad pembiayaan *murābahah* pada putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg diawali adanya pembayaran angsuran nasabah yang mengalami penundaan, kemudian oleh pihak Bank Mega Syariah difonis kredit macet, padahal pembayaran tersebut belum masuk pada masa jatuh tempo, dalam hal ini bank melanggar prinsip perbankkan syari'ah, disisi lain bank mengambil keputusan untuk melaksanakan pelelang, namun pelaksanaan pelelangan yang dilakukan juga tidak sesuai dengan prosedur hukumnya. Bank melakukan pelelangan tanpa melakukan pengumuman pemberitahuan lelang yang sesuai dengan prosedur, bank juga menetapkan nilai limit pada objek jaminan milik tergugat jauh dari harga pasar, selain itu pemenang lelang juga dari seorang advokat, padahal sudah jelas bahwa dalam sebuah pelelangan orang yang memiliki profesi sebagai advokat dilarang menjadi peserta lelang, jadi dapat disimpulkan bahwa yang mengakibatkan persengketaan ini adalah lelang yang tidak sesuai dengan prosedur hukumnya dan setelah di periksa hal ini mengakibatkan terjadinya kerugian pada nasabah, sehingga harus dilakukan tindak tegas dari pengadilan dengan cara pengembalian nama dari pemenang lelang ke nama semula, kemudian melakukan lelang ulang dan menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Dari kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran, bagi nasabah harus memahami pembiayaan menggunakan akad *murābahah* Untuk Bank seharusnya dapat menjaga amanah dan melakukan tindakannya sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN i

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI iv

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah 7

C. Rumusan Maslah 8

D. Tujuan Penelitian 8

E. Kajian Pustaka 8

F. Kegunaan Hasil Penelitian 10

G. Definisi Operasional 10

H. Metode Penelitian 12

I. Sistematika Pembahasan 15

BAB II KONSEP PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI PERBANKKAN ..SYARI'AH MENURUT HUKUM ISLAM DAN KHES 16

A. Pembiayaan Akad *Murābaḥah* 16

1. Pengertian Akad *Murābaḥah* 16

2. Dasar Hukum 20

3. Rukun dan Syarat 22

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Aplikasi pembiayaan *Murābaḥah* 25

5. Jenis-jenis Akad *Murābaḥah*.....29

6. Tujuan transaksi akad *murābaḥah* 32

7. Ketentuan dalam akad *murābaḥah*.....32

8. Potongan piutang dalam akad *murābaḥah*.....35

9. Manfaat dan resiko bertransaksi menggunakan akad *murābaḥah*.....36

10.Ketentuan pembiayaan dan pembayaran tagihan di Bank Mega Syariah 37

B. *Rahn*.....40

C. Pelelangan barang jaminan pembiayan *murābaḥah*.....46

1. Pelelangan jaminan 46

2. Objek sita, bukan objek sita, dan objek lelang 48

3. Jenis-jenis lelang 50

4. Perbedaan lelang eksekusi dan noneksekusi 52

5. Bea lelang.....53

6. Tata aturan lelang sesuai prosedur pelelangan 53

BAB III PUTUSAN HAKIM PENGADILAN AGAMA LAMONGAN PERKARA EKONOMI SYARI'AH NOMOR 0608/PDT.G/2018/PA.LMG TENTANG SENGKETA AKAD *MURĀBAḤAH*.....62

A. Deskripsi Perkara Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad *Murabāḥah* Di Pengadilan Agama Lamongan 62

B. Pertimbangan Hakim Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad *Murabāḥah* Di Pengadilan Agama Lamongan.....68

C. Putusan Hakim Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad Murabāhah Di Pengadilan Agama Lamongan 81

D. Implikasi putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.....82

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV ANALISIS SENGKETA *MURĀBAḤAH* PADA PUTUSAN PERKARA NOMOR: 0608/PDT.G/2018/PA.LMG 84

A. Analisis sengketa akad *Murābaḥah* di Bank Mega Syari'ah menjadi sebab terjadinya sengketa 84

B. Analisis pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa *Murābahah* dalam putusan perkara Nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg 88

BAB V PENUTUP 95

A. Kesimpulan 95

B. Saran 96

DAFTAR PUSTAKA 97

LAMPIRAN 101

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada hakikatnya manusia adalah mahluk sosial, makhluk yang memiliki kodrat hidup bermasyarakat. Menurut Adam Smith manusia juga dikatakan makhluk ekonomi artinya makhluk yang cenderung tidak merasa puas dengan apa yang telah diperoleh, dan senantiasa berusaha secara terus menerus bertransaksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai sebuah keuntungan.

Mengulas pembahasan mengenai perkonomian, tentu saja sudah tidak asing lagi dengan bergamnya jenis-jenis perekonomian, salah satunya adalah ekonomi syari'ah, sebuah teori pembelajaran yang merupakan payung bagi semua lembaga ekonomi yang berbasis islam, dalam konsep ekonomi syari'ah telah terakumulasi nilai, prinsip, teori, serta kaidah ekonomi syari'ah yang pada muaranya akan diterapkan kedalam berbagai bentuk lembaga ekonomi.[1]

Ekonomi syar'iah adalah perbuatan atau usaha yang dilaksanakan menurut perinsip syari'ah yang meliputi: bank syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, obligasi syari'ah, reksadana syari'ah, sekuritas syari'ah pegadaian syari'ah, pembiayaan syari'ah, dana pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah, bisnis syari'ah, Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah.[2]

Pendukung Undang-Undang 21 Tahun 2008 telah mengatur dasar hukum syari'ah, sehingga eksitensi bank syari'ah akan semakin kuat dengan bentuk peraturan pemerintah yang mengatur tentang perbankkan syari'ah yang mendukung perkembangan bank.

Salah satu tindakan transaksi yang sering dilakukan oleh manusia adalah kegiatan ekonomi, karena semakin serinya kegiatan ekonomi tersebut akan

---

[1] Hasbi hasan, *Kopetensi Peradilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah,* (Jakarta: Gramata Publising, 2010), 89.

[2] Lubis Sulaikin, et al. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia,* (Jakarta: Pernada Media Group, 2008), 114.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan dan beragam pula kebutuhan manusia maka tidak menutup kemungkinan akan sering terjadi permasalahan-permasalahan dalam berekonomi, beberapa konflik dapat muncul pada kepentingan pribadi maupun kepentingan kelompok.

Konflik tersebut sering disebut dengan sengketa. Potensi terjadinya sengketa di bidang ekonomi syari'ah bisa dikatakan penyebab dari peristiwa tersebut adalah masyarakat yang kurang memahami tentang bagaimana proses perjanjian akad yang ada di perbankkan, dan begitupun perbankkan juga seringkali memanfaatkan lemahnya pemahaman masyarakat. Selain bisa juga terjadi disebabkan ada hak dari individu yang terlanggar dan terganggu.

Sengketa merupakan "*conflict and dispute* yaitu berbentuk perselisihan atau *disagreement on a point of law or fact of interst between two person"* artinya suatu kondisi dimana tidak ada kesepahaman para pihak tentang sesuatu fakta atau perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak.[3] Sengketa akan terjadi apabila ada salah satu pihak yang terugikan.

Melihat banyaknya sengketa yang terjadi maka penting bagi kita untuk melakukan tidakan yang dapat menyelesaikan sengketa ekonomi syari'ah seperti yang dianjurkan dalam Al-Qur'an surat Al-Hujurat ayat 9, yang berbunyi:

وَإِن طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا ۖ فَإِن بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ ۚ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا ۖ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ﴿٩﴾

Artinya:

"Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut,

[3] Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Teori Dan Praktik,* (Jakarta: Kencana), 2017, 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil".[4]

Negara memfasilitasi masyarakat untuk penyelesaian sebuah sengketa, fasilitas tersebut adalah sebuah lembaga pelaksana kekuasaan kehakiman yaitu sebuah Pengadilan Agama, lembaga ini merupakan badan peradilan yang berwewenang untuk menjadi wadah bagi masyarakat islam yang mencari keadilan dan pengesahan suatu hal. Salah satu perkara yang membutuhkan keadilan di Pengadilan Agama adalah penyelesaian sengketa perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, infaq, sedekah, dan ekonomi syari'ah, seperti yang tercantum pada Undang-Undang Peradilan Agama pasal 49 ayat 1 yaitu:

Ayat (1) Pengadilan Agama bertugas dan berwewenang memriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama orang yang beragama islam di bidang:

a. Perkawin;
b. Kewarisan, wasiat, hibah, yang dilakukan berdasarkan hokum islam;
c. Wakaf dan sadaqah.[5]

Pada Undang-undang Nomer 3 Tahun 2006 Pengadilan Agama telah diberikan penegasan dan peneguhan kewenangan untuk menyelesaikan perkara ekonomi syari'ah, dalam menyelesaikan sengketa niaga atau bisnis. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, pada bab IX pasal 55 juga memberi wewenang pada Peradilan Agama untuk menyelesaikan sengketa Perbankan Syari'ah.

Berkembangnya bank yang bergerak berdasarkan prinsip syari'ah dan konsep konsep islami, pemilik dana menanamkan modalnya dibank tidak dengan imbalan bunga seperti yang ada di bank konvensional melainkan pemilik dana akan mendapatkan bagi hasil sebagai keuntunganya. Dalam bank syari'ah ini menyediakan berbagai macam pelayan bagi masyarakan mulai dari produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana, jasa perbankkan, seperti

---

[4] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Pencetakan dan Offset Jamunu), 1965.
[5] *Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama*, (Jakrta: Sinar Grafika, 2010), 104.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang akan kita bahas pada penelitian ini adalah bagian dari produk penyaluran dana, yaitu pembiayaan pada prisip jual beli dengan akad *murābaḥah*.

Pembiayaan dengan akad *murābaḥah* menurut DSN-MUI suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.[6] Atau dengan penjabaran lain yaitu sebuah akad jual beli dalam perbankan yang menyatakan harga pokok dengan tambahan perolehan keuntungan *marjin* yang telah disepakati, dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkan.[7]

Pada bab 1 ketentuan umum pasal 20 ayat (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, memaparkan sebuah perjanjian akad *murābaḥah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shāḥib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts,* karena dalam *murābaḥah* ditentukan beberapa *required rate of profit.*[8]

Sebuah akad memiliki kekuatan hukum bagi kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri sebagaimana dalam Undang-undang, yang menyatakan bahwa apabila seorang debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka debitur dikatakan *wanprestasi*. Namun tidak selalu *wanprestasi* saja yang muncul dalam akad. Adakalanya sebuah perjanjian dalam akad bisa mengakibatkan perlawanan hukum. Ketika suatu syarat dan ketentuan yang telah dibuat dari sebuah Lembaga telah dilanggar dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, seperti pada pasal 1365 KUHPerdata "*Tiap perbutan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan*

---

[6] Fatwa Dsn-Mui No.04/Dsn-Mui/Iv/2000.
[7] Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah,* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2013), 34.
[8] A. Karim Adiwarman, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan,* (Jakarta: Raja Grafindo, 2017), 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".[9]

Perbuatan melawan hukum juga terjadi pada kasus yang diambil oleh penulis yaitu konspirasi pengadaan lelang yang sebenarnya tidak terlaksana dan harga yang menyebabkan kerugian secara materiil. Lelang seperti yang dijelaskan pada Peraturan Mentri Keuangan (PMK) nomor: 27/PMK.06/2016 pasal 1 ayat (1) "*lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisansemakin meningkatnya atau menurunnya untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang".*

Pada tanggal 12 Maret 2018 Pengadilan Agama Lamongan menerima gugatan tentang pembelokan perjanjian akad *murābaḥah* dengan nomor pendaftaran perkara 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg yang diajukan oleh penggugat. Antara Tani Binti Wantun yang berusia 58 tahun, beragama islam, pekerjaan petani, tinggal di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan, yang diwakjili kuasa hukumnya Kukuh Priyo Prayitno, S.H. Wahyu Setyo Kawoco, S.H. dan Subari, S.Sy., advoked berkantor di jalan Kupang Panjaan IV/5 Surabaya pada kantor hukum Dharmanusa Law melawan PT. Bank Mega Syariah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Surabaya, Arif Handoko, S.E, S.H, M.Hum, Otoritas Jasa Keuangan, Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.

Awalanya pengugat dan tergugat melakukan perjanjian pembiayaan akad *murābaḥah* dengan angsuran dan jaminan yang telah ditetapkan dan disepakati bersama, mulai angsuran pertama hingga angsuran ke 22 lancar, namun saat angsuran ke 23 mengalami kemacetan disebabkan ada kerugian besar yang dialami penggugat, sehingga penggugat dikatakan telah mekakukan cidera janji/*wanprestasi,* namun penggugat masih memiliki *I'tikat* baik untuk berupaya melunasinya dan tetap mengkoordinasi kepada tergugat, sejaak saat itu juga awal dimulainya terjadi konspirasi rekayasa pengadaan

[9] Sebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,*(Jakarta: Pradnya Paramita), 2004, 346.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lelang hingga menyebabkan suami penggugat *shock* dan depresi hingga meninggal dunia.

Dalam perkara ini juga terdapat sebuah konspirasi jahat antara tergugat I, tergugat II, tergugat III, dan turut tergugat dalam pengadaan lelang pada Sertifikat Hak Milik (SHM) bangunan dengan nomor 297 atas nama S. Langsir yang beralamat di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan. Dengan cara mengadakan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur lelang, dan memberikan nilai limit yang tidak sesuai dengan pasarannya dengan harga 74.795.000 (tujuh puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh lima rupiah) yang jauh dengan nilai harga pasarannya yang jika dihitung kurang lebih 2.000.000.000 (dua milyar rupuah), sehingga menyebabkan kerugian materiil.

Keputusan hakim dalam mengadili perkara ini adalah dengan tidak menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, namun mengabulkan eksepsi dari turut tergugat I, kemudian menyatakan bahwa Pengadilan Agama Lamongan berwewenang mengadili, menyatakan turut tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan aksi perbuatan melawan hukum, memerintahkan tergugat II untuk melakukan pencoretan nama tergugat III pada Sertifikat Hak Milik yang dimiliki S. Lansir kemudian melanjutkan menyerahkannya ke S. Langsir, memerintahkan melakukan pengulangan lelang sesuai prosedur hukum, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diperintkan untuk membayar biaya perkara sebesar 8. 390.000. Kemudian risalah lelang dinyatakan cacat demi hukum, dan peralihan sertifikat tanah dimyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan pemaparan dari perkara tersebut, telah terjadi beberapa konflik didalam gugatan yang diajukan oleh penggugat yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dimana terdapat pengadaan konspirasi jahat yang dilakukan PT Bank Mega Syariah pada proses pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedurnya, bagaimana pertimbangan hakim dalam membuat keputusan yang dapat mencapai tujuan keadilan, itu yang menjadi penulis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tertarik untuk mengkaji permasalahan yang ada pada putusan perkara nomer 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg. dengan judul "**Analisa sengketa *murābaḥah* terhadap putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg**".

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah dilakukan untuk menjelaskan kemungkinan cakupan masalah yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi dan inventaris sebanyak-banyaknya kemungkinan yang dapat diduga sebagai masalah.[10]Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis dapat mengidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Adanya potensi yang memicu terjadinya sengketa antara nasabah dengan Bank Mega Syariah yang menggunakan akad pembiayaan *murābaḥah*.
2. Kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah oleh Pengadilan Agama.
3. Bentuk perjanjian pembiayaan menggunakan *murābaḥah.*
4. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya prosedur pelelangan objek jaminan.
5. Pertimbangan hakim dalam menggambil keputusan terhadap pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur pada perkara 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.

Dari masalah yang timbul diatas, penulis dapat menetapkan suatu batasan masalah yang akan dikaji. Sehingga penelitian yang akan dilakukan penulis lebih terfokus pada pembahasan yang diinginkan, diantaranya meliputi:

1. Sebab terjadinya sengketa antara nasabah dengan Bank Mega Syariah yang menggunakan akad pembiayaan *murābaḥah*.

[10] Tim Penyusun Fakultas Syariah Iain Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Penulisan Skripsi,* (Surabaya: Fakultas Syariah Iain Sunan Ampel Surabaya, 2017), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Analisis pertimbangan yang diambil hakim untuk menyelesaikan sengketa *murābaḥah* dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/ 2018/PA. Lmg.

C. Rumusan Maslah

1. Apa yang menjadi sebab terjadinya sengketa pembiayaan *murābaḥah* dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/ 2018/PA. Lmg?
2. Bagaimana Analisa pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa. Lmg tentang akad *Murābaḥah*?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka peneliti memiliki tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui deskripsi sengketa akad *murābaḥah* dalam putusan perkara nomer urut putusan 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.
2. Untuk mengetahui Analisa pertimbangan hakim dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg tentang akad *murābaḥah*.

E. Kajian Pustaka

Dalam kajian pustaka ini, penulis melakukan pengkajian terhadap penelitian-penelitian yang telah dilakukan penelaah pustaka terdahulu, sehingga akan terlihat jelas bahwa pengkajian yang akan dilakukan bukan pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang telah ada.

Beberapa jurnal penelitian yang berkaitan dengan putusan sengketa ekonomi syari'ah adalah:

Pertama, skripsi dari Moh. Irham Maulana, yang berjudul "Analisi Hukum Islam Terhadap Putusan Perkara No.882/Pdt.G/2018/PA Situbondo Tentang Wanprestasi Dalam Akad Musyārakah", dari hasil penelitiannya penulis menggunakan metode analisis putusan untuk meneliti masalah sengketa Ekonomi Syari'ah yang dimana Majelis Hakim tidak mengabulkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

gugatan ganti rugi *immaterial* yang diderita oleh pihak PT. BPR SYARIAH SITUBONDO sebgai kreditur, karena Majelis Hakim tidak melihat pasal 1246 KUHPerdata sebagai dasar pertimbangannya. Dan pihak bank juga telah melakukan penyimpangan yang dimana akad yang ditulis dalam perjanjian tersebut sudah dituliskan akad *musyārakah* namun tidak menyebutkan jenis *musyārakah* apa yang diimplementasikan.[11]

Kedua, skripsi dari ST Adliyah Basir yang berjudul " ANALISI YURIDIS PEMBATALAN AKAD *MURĀBAḤAH* PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks", dalam jurnal tersebut penulis fokus pada pembahasan tentang pertimbangan hakim yang memilih untuk membatalkan putusan No 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks, karena setelah hakim telah mempelajari keseluruhannya, bahwa dalam putusan ini penggugat menyatakan adanya unsur yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, namun pada kenyataannya tidak adanya unsur unsur yang membuat akad itu batal, dan tidak terbuktinya penggugat dalam keadaan *force majeur*.[12]

Ketiga, skripsi dari Muhammad Adfan Yhu'nanda yang berjudul "Analisi Unsur Kesalahan dan Kelalaian *Mudharib* Dalam Akad Pembiayaan *Mudhārabah* Bermasalah Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan" dalam jurnal skripsi ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif untuk menganalisi unsur-unsur yang menjadi penyebab kesalahan dan kelalaian pada peraturan pembiayaan *mudhārabah* pada perbankkan syari'ah.[13]

Dalam beberapa pengamatan yang dilakukan oleh penulis, memang sudah ada penelitian yang membahas mengenai sengketa Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama, namun dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis

---

[11] Moh.Irham Maulana, *Analisis Hukum Islam Terhadap Putusan Perkara No.882/Pdt.G/2010 Pa Situbondo Tentang Wanprestasi Dalam Akad Musayrakah*, (Digilib Uin Sunan Ampel:Surabaya, 2013).

[12] St Adliyah Basir, *Analisi Yuridis Pembatalan Akad Murabahah Putusan Pengadilan Agama Nomor 2279/Pdt.G/2015/Pa.Mks*, (Uin Alauddin Makasar,2019).

[13] Muhammad Adfan Yhu'nanda, *Analisis Unsur Kesalahan Dan Kelalaian Mudharib Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Bermasalah Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan*, (Universitas Brawijaya: Student journal, 2013).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengenai putusan Hakim dalam mengambil keputusan perkara sengketa Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama Lamongan dengan nomer urut perkara 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, perbedaan jurnal ini dengan jurnal skripsi yang lainnya terletak pada subjek dan objek pembahasa yang ada pada penelitian terdahulu.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi penulis dan bagi pembacanya, diantaranya adalah:

1. Secara teoritis
   a. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menambah pengembangan pengetahuan terkait perkara Ekonomi Syari'ah yang diselesaikan melalui Pengadilan Agama
   b. Diharapkan hasil dari penelitian dapat memberikan informasi untuk memperkaya refrensi dan literatur kepustakaan terkait dengan kajian dalam perkara Ekonomi Syari'ah serta hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan terhadap penelitian sejenis
2. Secara praktis
   a. Untuk memberikan bahan pertimbangan bagi masyarakat pada umumnya agar lebih memahami konsep pembiayaan yang ditawarkan oleh bank serta resikonya.
   b. Guna mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu diperlukan.
   c. Sebagai tolak ukur untuk perkara ekonomi syari'ah yang diselesaikan melelui jalur hukum yaitu peradilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep/variabel penelitian sehingga bias dijadikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

acuan dalam menelusuri, menguji atau mengukur variable tersebut melalui penelitian.[14] Definisi operasional juga bertujuan memudahkan pemahaman bagi para pembaca, atau bias disebut juga kata kunci yang menjadi pokok pembahasan didalam tulisan ini, diantaranya:

Hukum Islam : Hukum, peraturan-peraturan atau ketentuan yang mengatur tentang muamalah yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadits,[15] dan pendapat para ulama' fiqih dan fatwa MUI yang digunakan penulis sebagai pisau analisis perkara pembiayaan akad *murābaḥah*.

Pembiayaan Akad *Murābahah* : Sebuah fasilitas penyediakan dana yang diberikan bank guna memenuhi kebutuhan nasabah yang memerlukan tambahan dana, pembiayaan ini menggunakan akad jual beli dengan menyebutkan harga pokok dan memberi margin yang sudah disepakati.[16]

Pelelangan : Pelelangan objek jaminan menjadi akhir saat mengajukan pembiayaan *murābaḥah* dalam perbankan syaria'ah saat debitur mengalami wanprestasi atau cidera janji.

Putusan dengan nomor perkara 0608/ Pdt.G/2018/PA.Lmg:

Dalam putusan ini di daftarkan pada tanggal 12 Maret 2018 dipengadilan agama Lamongan atas kasus perkara perkara sengketa ekonomi syari'ah yang berisi tentang persengketaan antara nasabah

[14] Tim Penyusun Fakultas Syariah Dan Hukum, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi,* (Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2017), 9.
[15] M. Ridwan Nasir, *Pengantar Studi Islam,* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2006), 201.
[16] A. Karim Adiwarman, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafind, 2017), 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan Bank Mega Syariah yang menggunakan akad pembiayaan *murābaḥah*.

H. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian yang di gunakan oleh penulis adalah jenis penelitian kepustakaan (*Library research*). Riset kepustakaan atau sering disebut juga studi pustaka, ialah rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan metode pengumpulan data-data pustaka, membaca, mencatat, serta mengolah bahan penelitian.[17] Jenis penelitian ini disebut riset kepustakaan karena penelitian dilakukan penulis dengan cara pengumpulan data, dokumen, arsip dan sejenisnya yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.[18] Penelitian kepustakaan juga dikenal sebagai penelitian kualitatif deskriptif yang dimana penelitian ini mengandalkan sebuah data-data dari hampir semuannya dari perpustakaan ada beberapa orang juga menyebutnya penelitian ini reaktif.

2. Sumber data

a. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian dengan melakukan pencarian informasi secara langsung pada sumbernya.[19] Sumber data primer ini mencakup semua data dan informasi yang ada pada putusan Hakim Pengadilan Agama Lamongan yaitu putusan perkara dengan Nomer 0608/Pdt.G/2016/PA.Lmg. Dalam pengolahan data ada beberapa jenis, seperti yang akan digunakan oleh penulis seperti teknik editing yang dimana penulis akan mengumpulkan data-data yang ada hubungannya dengan pembahasan, meneliti keselarasan penjelasan penjelasan dari sumber satu dengan sumber yang

---

[17] Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), 3.
[18] Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek,* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), 216.
[19] *Saifudin* Azwar, *Metode Penelirian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajaran), 91.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lain. Kemudian teknik organizing yang dimana pengaturan dan penyusunan data menghasilkan bahan bahan yang berbentuk deskriptif.

b. Sumber Data Sekunder

Sebuah data yang digunakan peneliti untuk melakukan sebuah penelitian baik itu diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan penelitian, dalam bentuk laporan, skripsi terdahulu, tesis, disentrasi, foto dan hasil dari wawancara.[20]

3. Dokumentasi

Tindakan pengumpulan data kualitatif dengan cara menelusuri dokumen yang menjadi sumber data, catatan peristiwa, transkip, buku, surat kabar, majalah, agenda, karya karya momental dari seseorang, arsip teks putusan, pendapat, teori, dalil-dalil, jurnal, buku, laporan riset, yang berhubungan orang, peristiwa, dan kejadian yang akan diteliti.

Dokumentasi merupakan sebuah alat untuk mempelajari sebuah peristiwa yang bertujuan mendapatkan sebuah informasi yang akan diteliti, seperti dalam penilitan ini akan membahas mengenai putusan di Pengadilan Agama maka peneliti membutuhkan data, catatan dan lain sebagainya mengenai putusan di Pengadilan Agama Lamongan dengan nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.

4. Studi pustakaan

Kegiatan pengumpulan data melalui studi kepustakaan untuk menelusuri literatur serta menelaah studi yang ada pada perpustakaan, dengan cara membaca, mempelajari, menelaah sumber-sumber dari buku, undang-undang, maupun kitab-kitab yang berkaitan dengan penelitiann yang diambil.[21]

5. Teknik Analisa Data

---

[20] Albi Anggit & Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* (Sukabumi: Cv Jejak, 2018), 242.

[21] Joko Subagyo, *Metode Penelitian,* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004),8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Analisi data berupa kata atau kalimat yang dihasilkan dari sebuah objek penelitian serta berkaitan dengan kejadian yang melingkup pada objek penelitian.[22] Hasil dari pengumpulan data tersebut akan dibahas dan kemudian melakukan analisi secara kualitatif yaitu penelitian menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tulisan yang telah diamati dengan metode ya telah ditentukan.[23]

Adapun Analisis yang dilakukan menggunakan metode induktif. metode induktif adalah sebuah Analisa yang dilakukan berdasarkan fakta khusus yang terjadi di sebuah lokasi tertentu, tentang sebuah objek, orang, situasi ataupun peristiwa. Analisi data mengunakan metode induktif ini memang biasa di gunakan pada penelitian kualitatif yang memiliki beberapa alasan yang mendasarinya:

1. Analisi induktif lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan dengan beberapa hal yang mempengaruhi pola nilai yang dihadapi.
2. Analisa induktif dapat menguraikan latar terjadinya sebuah peristiwa secara penuh dan terfokus.[24]
3. Analisis induktif dapat membangun hipotesi, baik antar variable maupun anatar dimensi dan variable, penelitian ini menyusun abstrak secara khusus atas dasar data atau bukti yang telah dikumpulkan selama masa penelitian.[25]

Dalam penelitian terdapat fakta hukum berupa putusan Pengadilan Agama nomor 0608/Pdt. G/2018/ PA.Lmg kemudian dilakukan pengamatan dan analisis kasus untuk mengetahui hakim dalam mengambil sebuah keputusan perkara tersebut dan mendapat kesimpulan mengenai isu hukum yang terdapat pada putusan tersebut dengan cara megumpulkan

---

[22] Albi Anggit &Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* (Sukabumi: Cv Jejak, 2018), 235.

[23] Burhan Bungi, *Metode Penelitian Sosial: Format-Format Kualutatif Dan Kuantitatif,* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 143.

[24] Wayan Suwendra, *Metodologi Penelitian Kualitatif: dalam Ilmu Social, Kebudayaan, dan Keagamaan,* (Bali: Nila Cakra, 2018),10.

[25] Umar Husein, *Metode Riset Menejemen Perusahaan: Langkah Cepat dan Tepat Menyusun Tesis dan Disertasi,* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2019), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

teori-teori dan dalil tentang akad *murābaḥah*, pelelangan, dan pengambilan keputusan dalam tindakan konspirasi jahat dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt. G/2018/ PA.Lmg.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan digunakan sebagai gambaran ringkas mengenai apa yang akan dibahas oleh penulis disetiap bab yang ada dalam skripsi tersebut. penulisan skripsi ini akan memuat lima bab, adapun gambaran ringkas pembahasan adalah sebagai berikut:

Bab pertama, berisi pendahuluan yang membahas tentang uraian singkat tentang penelitian ini. Terdiri dari latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan pemaparan secara teoritik tentang pengertian akad *murābaḥah*, rukun dan syarat didalam akad *murābaḥah*, pengaplikasian pembiayaan akad *murābaḥah*, definisi *rahn, karakteritis marhun, rahn* sebagai produk pelengkap, pelelangan jaminan, prosedur lelang, jenis-jenis lelang, risalah lelang.

Bab ketiga, menguraikan seputar Pengadilan Agama Lamongan dan menjadi bagian Pengadilan Agama Lamongan, definisi putusan, kronologi terjadinya persengketaan, pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan, hasil putusan hakim dalam perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, dan implikasinya.

Bab keempat, berisi analisis terhadap putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg yang dimana terdapat sengketa dalam pembiayaan akad *murābaḥah* antara tergugat dengan Bank Mega Syariah terjadi pada perkara dalam putusan nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg

Bab kelima, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan yang terdiri pemaparan jawaban dari rumusan masalah yang telah diringkas dengan singkat dan jelas, kemudian berisi tentang saran dari penulis.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

KONSEP PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI PERBANKKAN SYARI'AH MENURUT HUKUM ISLAM DAN KHES

A. Pembiayaan Akad *Murābaḥah*

1. Pengertian Akad *Murābaḥah*

Perbankkan syariah memiliki berbagai macam produk pembiyaan salah satunya adalah murābahah, akad *murābaḥah* ini merupakan sebuah produk yang dipergunakan di seluruh perbankkan syariah dalam kegiatan usaha. Bahkan para ahli menetapkan bentuk transaksi *murābaḥah* ini paling dominan diterapkan di perbankan syariah.[1] *Murābaḥah* disebut juga *ba' bitsamanil ajil, murābaḥah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) sehingga secara sederhana *murābaḥah* dapat dijelaskan sebahagai bentuk transaksi jual beli barang ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati[2]

Dewan Syariah Nasional dalam fatwanya No. 15 Tahun 2000 Tanggal 16 September 2000 yang menyatakan bahwa pembagian hasil usaha diantara para pihak (mitra) dalam suatu bentuk usaha kerjasaama boleh pula didasarkan padaa prinsip bagi untung (profit sharing) dan boleh pula didasarkan pada prinsip bagi hasil (net revenue sharing). Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murābaḥah*, fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *Murābaḥah* (*Khasim Fi Al-Murābaḥah*), fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *Murābaḥah* bagi nasabah tidak mampu membayar, fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murābaḥah*, fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murābahah.[3]

---

[1] Dhody, Ananta Rivandi Widjajaatmadja Dan Cucu Solihan, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah,* (Malang: PT Cita Intrans Selaras, 2019), 4.

[2] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012),136.

[3] Dhody, Ananta Rivandi Widjajaatmadja Dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah,* (Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam bahasa Arab kata Murābahah berasal dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti tumbuh, berkembang, kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau *al-irbaah* yang berarti dua orang yang saling bertransaksi yang menghasilkan suatu keuntungan kepada yang lainnya.[4] Seperti ungkapan "*tijaratahum rabihah, wa baa'u asy-syai murābaḥatan*" artinya pedangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan.[5] Menurut para ahli hukum Islam mengutarakan pendapatnya tentang *Murābaḥah* adalah sebagai berikut[6]:

1. 'Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan bai' al-murābahah merupakan akad yang digunakan untuk seorang yang melakukan transaksi dengan harga pokok yang disertai keuntungan dan syaratnya.
2. Ibn Rusyd "Filosof dan ahli hukum maliki" mengungkapkan transaksi yang menggunakan akad murābahah adalah sebuah transaksi yang dimana penjual menjelaskan atau memberitahu harga pokok barang kepada pembelinya kemudian meminta margin dari barang tersebut.
3. Ibn Qudamah "ahli hukum Hambal" yang mengatakan bahwa jual beli menggunakan akad *murābaḥah* adalah sebuah transaksi antara penjual dan pembeli ditambah dengan margin.

Transaksi jual beli ini mengggunakan akad jual beli barang yang dimana penjual menyatakan harga pokok (modal) dan keuntungan yang diperoleh (margin) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak[7]. Menurut Wahbah Az-Zuhaili jual beli dengan menggunakan akad murābahah memiliki beberapa ketentuan yang di syaratkan, diantaranya adalah[8]:

1. Mengetahui harga pokok karena ini termasuk syarat sah dari jual beli.

---

[4] Yazid, Muhammad. *Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyas, 2017), 169.
[5] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014), 104.
[6] Yazid, Muhammad. *Ekonomi Islam,* (Surabaya: Imtiyas, 2017), 170.
[7] A. Karim Adiwarman, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2017), 113.
[8] Muhammad Yazid,, *Ekonomi Islam,* (Surabaya: Imtiya, 2017), 170.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Mengetahui keuntungan atau margin harus diketahui pembeli, karena margin termasuk bagian dari harga, sedangkan harga merupakan syarat sah jual beli.
3. Harga pokok adalah harga yang dapat dihitung, di ukur, dan ditimbang, disaat melakukan transaksi jual beli tersebut.

Dengan kata lain, *Murābaḥah* merupakan transaksi jual beli yang didasari kepercayaan, karena si pembeli harus percaya bahwa penjual akan menjelaskan harga pokok yang sesbenarnya dan melakukan kesepakatan margin.[9] Jadi bank membiayai pembelian barang kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di-*mark-up* dengan kata lain penjualan barang kepada nasabah menggunakan sistem *cost-plus profit.*[10]

Menurut Bank Indonesia *murābaḥah* adalah suatu jual beli antara bank dengan nasabah, bank memberikan sebuah barang yang di butuhkan nasabah kemudian dijuallah barang tersebut dengan menyatakan besar harga pokok ditambah keuntungan yang sudah disepakati.[11] Pada undang-undang No 21 Tahun 2008 berisi tentang perbankkan syariah memberikan definisi tentang *murābaḥah* dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d adalah:[12] "*Yang dimaksud dengan akad murābaḥah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang belum disepakati*". Secara singkatnya *murābaḥah* adalah jual beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati bersama, antara si penjual dan si pembeli. Akad ini merupakan sebuah *natural certainly contract,* karena

[9] Harun, *Fiqih Muamalah*, (Surakarta: Muhamadiyah University Perss, 2017), 88.
[10] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014),103
[11] Ibid., 104.
[12] Widjajaatmadja, Ananta Rivandi Dhody Dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah,* (Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019), 96.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam *murābaḥah* ditentukan *required rate profit-nya* (keuntungan yang ingin diperoleh).[13]

Dalam praktiknya murābahah dikatakan *bai' al-murābaḥah liamir bisyir,* yaitu permintaan pembeli untuk membelikan suatu barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Bentuk ini dinamakan MPP (*murābaḥah permintaan/pesanan pembeli*) transaksi ini bersifat lazim dan besar keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran ditentukan berdasarkan keputusan di awal. Menurut Yusuf Al-Qardhawi, MPP ada dua unsur utama yang perlu dipahami yaitu *wa'ad* (janji) dalam artian janji untuk membelikan barang yang diminta dan janji untuk meminta keuntungan dari barang tersebut, disepakati pula bahwa janji ini bersifat *iltizam* mengikat kemudian ajan dilakukan pembayaran dengan cara (*muajjal*) ditangguhkan.[14]

MPP memiliki beberapa unsur yang mendasari ketika akan di terapkan di perbankan syari'ah, diantaranya adalah[15]:

1. Pembeli berhak memberikan ketentuan dan karakteristik suatu barang yang diinginkannya kepada bank, dan diharapkan menentukan harga belinya.
2. Pihak bank diharapkan mencarikan barang yang sesuai permintaan pembelinya baik atas rekomendasi dari pembeli.
3. Pembeli barang atau pihak bank membelikan barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.
4. Bank mendapat barang yang dibutuhkan kemudian bank melakukan penentuan harga yang akan diberikan kepada pembeli, namun pembeli harus memenuhi beberapa ketentuan sebelum membeli suatu barang.
5. Pembeli diharapkan memenuhi ketentuan dan syarat yang telah ditentukan pembayaran yang diberikan oleh bank.

---

[13] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 136.
[14] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014), 105.
[15] Ibid., 105.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Pembeli diharapkan untuk membubuhi tanda tangan saat melakukan perjanjian akad *murābaḥah* dengan bank, dengan didasarkan persetujuan kesepakatan baik itu berupa barang yang diminta, harga dan margin yang telah di tentukan.

2. Dasar Hukum

a. Al-Qur'an

Transaksi *bai' al-murābaḥah* adalah sebuah jenis transaksi jual beli yang dibenarkan didalam syari'ah dan merupakan sebuah implementasi dalam *muamalah tijariah* (intersaksi bisnis) hal ini seperti yang telah dipaparkan dalam isi kandungan dalam suratNya[16], iyalah:

...وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ... ٢٧٥

Artinya:

… Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba… (Qs. Al-baqarah: 275).[17]

Firman Allah yang juga menjadi dasar akad *murābaḥah* yaitu Qs. Al-nisa':29 yang berbunyi:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya:

'' Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh darimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.[18]

Ayat selanjutnya yang menjadi landasan dasar penyelesaian piutang pembiayaan *murābaḥah* :

وَإِن كَانَ ذُو عُسۡرَةٖ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيۡسَرَةٖۚ وَأَن تَصَدَّقُواْ خَيۡرٞ لَّكُمۡ إِن كُنتُمۡ تَعۡلَمُونَ ٢٨٠

[16] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamala*, (Jakart: Kencana Prenada Media Group, 2012),137.
[17] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, (Jakarta: Pencetakan Dan Offset Jamunu, 1965), 69.
[18] Ibid., 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. (QS. Al-Baqarah 280)[19]

b. Hadits

عن أبي سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ ر ضيي الله عنه أَنَّ رَسُولُ اللهِ ﷺ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya:

Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai sahih oleh ibnu hibban).[20]

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلاَثٌ فِيْهِنَّ الْبَرَكَةُ: اَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيْرِ لِلْبَيْتِ لاَ لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya:

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang didalamnya mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai atau memberikan tempo, muqaradhah atau peminjaman, dan campuran gandum dengan jelai untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).[21]

c. Kaidah fiqi

الْأَصْلُ فِيْ الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَة إِلَّا أَن يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

Artinya:

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

---

[19] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, (Jakarta: Pencetakan Dan Offset Jamunu, 1965), 70

[20] Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, jilid II, (Beirut: Dar Al Kutub Al Ilmiyah, tt), 733.

[21] Ibnu Majah, *Kitab Perdagangan*, Bab Persekutuan dan Bagi Hasil, Nomer 2280, Aplikasi Software: Hadits 9

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Rukun dan Syarat

Murābaḥah sama dengan akad jual beli pada umumnya, adapun beberapa rukun dari *murābahah* adalah sebagai berikut[22]:

a) *Al-bai'* (penjual) pihak yang melakukan penjualan barang dengan akad jual beli.
b) *Al-musytari'* (pembeli) pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik itu orang atau badan hukum.
c) *Al-mabi'* (barang yang dibeliatau barang dagang).
d) *Al-tsaman* (harga). Harga jual dalam akad jual beli ditambah keuntungan yang disepakati
e) *Shighat* yaitu ijab dan qabul, dilakukan baik secara lisan, tulisan, atau diam diam.

Syarat yang harus di penuhi saat melakukan transaksi akad *murābaḥah* adalah:

a) Syarat pihak yang melakukan akad.
   (1) Cakap hukum, dan
   (2) Sukarela (ridha) atau tanpa ada unsur keterpaksaan[23].
b) Syarat objek yang diperjual belikan.
   (1) Objek harus ada ketika dilakukannya transaksi, harus dilakukan serah terima.
   (2) Objek harus berupa harta yang diperbolehkan *syara'* untuk ditransaksikan (*mal mutaqawim*) dan telah dimiliki oleh penjual. Objek tidak boleh berupa darah, bangkai, anjing, babi, minuman keras, narkotika dan barang haram lainnya
   (3) Objek yang digunakan transaksi harus dapat di serah terimakan, jika tidak dapat maka transaksi dinyatakan batal.
   (4) Objek harus jelas, dalam artian keberadaannya diketahui sejelas jelasnya, hal ini untuk menghindari jika terjadi sebuah

[22] Fatma, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014),106.
[23] Nurul Huda, *Baitul Mal Wal Tamwil: Sebuah Tinjauan Teoritis,* (Jakarta: Azmah, 2016), 82.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perselisihan di kemudian hari. Dan objek juga tidak boleh mengandung unsur gharar.

(5) Objek harus suci, halal, bukan barang najis.

(6) Objek yang di gunakan harus memiliki manfaat, memiliki nilai, nukan termasuk barang yang dilarang, misalnya barang kadaluwarsa.

(7) Harga objek harus diketahui oleh kedua belah pihak.[24]

c) Syarat yang harus dipenuhi saat ijab dan kabul.

(1) Ijab dan kabul harus di ucapkan oleh pihak yang berakat secara jelas.

(2) Dilakukan dalam satu majlis, jika tidak dilakukan dalam satu majlis setidaknya kedua belah pihak saling mendengarkan kesepakatan dilanjutkan atau ditolak, dalam prihal ini disyaratkan tidak menunjukan pemolakan atau pembatalan keduannya.

(3) Ijab kabul harus sepadan, baik dari spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.[25]

Pada pembiayaan yang dilakukan di perbankkan syari'ah syarat dan rukun yang digunakan diberi beberapa konsep tambahan sehingga dapat menjadi bentuk pembiayaan. Persyaratan minimum dalam akad *murābaḥah* menurut fiqih dibedakan menjadi tiga katagori yaitu persyaratan akad *murābaḥah*, persyaratan transfer dana, persyaratan penghitungan keuntungan. Diantaranya adalah:

a. Persyaratan akad *murābaḥah*[26]

No	Katagori	Ketentuan
1.	Syarat	Penyebutan hari, tanggal, dan waktu dilaksanakannya akad.

[24] Wirdiyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia,* (Jakarta: Kencana, 2005), 80-181.
[25] Ismai Nawai, *Fikih Muamalah Klasik dan Konteporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial,* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012), 94.
[26] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), 2012, 138

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

		menyebutkan identitas para pihak yang melakukan transaksi .
		Penetapan jangka waktu dan cara pembayarannya.
		Menentukan waktu pengiriman barang yang telah dibeli oleh nasabah.
2.	Rukun	Bank atau lembaga keuangan syari'ah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
		Harga beli, harga jual dan tingkat keuntungan telah ditetapkan.
		Jenis dan ukuran barang sesuai dengan permintaan nasabah.
		Perjanjian sudah dibubuhi tandatangan kedua pihak yang melakukan transaksi.
3.	Kesepakatan	Pemberian sanksi bagi nasibah, apabila terjadi kelalaian dalam pembayaran.
		Menentukan sebuah jaminan (jika diperlukan).
		Menyiapkan Badan Arbitrase Syari'ah apabila terjadi sengketa.

b. Persyaratan melakukan transfer dana[27]

No	Katagori	Keterangan
1.	Syarat Turunan	Dilakukan oleh pihak ke tiga Alternatif: mengedit rekening nasabah kemudian mentransfer ke rekening bank
		Tanda terima uang oleh nasabahadalah tanda terima barang Alternatif: tanda terima uang sambil menyerahkan surat kuasa mendebet uang ke rekening

[27] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), 2012, 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pernyataan perhitungan keuntungan[28]

No	Katagori	Ketentuan
1.	Kesepakatan	Menggunakan real transaksi cost atau real cost yang di tetapkan ALCO masing masing.

Menurut jumhur ulama', akad *murābaḥah* adalah bentuk jual beli yang dihalalkan oleh syariat, adapun beberapa syarat khusus untuk jual beli *murābaḥah* yaitu:[29]

a. Modal yang sebenarnya hendaknya dinyatakan oleh penjual
b. Keuntungan yang telah ditetapkan oleh penjual yang di wujudkan sebagai imbalan dari perolehan pembelian suatu barang yang menjadi harga jual yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.
c. Pembeli dapat membatalkan suatu akad apabila dirasa tidak ada kejelasan atau kecocokan baik dari harga jual barang maupun barang yang diinginkan
d. Barang yang dijual secara murābahah barang ribawi.

4. Aplikasi pembiayaan *Murābaḥah*

Pembiayaan menggunakan akad *murābaḥah* merupakan pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, seperti barang investasi dan barang-barang yang diperlukan individu. Karena transaksi menggunakan akad *murābaḥah* memang sangat cocok untuk pembiayaan barang investasi dan barang konsumsi. Dibandingkan dengan penggunaan didalam pembiayaan barang modal kerja karena jika barang investasi maka akan ada barang yang menjadi objek investasi, pada pembiayaan konsumsi maka barang yang dikonsumsi dapat diketahui kejelasannya dan

[28] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), 2012), 139.
[29] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014), 106-107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terukur, sedangkan pada pembiayaan modal kerja barangnya diberikan langsung berupa uang.[30]

Bai' al-murābaḥah adalah produk pembiayaan yang ada di lembaga keuangan syariah (LKS) yang mana pembiayaan ini diterapkan pada pebelian barang-barang konsumtif, kebutuhan modal kerja, kebutuhan investasi, seperti yang dijabarkan pada tabel berikut.[31]

Pembiayaan barang konsumtif	**Pembiayaan modal kerja**	**Pembiayaan investasi**
Barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah, dll)	Merchandise inventory (persediaan barang badang)	Peralatan untuk meningkatkan pembaruan teknologi
Rumah	Raw material inventory (persedianan bahan baku)	Mesin-mesin
Kendaraan	Dan lain-lain	Dan lain-lain

Penerapan pembiayaan *murābaḥah* dilakukan para nasabah di lembaga keuangan syariah karena didasari dengan adanya kebutuhan nasabah untuk mendapatkan modalnya, namun mereka kurang memiliki kemampuan secara finansial secara tunai. Pada umumnya lembaga keuangan syariah pada umumnya melakukan pembiayaan dengan cara melakukan pembelian atas barang yang diingin kan nasabah pada *supplier atau pemasok, dealer, developer,* atau penyediaan barang lainnya. karena pada umumnya lembaga keuangan syariah tidak memiliki *inventory*, dalam artian lembaga keuangan syariah bertindak sebagai penjual namun disisi lain dia sebagai pembeli.[32]

[30] Ismail, *Perbankan Syariah,* (Jakarta: Prenada Media Grup, Cet 4, 2016),141.
[31] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014), 107.
[32] Ibid., 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Contoh beberapa kegiatan transaksi yang bisa melalui metode pembayaran *murābaḥah* adalah[33] :

1. Pengadaan barang investasi.
2. Pembiayaan kebutuhan, alat, mesin pabrik .
3. Pembiayaan properti perusahaan.
4. Pembiayaan aset tetap.
5. Pembiayaan komputer pada sebuah intansi.
6. Pembiayaan kendaraan.
7. Pengadaan barang konsumsi.
8. Pembiayaan rumah, kantor, perusahaan, toko, san lainnya.

Pembayaran dalam transaksi jual beli *murābaḥah* dimana harga jual adalah harga dari pembelian bank dari pemasok kemudian ditambah keuntungan (margin), dalam hal ini kedua belah pihak harus sepakat dalam penentuan harga dan keuntungannya, kemudian disepakati pula jangka waktu pembayaran, dalam perbankkan akad *murābaḥah* selau dikaitkan dengan pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil* atau *muajjal*) maka dari itu setelah melakukan akad sementara nasabah melakukan pembayaran secara tanggung atau cicilan, meskipun tidak dilarang untuk melakukan pembayaran secara tunai. Sistem ini biasanya digunakan dalam pembayaran *letter of credit* (L/C) dan pembiayaan persediaan modal kerja.[34]

Setelah semua disepakati, pihak lembaga keuangan syariah harus menyerahkan barang tersebut dengan keadaan kualitas, kuantitas, tempat, dan waktu yang telah disepakati. Apabila terjadi penurunan kualitas dan nilai barang yang menjadi objek pertukaran sebelum diserahkan kepada nasabah maka barang tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggungjawab lembaga keuangan syariah, lembaga keuangan syariah

[33] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 178.
[34] Ibid., 177-178.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapan melakukan penggantian barang sebagai objek pertukaran atau mengurangi nilai jual narang tersebut kepada nasabah.[35]

Melakukan penentuan harga dan penyerahan barang maka seorang nasabah wajib melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama, baik secara angsuran atau diakhir, apabila nasabah ingin melunasinya sebelum jatuh tempo, nasabah dapat mendapatkan potongan pelunasan dari kewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan kebijakan dan pertimbangan. Manakala terjadi penyelewengan atau mekanisme pembiayaan akad *murābaḥah* tersebut tidak sesuai maka secara konseptual transaksi tersebut tidak sesuai dengan kriteria dan transaksi *murābaḥah*.[36]

Adapun instrumen dari Muhammad Taqi Usmani yang menyatakan mengenai pembiayaan *murābahah* adalah: "*Murābaḥah is in fact a term of islamic fiqh and it refers to a particular kind of sale havin noting to do with financing in its orginal sense. If a seller agrees with hus purcase to provide him a specific commondity on a certain profit added to cost it is called a "murābaḥah" transacton. The basic ingredient of "murābaḥah" is tat the seller doscloses the actual cost he has incurred in acquiring the commodity, and the then adds some profot there on. This profid may be in lumpsum or may be based on a percantage"*[37].

Muhammad Taqi Usmani juga mengatakan bahwa akad *murābaḥah* awalnya bukan model pembiayaan melainkan sekedar suatu *sale on cost-plus basis.* Namun setelah di temui suatu pembayaran yang tertunda maka *murābaḥah* di golongkan menjadi bagian dari pembiayaan. Dan menurut Muhammad Taqi Usmani ada dua hal penting yang harus diperhatikan sebagai model pembiayaan. Diantaranya adalah[38]:

---

[35]Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 108.
[36] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syaria",* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014), 108.
[37] Ibid., 111
[38] Ibid., 111.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Murābaḥah* sebagai model pembiayaan dalam islam atau sebagai instrumen universal untuk keperluan semua jenis pembiayaannya (*financing*).

b. *Murābaḥah* sebaiknya hanya diterima sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan yang ideal, *murābaḥah* hendaknya yang hanya bisa digunakan oleh bank atau lembaga keuangan syariah untuk memfasilitasi nasabah dalam hal pembiayaan bukan *musyārakah atau mudhārabah.*

Metode pembayaran dalam transaksi akad *murābahah* dapat dilakukan melalui beberapa cara, diantaranya adalah membayar sekaligus saat jatuh tempo atau dengan cara melakukan pembayaran dengan metode angsuran selama jangka waktu yang sudah disepakati keduannya[39].

5. Jenis-jenis Akad *Murābaḥah*

Akad *murābaḥah* dibagi menjadi dua jenis yaitu akad *murābaḥah* dengan pesanan dan akad *murābaḥah* tanpa pesanan. Telah dijelaskan sebagai berikut[40]:

a) Akad *murābaḥah* dengan pesanan yaitu dimana lembaga keuangan syariah akan melaksanakan transaksi jual beli *murābaḥah se*telah dilakukannya pemesanan barang oleh nasabah. *Murābaḥah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat ataupun tidak, jika bersifat mengikat maka nasabah harus membeli barang, jika tidak maka nasabah dapat membatalkan. Adapun skema dari akad.

b) Akad *murābaḥah* tanpa pesanan lembaga keuangan syariah telah menyediakan sebuah barang, baik barang tersebut sudah ada yang memesan atau tidak ada yang memesan. *Murābaḥah* dalam hal ini tidak mengikat, karena pihak lembaga keuangan syariah menyediakan barang dengan kehendak sendiri.

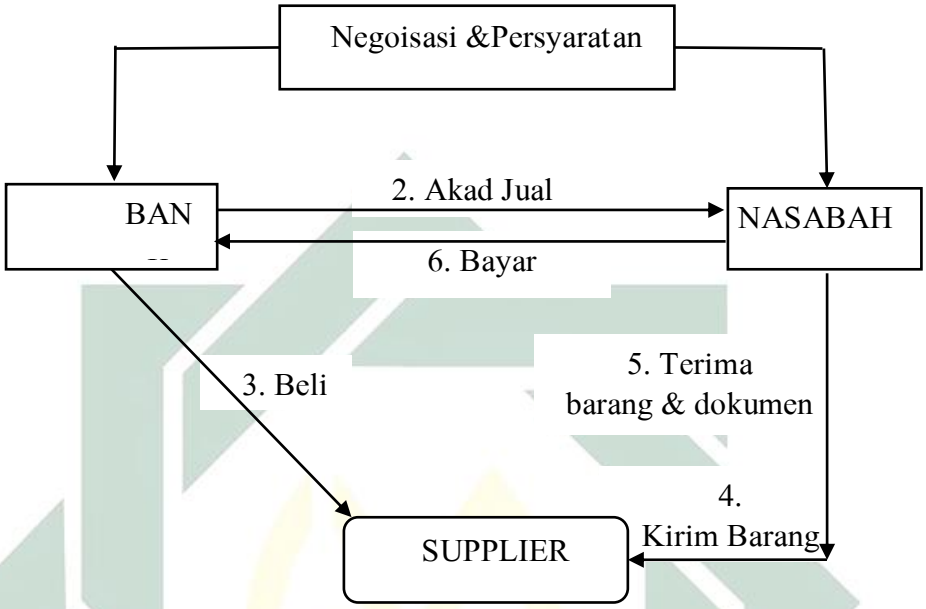
---

[39] Ismai, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Pranada Media Group, Cet Ke 4, 2016), 139.
[40] Wiroso, *Jual Beli Murabahah,* (Yogyakarta: Uii Press, 2016), 57.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Skema Dalam Transaksi Akad *Murābaḥah*

1. Skema dengan pesanan



Keterangan skema[41]:

a. Pihak bank dengan supplier mengadakan perjanjian kerjasama yang berupa MoU, karena bank sebagai fasilitator pembiayaan pemilikan bagi calon pembeli.
b. Nasabah yang bermaksud melakukan transaksi murābahah, nasabah harus melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai dengan ketentuannya. Jika persyaratan tersebut sudah dilengkapi maka pihak bank melakukan analisi kelayakan pembiayaan pada nasabah.
c. Apabila nasabah tersebut dianggap layak dibiayai, maka bank dapat mengeluarkan surat persetujuan untuk nasabah (surat penawaran), kemudian dilanjutkan dengan nasabah melakukan negoisasi kepada bank syariah saat akan melakukan transaksi, dalam negoisasi yang

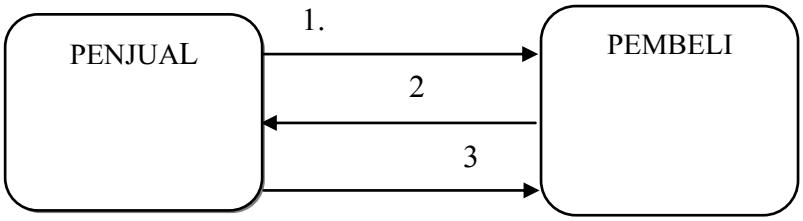
[41] Fatmah. *Kontrak Bisnis Syariah,* (Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014) , 116-117.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan poin-poin yang akan dibahas meliputi jenis barang yang akan diperjual belikan, kualitas barang dan harga jualnya.

d. Transaksi ini dilakukan antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli, yang dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dan bayang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang sudah dipilih nasabah dan harga yang sudah disetujui oleh nasabah.
e. Dalam akad in pihak bank sebagai penjual namun bank juga membeli barang dari penjual barang atau supplier, kemudian mencarikan barang yang sesuai keinginan nasabah sebagai mana yang telah tertuang dalam akad.
f. Jika sudah mencapai kesepakatan, nasabah akan diminta pembubuhan tanda tangan pada suratperjanjian tersebut sesbagai tanda bahwa sudah ada persetujuan dari nasabah.
g. Kemudian supplier mengirim barang kepada nasabah sesuai dengan perintah bank dan telah diberi kuasa oleh bank.
h. Nasabah menerima barang yang telah dikirim supplier kemudian menerima dokumen kepemilikan barang.
i. Setelah barang dan dokumen atas nama nasabah telah diterima oleh nasabah, nasabah melakukan pembayaran sesuai kesepkatan, dan pembayaran yang dilakukan nasabah lazimnya dengan cara angsuran.

2. Skema akad *murābaḥah* tanpa pesanan



Keterangan skema:

a. Penjual dan pembeli melakukan transaksi akad *murābaḥah.*
b. Penjual memberikan barangnya kepada pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pembeli membayar barang yang dijual penjual.

6. Tujuan transaksi akad *murābaḥah*

Transaksi akad *murābaḥah* memiliki asal tujuan, seperti yang ada pada jual beli *murābahah* dengan pesanan yaitu sebagai berikut:

Pertama, sebagai pengalaman. Dikatakan sebagai pengalaman karena dari sisitem transaksi ini nasabah memiliki informasi bahwa dapat terpenuhinnya suatu keinginan yang mustahil didapatkan karena minimnya dana.

Kedua, mencari pembiayaan. Jika nasabah yang datang kebank dengan maksut melakukan sebuah pengajuan permohonan bantuan untuk membeli suatu aset maka nasabah membutuhkan sebuah pembiayaan, maka pembiayaan dengan akad *murābaḥah* yang mereka cari.[42]

7. Ketentuan dalam akad *murābaḥah*

a) Barang yang boleh digunakan

Dalam transaksi ini, penjual dianjurkan sebagai pemilik modal atau harta yang barang yang akan dibeli oleh nasabah, jika barang milik orang lain yang diajak kerjasama atau yang disebut supplier maka bank harus memiliki hak kepemilikan dulu sebelum menjual ke nasabah.[43]atau dalam ketentuan berikut[44]:

1) Pembelian ases yang tidak bertentangan ddengan syariah
2) Pembelian alat-alat industri
3) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya.
4) Kendaraan bermotor atau alat transportasi.
5) Rumah.

b) Jaminan

---

[42] Muhammad Syafi'i Antonio,*" Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2007), 103.
[43] Dan Nur Faizin Muhit Pudjihardjo, *Fiqih Muamalah Ekonomi Syariah*, (Malang: Ub Press. 2019),147.
[44] Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, Cet Ke 4 2016), 141.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jaminan dalam transaksi ini memang bukanlah suatu rukun, namun sistem menggunakan jaminan ini dapat digunakan alias diperbolehkan. Jaminan ini diadakan atas tujuan agar pihak pemesan atau nasabah tidak memiliki pemikiran untuk main-main. Secara oprasional barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa untuk penutupan hutang.[45]

c) Bank

1) Bank akan menerbitkan *purchase order* (PO) berdasarkan kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah
2) Bank memiliki hak untuk menentukan dan memilih *supplier* yang dianggap baik untuk pembelian suatu barang, bank seutuhnya berhak menilai kriteria *supplier* yang layak untuk diajak kerjasama.
3) Cara yang digunakan bank untuk melakukan pembayaran dengan *supplier* adaalah menggunakan sistem transfer kerekening *supplier*, bukan ke rekening nasabah kemudian nasabah sendiri yang membayarnya.[46]

d) Nasabah

1) Nasabah harus seorang yang sudah dianggap cakap hukum dan dapat melakukan transaksi.
2) Nasabah memiliki kemauan dan dianggap mampu untuk melakukan pembayaran dalam transaksi tersebut.[47]
3) Jika nasabah seorang yang perekonomiannya masih dianggap mampu oleh bank maka nasabah dilarang mengajukan penundaan pembayaran. Jika tetap mengajukan penundaan oleh nasabah

[45] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insan, 2007), 105.
[46] Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: : Prenada Media Group, Cet Ke 4, 2016), 141.
[47] Ibid., 141-142.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mampu maka bank dapat mengambil prosedur hukum dan mengklaim kerugian finansial.[48]

e) Supplier [49]

1) *Supplier* adalah seseorang atau badan hukum yang menyediakan atau mempunyai suatu barang yang diminta oleh nasabah.
2) *Supplier* bersedia diajak kerjasama oleh bank untuk pembelian suatu barang yang akan dijual kembali kepada nasabahnya.
3) Bank berhak memberikan kuasa kepada *supplier*, saat kondisi tertentu *supplier* dapat memberikan barangnya kepada nasabah, namun pembayaran tetap harus dilakukan oleh bank itu sendiri.

f) Harga

1) Harga jual suatu barang telah ditetapkan saat pihak bank dengan nasabah telah melakukan akad dan tidak ada perubahan sejak sebuah perjanjian tersebut dikatakan sepakat hingga masa perjanjian itu berakhir.
2) Harga yang dibayar adalah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
3) Jika terdapat uang muka maka uang tersebut merupakan uang sebagai pelunasan piutang transaksi *murābaḥah*. Uang muka tersebut dapat mengurangi jumlah piutang yang akan dibayar, maka jika terjadi pembatalan suatu transaksi akad *murābaḥah* maka uang muka tersebut juka harus dikembalikan pada nasabah.[50]
4) Ketentuan harga menurut madzhab syafi'i Apabila terjadi perubahan harga atau diskon setelah melakukan transaksi maka harga sesuai dengan sebelum terjadinya akad atau sama seperti awal perjanjian, namun apabila terjadi dikon sebelum melakukan akad

---

[48] Muhammad Syafi'i Antonio,*Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2007),105.
[49] Ismai, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, Cet Ke 4, 2016), 142.
[50] Ibid., 142.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka harga sesuai dengan diskon meskipun nantinya akan kembali ke harga semula.[51]

g) Jangka waktu[52]

1) Jangka waktu pembayaran dalam transaksi *murābaḥah* dapat diberikan sesuai kemampuan nasabah, terdapat tiga pilihan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
2) Jangka waktu juga tidak dapat di rubah sejak dilakukannya kesepakatan dalam perjanjian, jika ada salah satu pihak yang melakukan perubahan tersebut itu dianggap tidak sah, jika akan melakukan sebuah perubahan maka harus atas sepengetahuan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.
3) Jika sebelum jatuh tempo atau belum melunasi pembayaran dan nasabah mengalami kepailitan dan gagal menyelesaikan hutangnya, maka kreditor harus memberikan kebijakan penundaan tagihan hingga nasabah kembali sanggup melunasinya, seperti firman Allah dalam suratnya[53]:

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui (Qs. Al-Baqarah: 280).54

8. Potongan piutang dalam akad *murābaḥah*

Potongan pelunasan dapat diberikan oleh pihak bank pada nasabah secara langsung dengan mengurangi jumlah piutang yang masih

[51] Pudjihardjo Dan Nur Faizin Muhith, *Fiqih Muamalah Ekonomi Syariah*, (Malang: Ub Press. 2019), 147.
[52] Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, Cet Ke 4, 2016), 143
[53] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2007), 106.
[54] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, (Jakarta: Pencetakan Dan Offset Jamunu), 1965.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditanggung oleh nasabah, bank dapat melakukan pemotongan piutang saat nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo.[55]

9. Manfaat dan resiko bertransaksi menggunakan akad *murābaḥah*

Bertransaksi mengunakan akad *murābaḥah* memiliki manfaat dan juga memiliki resiko yang harus diantisipasi. Manfaat itu adalah:

a. Keuntungan bagi pihak bank yang muncul dari harga beli yang berselisih dengan harga jual yang diberikan kepada nasabah.
b. Sistem transaksi sangat sederhana hingga sistem administrasinya tidak membuat bank kerepotan.[56]

Adapun resikonya yang mungkin di harus diantisipasi antara lain sebagai berikut[57]:

a. Penolakan oleh nasabah atau barang yang sudah dikirim pihak bank kepada nabah dapat dilakukan pembatalan, atas sebab barang yang diminta nasabah tidak sesuai dengan yang dikirim, barang yang diterima nasabah rusak akibat diperjalalan. Maka, disarankan menggunakan asuransi saat dilakukan pengiriman, karena jika peristiwa tersebut terjadi, bank dapat mengalami kerugian karna barang tersebut masih menjadi bentuk kepemilikan pihak bank.
b. Jika terjadi *default* atau kelalaian, nasabah dapat bersikap lalai terhadap pembyaran hutangnya.
c. Dijual, nasabah dapat melakukan penjualan aset atau barang tersebut sebelum melunasi piutang pembayaran, maka disini akan rawan sekali mengalami *default*.
d. Fluktuasi harga komparatif, kemungkinan akan terjadi kenaikan harga setelah mencapai sebuah kesepakatan bisa juga terjadi, maka

[55] Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, Cet Ke 4, 2016), 145.
[56] Muhammad Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II (Teori Dan Praktik),* (Jawa Tengah: Unisnu Press, 2019), 35.
[57] Muhammad Syafi'i Antonio,*Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2007), 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

resiko yang harus diterima oleh bank adalah tidak dapat mengubah harga barang, harga barang harus tetap sesuai dengan perjanjian.

10. Ketentuan pembiayaan dan pembayaran tagihan di Bank Mega Syariah

Pembiayaan nasabah dengan tujuan pemberian tambahan dana untuk modal kerja usaha baik untuk persediaan usaha maupun untuk menutupi piutang usahanya.

Keunggulan:

1. Dapat digunakan antara lain untuk modal kerja usaha, konversi piutang usaha dan pembelian barang persediaan.
2. Terdiri dari 2 Pola pembiayaan, yaitu:
   a) Pola pembiayaan langsung.
   b) Pola pembiayaan Kerjasama dengan skema Chanelling, Exceuting atau Joint Financing.

Fitur:

1. Pembiayaan untuk Nasabah Perorangan (wiraswasta atau profesional) dan Non Perorangan (Badan Usaha).
2. Berdasarkan prinsip Perbankkan Syariah yang menggunakan akad *Musyārakah / Mudhārabah / Murābaḥah*
3. Jumlah pembiayaan minimal Rp 500 Juta.
4. Jangka waktu pembiayaan maksimum 10 tahun

Ketentuan:

1. Biaya
   a. Biaya Administrasi
   b. Biaya Notaris
   c. Biaya Asuransi
2. Asuransi
   a. Asuransi kerugian untuk Agunan.
   b. Asuransi Jiwa untuk Nasabah Perorangan (apabila disyaratkan)

Syarat:

1. Usia Nasabah perorangam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Minimum telah berusia 21 tahun atau telah menikah untuk usia antara 18 s/d 21 tahun.
b. Maksimum 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.

2. Lama usaha
   a. Minimal 2 (dua) tahun terhadap bidang usaha yang menjadi sumber pembayaran pembiayaan
3. Legalitas Usaha

   Memiliki dokumen izin usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Laporan Keuangan

   Memiliki Laporan Keuangan dengan posisi laba positif minimal 2 (dua) tahun terakhir.[58]

Adapun Pasal mengenai pembayaran tagihan ada pada pasal 8 tentang Pembayaran tagihan yaitu sebagai berikut:

8.1. Pemberitahuan Tagihan akan dikirim oleh Bank setiap bulan sekali kepada Pemegang Kartu melalui pos atau media lainnya ke alamat Pemegang Kartu yang tercatat dalam system administrasi Bank, sesuai dengan pilihan Pemegang Kartu. Selambat-lambatnya pada Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran, Pemegang Kartu wajib untuk membayar tagihan tersebut seluruhnya atau paling tidak sebesar minimum pembayaran yang dihitung berdasarkan prosentase dan jumlah tagihan yang tercantum pada Pemberitahuan Tagihan, atau jumlah minimum tertentu yang ditetapkan oleh Bank.

8.2. Bilamana terjadi kesalahan / keberatan terhadap tagihan yang tertera dalam Pemberitahuan Tagihan, maka keberatan harus diajukan secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal cetak Pemberitahuan Tagihan. Sebelum adanya keputusan mengenai kesalahan/keberatan tersebut, Pemegang Kartu wajib untuk melakukan pembayaran setidaknya sebesar Minimum Pembayaran. Segala kerugian yang timbul atas kesalahan / keberatan tagihan yang pemberitahuannya diterima oleh Bank setelah keluarnya Pemberitahuan Tagihan bulan berikutnya adalah tidak sah dan menjadi tanggung jawab Pemegang Kartu.

8.3. Apabila Pemegang Kartu tidak melakukan pembayaran atas seluruh Total tagihan dan/atau melakukan pembayaran melewati tanggal jatuh tempo pembayaran, maka Bank akan mengenakan bunga yang besarnya ditetapkan oleh Bank dari setiap transaksi yang dilakukan,

[58] Ketentuan pembiayan modal kerja dengan akad musyarakah, mudharabah, murabahah, Dikutip 20/11/2020 14.01 WIB https://www.megasyariah.co.id/

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang akan diperhitungk an dalam Pemberitahuan Tagihan bulan berikutnya.

8.4. Tagihan atas penggunaan Kartu Tambahan adalah tanggung jawab sepenuhnya dari Pemegang Kartu Utama dan akan ditagih bersama-sama dalam satu tagihan. Dalam hal pembatalan Kartu Tambahan oleh Pemegang Kartu Utama, tagihan akan tetap menjadi beban Kartu Utama.

8.5. ApabiIa Pemegang Kartu melakukan pembayaran kurang dari Minimum Pembayaran atau pembayaran diterima Bank setelah Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran, atau Pemegang Kartu tidak melakukan pembayaran, maka Pemegang Kartu akan dikenakan biaya administrasi yang jumlahnya ditetapkan oleh Bank dari waktu ke waktu.

8.6. Status Kolektibilitas Pembayaran Pemegang Kartu:

a. Kolektibilitas "Lancar", yaitu kondisi tagihan Kartu yang dibayar sebesar Total tagihan/Minimum Pembayaran dan/atau lebih dari Minimum Pembayaran secara tepat waktu tidak melewati Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran.
b. Kolektibilitas "Dalam Perhatian Khusus", yaitu kondisi tagihan Kartu yang belum dibayar antara 1-90 hari kalender setelah lewat Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran.
c. Kolektibilitas "Kurang Lancar", yaitu kondisi tagihan Kartu yang belum dibayar antara 91-120 hari kalender setelah lewat Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran.
d. Kolektibilitas "Diragukan", yaitu kondisi tagihan Kartu yang belum dibayar antara 121- 180 hari kalender setelah lewat Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran.
e. Kolektibilitas "Macet", yaitu kondisi tagihan Kartu yang belum dibayar lebih dari 180 hari kalender setelah lewat Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran.

Dalam hal Pemegang Kartu tetap tidak membayar tagihan sampai dengan Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran atau membayar kurang dari Minimum Pembayaran, maka Bank akan memberikan peringatan melalui SMS serta informasi kepada Pemegang Kartu yang dinyatakan dalam pemberitahuan tagihan berikutnya.

8.7. Apabila kartu berada dalam status Kolektibilitas selain "Lancar" maka Bank akan:

a. Mengenakan Biaya Administrasi dan bunga.
b. Melakukan upaya penagihan kepada Pemegang Kartu melalui SMS dan/atau telepon dan/atau petugas lapangan.

8.8. Apabila tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga oleh Pemegang Kartu telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari dan status kredit telah diturunkan menjadi kolektibilitas "Macet", maka Bank berhak melakukan penagihan dengan cara apapun juga yang dianggap baik oleh Bank termasuk antara lain melalui media

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

massa, penagihan oleh Agency penagihan eksternal (pihak ketiga), melalui aparat hukum dan/atau pengadilan yang berwenang.

8.9. Keterlambatan pembayaran atas tagihan dapat menyebabkan penolakan transaksi dan pemblokiran kartu secara otomatis.

8.10. Pembayanan dengan cek/bilyet giro dinyatakan efektif setelah cek/bilyet giro berhasil diuangkan oIeh Bank. Penolakan cek/bilyet giro dengan aIasan apapun akan dikenakan biaya yang besarnya ditetapkan oleh Bank.

8.11. Jika Pemegang Kartu tidak melakukan pembayaran atas tagihan sampai dengan Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran, maka Pemegang Kartu dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan hak subtitusi kepada Bank sebagai pelunasan tunggakan Kartu dan karenanya Bank berhak untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

a. Memblokir dan/atau Mendebet dan/atau Mencairkan Rekening Giro/Tabungan /Deposito atas nama Pemegang Kartu yang ada pada Bank;
b. Dalam hal dana yang ada di dalam Rekening Pemegang Kartu dalam valuta asing, maka akan dikonversi dengan counter rate yang berlaku saat pendebetan Rekening;
c. Memanggil Pemegang Kartu melalui Media Massa.

8.12. Kuasa untuk mendebet dan mencairkan deposito atau jaminan yang ada pada Bank dan/atau memblokir Kartu hanya akan berakhir apabila kartu telah diakhiri/ditutup, di blokir dan tidak ada lagi kewajiban-kewajiban Pemegang Kartu kepada Bank yang masih harus dipenuhi. Pemegang kartu dengan ini mengesampingkan ketentuan pasal 1813 dan pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai berakhirnya pemberian kuasa dan pengangkatan kuasa baru.

8.13. BiIamana Pemegang Kartu akan bepergian Iebih dari satu bulan maka Pemegang Kartu wajib memberi instruksi yang jelas mengenai bagaimana tagihannya akan diselesaikan. Dalam hal. Pemegang Kartu melalaikan kewajibannya maka segala risiko yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab Pemegang Kartu.

B. *Rahn*

Rahn dalah menahan salah satu harta yang dimilik si peminjam sebagai jaminan atas pinjamannya yang diterima, barang yang dipergunakan sebagai jaminan harus memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan jaminan tersebut dapat mengambil keuntungan jika terjadi sebuah masalah dalam piutangnya, sederhananya *rahn* bias ditafsirkan sebagai jaminan utang atau gadai. Dalam perbankkan biasanya rahn memiliki dua fungsi yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pertama sebagai produk pelengkap yang kedua sebagai produk itu sendiri, dalam penjelasannya sebagai berikut:

a. Sebagai produk pelengkap artinya sebagai akad tambahan (jaminan /collateral) pada produk akad lainnya, biasanya *rahn* sebahai pelengkap dari akad pembiayan *murābaḥah*, yang dimana barang milik nasabah sebagai konsekuensi akad.
b. Sebagai produk itu sendiri artinya *rahn* berdiri sebagai produk sendiri yang digunakan sebagai alternative dari pegadaian konvensional, produk *rahn* ini sering digunakan di negara islam Malaysia.[59]

Jika memperhatikan pendapat para ulama fiqih. Dalam hal terjadinya sebuah proses akad *rahn* terbagi menjadi 3 hal, yaitu:

a. Akad *rahn* muncul Bersama akad yang melahirkan sebuah kewajiban (al-dain), contonya jika penjual mensyaratkan penyerahan *rahn* terhadap pembeli dengan harga yang di tunda *(muajjal).*
b. Akad *rahn nada* setelah akad utang piutang yang perlu diadakan penjaminan.
c. Akad *rahn* muncul sebelum adanya kewajiban pembayaran utang.[60]

Pembiayaan di perbankkan biasanya tidak lepas dari yang bernama jaminan, adapun jaminan tersebut dinamakan dengan *marhūn,* Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional penjelasan nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 telah di jelaskan bahwa:

a. Jaminan dalam *murābaḥah* diperbolehkan, agar nasabah lebih serius dengan pesanannya.
b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat di pegang.

---

[59] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2007), 130.

[60] Dhody, Ananta Rivandi Widjajaatmadja Dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah,* (Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019), 262.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dapat diartikan bahwa jaminan dapat diminta oleh bank untuk dipegang, dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi jaminan yang dapat digunakan sebagai pelunasan pembayaran utang.[61] Adapun firman Allah yang menjadi dasarnya adalah surat Al-Baqarah ayat 283:

وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا۟ كَاتِبًا فَرِهَٰنٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ ٱلَّذِى
ٱؤْتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا۟ ٱلشَّهَٰدَةَ ۚ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٌ قَلْبُهُۥ ۗ وَٱللَّهُ
بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya:

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Jaminan dalam perbankkan syariah diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankkan syari'ah yang menyebutkan bahwa "agunan dalam jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas"[62], dan jika terjadi cidera janji diatur penyelesainnya diatur dalam pasal 55 yang di dalamnya menyebutkan bahwa:

1. Penyelesaian sengketa perbankkan dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama.

[61] Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah,* (Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019), 262.
[62] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sesuai sebagaimana dimaksut pada ayat (1), penyelesaian sengketa silakukan sesuai dengan isi akad.
3. Penyelesaian sengketa sebagaimna dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prindip Syariah.

Menurut sifatnya jaminan dibagi menjadi dua, ada yang jaminan bersifat umum ada yang bersifat khusus jaminan bersifat khusus diatur dalam KUHPerdata pasal 1131 yang menyatakan "segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorang". Kemudian KUHPerdata yang bersifat khusus ada pada pasal 1132 yang menyatakan "kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya: pendapat penjual benda-benda itu dibagi bagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu terdapat alasan alasan yang sah untuk didahulukan.[63]

Menurut KUHPerdata pasal 1150 menyatakan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperbolekan seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahukukan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya dengan kecuali biaya melelang barang tersebut dan biaya yang dikeluarkan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Barang jaminan harus selalu tersedia setiap waktu untuk dieksekusi, karena sebagai penutup daripada hutang debitur, nilai sebuah benda jaminan harus memiliki harga yang tinggi dari pada jumlah pinjaman, agar dapat

[63] Sebekti dan tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum perdata,* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), 291.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengcover pinjaman yang diberikan oleh kreditur. Adapun penjelasan rinci mengenai kegunaan penjaminan, sebagai berikut:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank entuk mendapat pelunasan dari hasil jual barang jaminan, jika nasabah telah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar hutang sesuai dengan waktu yang telah disepakati.
2. Menjamin agar nasabah ikut berperan dalam transaksi pembiayaan usaha, seingga kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahannya dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi sebuah perjanjiannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui pera pihak.[64]

Sebuah *marhūn* menurut ulama Hanafiyah disyaratkan harus berupa harta yang dapat memiliki nilai, diketahuai dengan jelas dan pasti, bias diserah terimakan, dapat disentuh, dapat dikuasai, tidak tercampur dengan benda yang tidak termasuk *marhūn*, terpisah dan teridentifikasi, baik itu benda bergerak atau benda tidak bergerak, adpun penjelasan syarat lebih detailnya sebagai berikut:

a. *Marhūn* harus bias dijual, diartikan bahwa *marhūn* harus ada saat dilakukannya akad agar bias diserah terimakan, jika benda itu tidak ada saat dilakukannya akad maka akad tersebut tidak sah.
b. *Marhū* harus berupa harta, tidak sah jika benda termasuk bukan berupa harta, berupa buruan saat orang dalam keadaan ihram.
c. *Marhūn* harus memiliki nilai, yang dimaksut adalah yang dapat dimanfaatkan menurut agama, dapat menutup hutang yang belum terlunasi.

[64] Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Pengkreditan*, (Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 1995), 89.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. *Marhūn* harus dimiliki *Rahīn*, yang dimana para ulama' berpendapat tidak sah menggadaikan sebuah barang yang bukan miliknya atau tanpa seizin pemiliknya.
e. Harus diketahui dengan jelas, dalam artian barang harus jelas dan pasti atau berwujud.
f. *Marhūn* merupakan barang yang utuh atau tidak terpercah dibeberapa tempat.[65]

Jika terjadi sebuah pembiayaan bermasalah kreditur tidak semata-mata langsung melakukan penyitaan terhadap barang jaminan, namun melakukan upaya upaya yang di peruntukan untuk menghadapi kredit bermasalah, diantara caranya sebgai berikut:

a. penjadwalan kembali (*rechedulling*), sebuah syarat kredit yang menyangkut tentang syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada waktu perubahaan jadwal pembayaran, jangka waktu atau persyaratan lainnya.
b. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan terhadap syarat-syarat kredit yang menliputi *rechedulling* dan *reconditioning*.[66]

Strategi lainnya untuk menghadapi kredit bermaslah yaitu sebgai berikut:

a. Pendekatan secara tertulis, dengan cara memberikan surat tagihan, jika belum juga terjadi perkembangan dilakukan pemberian surat peringatan I, II, III.
b. Pendekatan secara lisan dengan cara berkunjung ke tempat usahannya, jika sampai serat peringatan ke tiga tidak juga ada respon maka dilakukan kunjungan dengan tujuan melakukan pengecekan terhadap usaha nasabah, yang terakhir melakukan pembinaan kepada debitur agar komperatif dan segera melunasi kewajibannya.

---

[65] Muhammad Yazid, *Fikih Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 124.
[66] Kasmir, Manajemen Perbankkan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), 103-104 .

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan beberapa penjelasan yang telah dipaparkan diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya sebuah jaminan bukanlah rukun atau syarat mutlak dalam sebuah pembiayaan yang ada diperbankkan terkhusus pada akad pembiayaan *murābaḥah,* namun jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah bersungguh-sungguh dalam memenuhi kewajibannya dalam pelasanaan akad *murabaḥah*. pada prinsip pembiayaan akad *murabaḥah* yang ada diperbankkan syari'ah juga tidak selalu membutuhkan sebuah penjaminan yang harus diserahkan pada kreditur, namun bank pada praktiknnya memerlukan adanya jaminan untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa pinjaman yang diberikan pada nasabah dapat diterima kembali, jadi sifat jaminan tersebut sebagai jalan memperkecil resiko dalam penyaluran kredit oleh bank.[67]

C. Pelelangan barang jaminan pembiayan *murābaḥah*

1. Pelelangan jaminan

Dalam sebuah perjanjian, terlebihnya perjanjian kredit, selalu mencantumkan klausul wanprestasi untuk menerangkan kepada debitur jika ada debitur yang lalai dan tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, kemudan jika suatu somasi telah diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut serta kapan waktu dilakukannya pemenuhan wanprestasi. Somasi dapat menjadi alat bukti di pengadilan apabila sewaktu waktu akan membawa perkara ke ranah hukum[68], somasi atau surat pemberitahuan ini juga didasari dari KHES pasal 403 ayat satu yang menyatakan bahwa apabila jatuh tempo, *marhun* (kreditor) harus memperingatkan *rahin* (debitur) untuk segera melunasinya.[69] Dalam pasal 1238 KUHPer juga menyenutkan, "*si berutang adalah lalai, apabila ia dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan*

[67] Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja Dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah,* (Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019), 263.
[68] Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Pt. Fajar Interpermata Mandiri, 2017), 292
[69] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Depok: PT Karisma Putra Utama, 2017), 111.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan"[70] namun apabila tidak mencantumkan maka di perlukannya surat somasi sebagai pemberitahuan.

Somasi adalah sebuah pemberitahuan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, pemberitahuan tersebut berisi tentang ketentuan bahwa seorang kreditur menghendaki sebuah pemenuhan prestasi. Namun, jika sudah tiga kali debitur tidak memenuhi prestasi maka kreditur berhak melakukan lelang atas jaminan debitur sesuai yang ada dalam perjanjian.

Pelelangan dalam sebuah pebiayaan memang menjadi sebuah kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, proses pelelangan adalah suatu kegiatan penjualan yang dilakukan dimuka umum atau terbuka untuk umum, sehingga hasil penjualannya juga diketahui oleh umum. Tujuan sebuah pelelangan adalah agar tidak terjadi penjualan di bawah tangan atau penjualan sembunyi-sembunyi yang dapat merugikan pihak yeng tereksekusi.[71] Penawaran harga barang yang diberikan kepada pembeli setiap saat dapat meningkat.[72] Lelang atau penjualan umum adalah suatu rankaian kegiatan yang dilakukan oleh seseorang secara pribadi ataupun dengan perantara kuasa yang dimana untuk menjualkan suatu barang, kemudian memberi kesempatan kepada orang-orang yang telah hadir dan melakukan penawaran sampai saat kesempatan penawaran itu lenyap.[73] Menurut Kementerian Keuangan Republik Indonesia (kemenkeu) nomor 304/KMK.01/2002 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 1 ayat (1) yang menyebutkan: "*Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara*

[70] Subekti, *Kitab Undang -Undang Hukum Perdata, (*Jakarta: Pradnya Paramita, 1999), 232.
[71] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 118.
[72] Salim Hs, *Perkembangan Hukum Di Indonesia,* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 239.
[73] Rahmat Soemitro*, Peraturan Dan Intruksi Lelang*, (Bandung: Pt Eresco,1987),107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penawaran harga secara lisan dan/atau tulisan yang didahhului dengan usaha mengumpulkan peminat".[74]

Lelang memang pada umumnya di peruntukan bagi para pembuat perjanjian utang, kredit, atau gadai, yang diperuntukan sebagai penutup utang jika si debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka sebuah jaminan dijual paksa melalui pelelangan syariah, ketentuan ini memiliki dasar hukum dari 403 ayat 2 KHES yang menyabutkan apabila pemberi gadai tidak dapat melunasi hutangnya maka harta gadai dijual paksa melalui pelelangan syariah.

Sebelum diadakan pelelangan pasti dilakukan sebuah pengeksekusian jaminan sebagaimana pengeksekusian ini diatur dalam fatwa DSN-MUI No 25/DSN-MUI/III/2002 yang mana mengatur sebuah perjanjian kredit yang menyatakan bahwa:

a. Apabila jatuh tempo, *murtahin* (kreditur) harus memperingatkan *rahin* (debitur) untuk segera melunasi utangnya.
b. Apabila *rahin* tetap tidak melunasi utangnua maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai Syariah.
c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjulan.
d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangan menjadi kewajiban rahin.

2. Objek sita, bukan objek sita, dan objek lelang

Dalam sebuah pelelangan, objek lelang menjadi salah satu syarat dapat berjalannya sebuah pelelangan, pada umumnya barang yang menjadi objek lelang adalah barang yang dijadikan sebagai jaminan,

[74] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/Kmk.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Ayat (1)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

barang sitaan karena permasalahan dalam sebuah akad, adapun barang yang dapat menjadi objek sita, sebagai berikut:

a. Objek sita (kelompok harta gerak)[75]:
   1) Kendaraan seperti mobil sepedah motor dan lainnya.
   2) Uang tunai, saldo rekening koran, tabungan, deposit berjangka, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan.
   3) Obligasi, saham, surat berharga lainnya.
   4) Piutang dan penyertaan modal untuk perusahaan lain.
b. Objek sita (kelompok harta tidak bergerak)[76]:
   a) Tanah.
   b) Bangunan.
   c) Kapal dengan isi kotor tententu .

Penyitaan sebaiknya mendahulukan barang bergerak kecuali dalam situasi tertentu, ada pula barang yang tidak dapat menjadi objek sita, diantaranya adalah:

a) Pakaian
b) Tempat tidur
c) Persediaan barang pangan dan minum
d) Obat-obatan
e) Buku-buku
f)Peralatan yang digunakan sehari hari
g) Alat-alat yang digunakan mendukung pekerjaan atau usaha yang kurang dari Rp. 20.000.000,-.

Pada perinsipnya barang yang menjadi objek sita adalah barang yang dapat dijadikan sebagai objek lelang, namun kecuali barang tersebut:

a) Uang tunai.
b) Saldo rekening koran, tabungan, sertifikat deposit berjangka, giro atau bentuk lainnya yang dipersamakan.

---

[75] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1998 Pasal 3 Ayat (1)
[76] Ibid., Pasal 3 Ayat (1)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) Obligasi, saham, surat berharga lainnya.
d) Barang yang mudah rusak dan busuk.
e) Penyertaan modal pada perusahaan lain.
f) Piutang yang hak menagihnya beralih ke pejabat.

3. Jenis-jenis lelang

Dalam pelelangan mereka memiliki perbedaan satu dengan yang lain sesuai dengan katagorinya, jenis lelang diantaranya dikelompokkan menjadi beberapa bagian menurut PMK Nomor 93/PMK.06/2010, lelang dibagi menjadi dua yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi :

a. Pelelangan eksekusi

Pelelangan eksekusi adalah sebuah pelelangan yang dasarnya adalah putusan pengadilan yang dilakukan eksekusi, pelelangan ini dilakukan di kantor lelang atas dasar permintaan bantuan dari pengadilan, seperti yang telah di terangkan dalam pasal 200 ayat (1) HIR/pasal 216 ayat (1) R.Bg bahwa pelelangan barang sitaan dilakukan dengan bantuan kantor lelang.[77] Dalam hal ini pengadilan mengeluarkan penetapan atas permintaan bantuannya kepada kantor lelang, selain itu dalam penetapannya juga menyebutkan harga limit jualnya[78]. Lelang eksekusi dibagi menjadi beberapa bagian[79]:

1) Lelang eksekusi penitia urusan piutang negara (PUPN), lelang yang diperuntukan oada barang hasil sitaan panitia urusan piutang negara (PUPN) yang dijaminkan untuk hutang dibank-bank pemerintah.
2) Lelang eksekusi pengadilan negeri, lelang yang dilakukan atas perintah hakim pengadilan negeri dalam prihal perkara perdata.

[77] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 118.
[78] Ibid., 118
[79] Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, (Bandung: Pt Eresco, 2009), 49.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Lelang eksekusi pajak (pajak pemerintah pusan atau daerah), lelang ini diperuntukan pada barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk melunasi hutang kepada negara.
4) Lelang eksekusi harga pailit, lelang yang barangnya dari harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan negeri.
5) Lelang eksekusi barang temuan, lelang untuk barang yang diduga berasal dari hasil tindak pidan seseorang, barang pada lelang ini memiliki syarat umtuk di umumkan terlebih dahulu, jika memang tidak ada pemiliknya boleh dilakukan lelang.
6) Lelang rampasan, barang yang dilelangkan adalah barang bukti yang telah dinyatakan dirampas untuk negara perdasarkan putusan pengadilan negeri, misalnya barang yang digunakan untuk melakukan kejahatan, baranag selundupan, dsb.
7) Lelang eksekusi jaminan fidunsia, lelang untuk barang yang telah diikat dengan fiduncia kareba debitur dipandang cidera janji.
8) Lelang eksekusi barang direktorat jendral bea dan cukai, barang yang dilelang tidak diselesaikan administrasi pembeaanya
9) Lelang berdasarkan pada pasal 6 UUHT (undang-undang hak tanggungan), yang dimana lelang dilaksanakan untuk barang-barang atau harta kekayaan yang dimliki debitur yang diserahkan kreditur yang terikat hak tanggungan karena debitur telah dinyatakan cidera janji atau wanprestasi.

b. Lelang noneksekusi wajib

Lelang dari barang investasi intansi pemerintah pusat atau daerah dengan tujuan penghapusan baranag milik negara yang dilaksanakan atas perintah pihak yang memiliki suatu barang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari danaya yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku[80]. Lelang noneksekusi wajib memiliki beberapa bagian, diantaranya meliputi:

1) lelang noneksekusi wajib barang milik negara/daerah, barang lelang tersebut merupakan inventaris intansi pemerintah baik pusan maupun daerah.
2) Lelang noneksekusi wajib barang milik direktorat jendral bea cukai (bukan penghapusan inventaris)
3) Lelang non eksekusi wajib barang dimilik oleh BUMN/BUMD non persero.
4) Lelang noneksekusi wajib barang dimiliki oleh PT. Perhutani, barang yg dihasilkan adalah hasil hutan lainnya dan kayu yang diperoleh dari tangan pertama.

4. Perbedaan lelang eksekusi dan noneksekusi

Perbedaan lelang dapat dilihat dari sebab barang tersebut di jual dan hubungan penjual dengan barang, berdasarkan yang ada pada pasal 1 noomor 40/PMK.07/2006 peraturan menteri keuangan republik Indonesia yang mengatur tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang telah diubah ke peraturan menteri keuangan republik Indonesia nomor 150/PMK.06/2007, nomor 61/PMK.06/2008 dan peraturan nomor93/PMK.06/2010. Yang dimana perbedaan tersebut adalah: Lelang eksekusi, adalah lelang yang dilaksanakan untuk memenuhin tugas dari pengadilan, yang sesuai dengan peraturan perundang-undanagan, yang bertujuan untuk membantu menegakkan hukum.[81]

---

[80] Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010),138.
[81] Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang,* (Bandung: Pt Eresco, 2009), 89

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan perbedaan dengan lelang noneksekusi adalah, jika pada lelang noneksekusi wajib, lelang yang diperuntukan sebagai wadah penjualan barang milik negara/daerah seperti dalam undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang pembendaharaan negara atau barang milik BUMN/BUMD (badan usaha milik negara/daerah) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual. Pelelangan noneksekusi sukarela adalah lelang yang diperuntuknan bagi penjualan perorangan, kelompok masyarakat, atau badan swasta yang dilakukan secara sukarela termasuk BUMD/BUMN berbentuk persero.[82]

5. **Bea lelang**

Bea lelang akan ada pada setiap pelaksanaan pelelangan, adapun beberapa ketentuan diantaranya adalah:

1. Bea lelang pembeli : 1% dari hutang pokok lelang.
2. Bea lelang penjual : Rp.100.000,- (biaya lelang noneksekusi) dan 1% dari harga pokok lelang untuk lelang eksekusi.
3. Pembatalan lelang : Jika kurang dari 5 hari pelaksanaan lelang dibatalkan, maka akan dikenkan bea pem batalan lelang sebesar Rp. 50.000,-.

6. **Tata aturan lelang sesuai prosedur pelelangan**

1) Pemberitahuan lelang

Pemberitahuan pelelangan kepada termohon harus disampaikan sebelum diadakannya pelangan atas barang-barang yang telah disita pengadilan, secara juridis barang-barang tersebut kepemilikannya tetap atas nama termohon, jadi sepatutnya termohon mengetahui bahwa barangnya akan dilelang, selain itu pemberitahun kepada pemilik juga termasuk salah satu syarat pengajuan pelelangan di kantor lelang.[83]

---

[82] Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Intruksi Lelang,* (Bandung: Pt Eresco, 2009), 89.
[83] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 119.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pengumuman lelang

Pengumuman lelang bertujuan sebagai pemeberitahuan kepada masyarakat dan untuk mengumpulkan peminat lelang. Dari pengumuman pelelang dan masyarakat dapat mengetahuai, barang yang dilelang, siapa yang melelang siapa pemilik barang lelangan, dimana akan diadakan lelang, dan berapa harga untuk mendapatkan barang lelang tersebut.[84] Pihak yang boleh mengumumkan pelelangan hanya pihak penjualnya bukan kantor lelang, seperti hal ini maka yang dapat mengmumkan adalah pengadilan alasanya karena pengadilan memiliki kekuasaan terhadap barang tersebut, termohon tidak memiliki kuasa terhadap barang barangnya lagi, karena telah menjadi barang sitaan meskipun barang tersebut adalah miliknya.[85]

Mengenai alat atau sarana prasana yang digunakan untuk menumumkan dapat dilakukan melalui selebaran yang dibagikan, ditempelkan di tempat umum, surat kabar harian, ataupun madia elektronik termasuk internet. Untuk waktu pengumuman itu sendiri, dua minggu sebelum lelang dilaksanakan, dalam pengumuman itu selain identitas penjual, waktu pelaksanaan, jumlah dan jenis barang, juga tentang jumlah besar uang penyetoran jaminan penawaran lelang karena sebagai sarat menjadi peserta lelang.[86] Pengumuman peserta lelang memuat beberapa syarat peserta, penyetoran jaminan, open house dan pembayaran peserta diantara ketentuannya adalah[87]:

a) Pengumuman I : Satu bulan sebelum pelaksanaan lelang
b) Pengumuman II : Dua minggu sebelum dilaksanakan lelang

Pengumuman lelang non eksekus sukarela dan lelang non ksekusi wajib (satu kali pengumuman:

---

[84] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 120.
[85] Ibid., 121.
[86] Ibid., 120.
[87] Balai Lelang Indonesia, Prosedur Lelang, Dikutip 29/06/2020 14.01 WIB Http://Www.Balindo.Com/Eksekusi-Baru/Prosedurlelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Barang tidak bergerak dilakukan tujuh hari sebelum acara pelaksanan lelang.
2) Barang bergerak dilakukan lima hari sebelum acara pelaksanaan lelang.
3) Benda bergerak dan tidak bergerak dilakukan tujuh hari sebelum acara pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang eksekusi dilaksanaan sebagai berikut:

1) Barang tidak bergerak dan barang bergerak (dua kali pengumuman):
   pertama, satu bulan sebelum acara pelaksanaan lelang.
   kedua, dua mingggu sebelum pelaksanaan lelang.
2) Barang bergerak (satu kali pengumuman) yaitu enam hari sebelum acara pelaksanaan lelang.

3) Uang jamian penawaran lelang

Peserta lelang memiliki kewajiban menyetorkan uang jaminan penawaran lelang, sesuai dengan keputusan menteri keuangan No.304/KMK.01/2002 dan No.450/KMK.01/2002. Bahwa syarat sahnya peserta lelang adalah mereka yang melakukan penyetoran terlebih dahulu, pada prinsipnya uang jaminan yang disetorkan sesuai dengan pengumuman lelang dan besarnya ditentukan penjual.[88] Penyetoran uang jaminan dikirim ke rekening kantor lelang, dalam jangka waktu paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika jaminan paling banyak 20 juta maka dapat di setorkan secara tunai kepada bendaharawan. Jika terdapat objek lelang yang harga pasarannya sebesar satu milyar keatas di syaratkan kepada penyetor agar membayar jaminannya sesuai dengan pengumuman, selain itu diwajibkan menyampaikan surat kesanggupan (*full comitment*) melunasi hasil lelang sesuai waktu yang ditentukan.

[88] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 121.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembayaran hasil lelang bukan semata-mata harga yang harus dibayar pembeli barang lelang, namun ada bea lelang dan uang miskin. Peserta yang tidak memenangkan atau tidak menjadi pembeli maka uang mereka akan dikembalikan utuh tanpa dipotong biaya apapun. Jika pembeli barang lelang ingkar janji atau wanprestasi maka, uang jaminan menjadi milik negara dan akan di setorkan oleh bendaharawan lelang kepada kas negara sebagai pendapatan atau penerimaan jasa lainnya[89].

4) Risalah lelang

Dalam setiap pelaksanaan lelang tentu saja para pejabat lelang yang mengikutinya wajib membuat risalah lelang, adapun beberapa ketentuan membuat risalah lelang adalah[90]:

1) Risalah lelang harus terdiri atas bagian kepala risalah, bagian badan risalah, bagian kaki risalah
2) Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia
3) Dibubuhi nomer urut.

Adapun perincian dari beberapa ketentuan diatas adalah:

1) Bagian kepala risalah lelang
   a) Hari, tanggal, dan waktu dilakukan lelang ditulis dengan huruf dan angka.
   b) Nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat lelang.
   c) Nomor dan tanggal surat keputusan pengangkatan pejabat lelang .
   d) Nomor dan tanggal surat tugas khusus pejabat lelang kelas I.
   e) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat atau domisili penjual.
   f) Nomor dan tanggal permohonan pengadaan lelang.
   g) Tempat untuk pelaksanaan lelang.

---

[89] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014), 121-122.

[90] Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syari'ah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan Dan Eksekusi*), (Depok: Kencana, 2017), 293-294.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

h) Sifat barang yang akan di lelang beserta alasannya barang itu dilelang. Dalam perihal objek yang akan dilelang adalah benda yang tidak bergerak berupa tanah atau bangunan maka harus menyebutkan:

(1) Status hak kepemilikan atau surat-surat yang menjelaskan bukti kepemilikan.

(2) Nomor dan tanggal SKTP dari kantor pertanahan.

(3) Keterangan lain yang membebani, jika ada.

Dalam hal objek lelang benda bergerak harus menyebutkan jumlah, jenis, dan spesifik barang.

(1)Pengumuman lelang telah dilaksanakan penjual

(2)Penawaran lelang

(3)Syarat ketentuan lelang

2) Bagian badan risalah lelang

a) Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah.

b) Nama atau merek atau jenis atau tipe dan jumlah barang yang dilelang.

c) Nama pekerjaan dan alamat pembeli atas nama pribadi atau kuasa atau badan hukum.

d) Bank kreditur sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan diajukan namanya, dalam hal ini bank kreditur sebagai pembeli.

e) Harga lelang dengan angka dan huruf.

f) Daftarbarang yang laku terjual maupun yang ditahan beserta harganya, nama dan alamat peserta lelangnya yang menawar tinggi.

3) Bagian kaki risalah lelang

a) Banyak barang yang ditawarkan atau dilelang menggunakan angka atau huruf.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Banyak barang yang laku terjual menggunakan angka atau huruf.
c) Jumlah barang yang terjual dengan angka atau huruf.
d) Jumlah barang yang ditahan dengan harga atau huruf.
e) Banyak dokumen atau surat yang dilampirkan pada risalah lelang.
f) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf.
g) Tanda tangan pejabat lelang dan penjualkan atau diwakilkan kuasanya.
h) Tanda tangan saksi-saksi lelang.

4) Tempat pelaksanaan lelang

Tempat pelaksanaan lelang pada perinsipnya ditempatkan di wilayah kerja kantor lelang, namun jika barang termasuk barang eksekusi maka permintaan ketua pengadilan pada umumnya meminta dilaksakannya di wilayah kantor pengadilan. Biasanya sehari sebelum dilaksankan lelang pengadilan sudah di persiapkan sesuai pasal 200 ayat (1) HIR atau pasal 216 ayat (1) R.Bg bukan aparat pengadilan yang akan melakukan pelelangan walaupun tempat pelelangan disediakan pengadilan. Pelaksana lelang tetap akan dilakukan oleh pejabat lelang, dengan cara datang ke pengadilan.[91]

Menurut peraturan pelaksanaan lelang menteri keuangan republik Indonesia pasal 22 menyebutkan*: tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL, atau wilayah jabatan penjabat lelang kelas II tempat batang berada*. Kemudian dalam pasal 23 terdapat pengecualian yaitu berbunyi: pasal 23 ayat (1)

[91] Gatot Supramono, *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan,* (Jakarta: Kencana, 2014, 122.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengecualian terhadap ketentuan sebagai dimaksud dalam pasal 22 hanya dapat dilaksanakan untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama setelah mendapat persetujuan tertulis dari kepala kantor wilayah. Dan pada pasal 23 ayat (2) *berbunyi persetujuan sebagai mana dimaksut pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada surat permohonan lelang.*[92]

5) Pejabat lelang

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan perundang-undangan yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjulan barang secara lelang. Seperti yang terdapat pada peraturan menteri keuangan nomor 174/PMK.06/2010 pasal 1 ayat (1) tentang pejabat lelang. Pejabat lelang terdiri dari dua jenis yaotu pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II berikut penjelasannya:

a. Pejabat lelang kelas I

Seperti yang telah tertulis pada peraturan menteri keuangan nomor 174/PMK.06/2010 pasal 1 ayat (2) disebutkan bahwa pejabat kelas I adalah seorang pegawai direktorat jendral kekayaan negara (DJKN) yang berwewenang melaksanakan lelang eksekusi.

b. Pejabat lelang kelas II

Sesuai yang telah dipaparkan pada peraturan menteri keuangan nomor 175/PMK.06/2010 pasal 1 ayat (2) tentang pejabat lelang kelas II, pejabat lelang swasta yang berwewenang melakukan lelang noneksekusi sukarela, pihak swasta sebagai pejabat lelang kelas II juga dapat meaksanakan lelang sukarela.

[92] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/Kmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 22 Dan Pasal 23 Ayat (1) Dan (2)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Balai lelang

Balai lelang dalah badan hukum Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas (PT) yang didirikan khusus untuk melakukan kegiatan usaha dalam bidang lelang. wilayah kerja balai lelang sesuai dengan tempat didirikannya. saham Balai lelang dimiliki oleh swasta nasional, swasta asing, badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD), patungan swasta nasional, dan kepemilikan saham balai lelang oleh swasta asing dan BUMN atau BUMD dapat diperkkirakan mencapai 49% dari modal yang disetor.[93]

7) Fungsi lelang

Peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk peaksanaan lelang menjadi dasar penetapan fungsi dari penyelesaian hak tanggungan melalui lelang, diantara fungsinya ialah:

a) Fungsi privat

Pelelang adalah sebuah kegiatan yang mempertemukan antara penjual dan pembeli karena itulah lelang banyak disebut sebagai institusi pasar, lelang berfungsi memperlancar arus jalannya perdagangan barang, fungsi ini memberikan wadah bagi masyarakat yang ingin melelangkan barangnya.

b) Fungsi publik

(1) Memberikan pelayanan penjualan untuk para peserta dan pemilik barang yang memiliki keinginan cepat, aman, tertib, dan mewujudkan harga wajar yang diinginkan.

(2) Memberikan pelayan penjualan barang dengan tetap menjaga keaamanan aset yang dimiliki oleh negara

[93] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/Pmk.06/2019 Ayat (3), (4), Dan (5)Tentang Balai Lelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan.

(3) Mengumpulkan bea lelang dan uang miskin negara.[94]

8) Kelebihan dan keunggulan lelang

a) Proses cepat dan efisien, waktu penyerahan berkas secara lengkap kurang lebih lima minggu untuk lelang eksekusi, dan dua minggu untuk lelang non eksekusi.

b) Aman, karena pelaksanaan lelang dipimpin dan disaksikan langsung oleh pejabat lelang yang bersifat independen, selain itu pejabat lelang juga harus meneliti dahulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual.

c) Objektif, pelaksanaan lelang dilaksanakan transpran, secara terbuka, tidak ada yang di prioritaskan, tidak ada pembatasan.

d) Kompetitif, dilakukan dengan jaringan pemasaran yang luas dapat menciptakan kopetisi penawaran yang kuat dan bebas, sehingga dapat menghasilkan harga yang optimal.

e) Adanya setoran jaminan, penjual telah menetapkan ketentuan paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari harga limit, penyetoran selambat lambatnya satu hari sebelum lelang.

f) *Built in control*, penjualan secara lelang harus didahului dengan pengumuma, sekaligus penghimpunan peminat lelang dan memberitahukan kepada yang berkepentingan.

g) Memberikan kepastian hukum atau otentik, setiap pelaksanaan lelang harus dibuatkan berita acara atau risalah lelang yang merupakan akta otentik, dan juga sebagai alat bukti yang sempurna.

[94] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Peaksanaan Lelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PUTUSAN HAKIM PENGADILAN AGAMA LAMONGAN PERKARA EKONOMI SYARI'AH NOMOR 0608/PDT.G/2018/PA.LMG TENTANG SENGKETA AKAD *MURĀBAḤAH*

A. Deskripsi Perkara Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad *Murabāḥah* Di Pengadilan Agama Lamongan

1. Latar belakang sengketa perkara nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg

Pembiayaan yang dilakukan oleh bapak S. Langsir dimulai pada bulan Januari 2014 kepada Bank Mega Syariah atas dasar dibutuhkannya tambahan modal usaha namun saat masa pembayaran angsuran pinjaman nasabah mengalami kerugian yang besar dalam usahannya sehingga nasabah harus menunda pembayaran untuk sementara waktu sebelum jatuh tempo namun angsuran nasabah sudah dikatakan jatuh tempo dan kredit macet oleh Bank Mega Syariah pada bulan November 2015. Namun, dalam hal ini nasabah tetap berupaya untuk beri'tikad baik tetap menjaga komunikasi dan berupaya melunasi angsurannya sebelum batas jatuh tempo pelunasan.

Sebelum jatuh tempo nasabah didatangi seorang yang mengaku sebagai suruhan tergugat I dengan membawa surat pemberitahuan yang berisi adanya lelang atas objek jaminan yang akan dilelang, kemudian dengan segera penggugat melalui keluarganya yang bernama Munir dan Bashori meminta untuk mendatangi kantor tergugat II guna mengecek kebenaran dan mengetahui perkembangan atas pelelang tersebut, setelah Munir dan Bashori mendatangi tempat pelelangan tersebut disana tidak ada pelaksanaan lelang yang dilakukan, karena nasabah merasakan tidak adanya kebenaran yang dirasa, melalui Munir dan Bashori nasabah memerintah untuk mendatangi kantor tergugat II untuk menanyakan surat ketetapan lelang dan risalah lelang pada tanggal 3 Maret 2017, atas permintaan surat-surat yang diajukan belum mendapat jawaban, penggugat sudah dikaget

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lagi dengan kehadiran tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang atas objek jaminan tersebut.

Dalam hal ini nasabah semakinan kejanggalan sehingga nasabah ingin mencari keadilan terhadap objek jaminan yang dimilikinya, namun sebelum perkara ini didaftarkan nasabah sudah meninggal dunia, berita dari yang didapat nasabah meninggal salah satu faktornya karnya *shock* mendapati sertifikat hak milik yang digunakan sebagai objek jaminan ternyata sudah berbalik nama menjadi pemenang lelang, selain itu factor lain yang juga mempengaruhi kesehatan nasabah adalah semasa hidupnya bapak S. Langsir juga sering didatangi Dept Colector suruhan tergugat I dan Tergugat III untuk menekan bapak S. Langsir agar membayar tebusan sebesar Rp.1.500.000.000,- untuk sertifikat tanahnya, jika tidak dibayar maka akan dijual oleh pembeli yang telah ditentukan.

Sejak saat itu istri dan keluarga nasabah berupaya mencari informasi, dari informasi yang didapat setelah diamati banyak sekali cara yang tidak sesuai, terutama pada pelaksanaan pelalangan yang dilakukan bank, dari pelelangan yang tidak seharusnya dilakukan jika sebelum jatuh tempo hingga pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prosedur pelelangan yang sudah ditetapkan oleh KPKNL (kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang), sejak saat inilah istri nasabah merasakan adanya kerugian dan tidak adanya keadilan, itulah sebab istri almarhum semakin mantap untuk membawa permasalahan ini ke ranah pengadilan untuk mencari keadilan.

2. Deskripsi perkara Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg

Pada tanggal 12 Maret 2018 perkara ini didaftarkan oleh penggugat di kepaniteraan Pengadilan Agama Lamongan, perkara ini tercatat pada register perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg sebuah kasus tentang sengketa ekonomi syari'ah. Kasus dalam putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg adalah kasus yang dialami oleh keluarga almarhum bapak S. Langsir, penggugat dalam kasus ini adalah istri dari almarhum bapak S. Langsir yang bernama Tani binti Wantun yang berusia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

58 tahun, beragama islam, pekerjaan sebagai petani, bertempat tinggal di Lamongan.

Duduk perkara dalam sebuah inti permasalahan yang akan dibicarakan. Dalam perkara ini yang akan menjadi duduk perkaranya adalah berawal dari adanya perjanjian pembiayaan akad *murābaḥah* yang dilakukan oleh bapak S. Langsir dengan Bank Mega syari'ah pada bulan Januari 2014, sebesar Rp. 115.000.000.000,- dengan besar angsuran Rp. 4.600.000,-. Namun, nasabah mengalami kemacetan pembayaran angsuran, sejak pertama disepakatinya perjanjian pembiayaan hingga sampai saat angsuran ke 22 pembayaran angsuran tersebut berjalan dengan lancar dengan total angsuran yang dibayar sebesar Rp.101.200.000,-. sehingga sisa pembayaran angsuran yang harus dibayar lagi kurang 9 kali angsuran dengan total Rp.65.346.620,-.

Pada bulan November 2015 penggugat mengalami kerugian besar sehingga mempengaruhi pembayaran ke 23, sejak saat itu angsuran penggugat dinyatakan kredit macet oleh Bank Mega Syariah, namun dalam hal ini penggugat tetap beri'tikad baik untuk mengangsur sebagian tanggungannya, penggugat berupaya mencicil sebagian tanggungan sebesar Rp.1.500.000,- untuk sementara waktu sambil berupaya mencari pinjaman kesanakkeluarganya, agar bisa melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp.65.346.620,- sebelum jatuh tempo pada bulan Desember 2016, penggugat juga tetap melakukan koordinasi dan komunikasi baik secara lisan ataupun tulisan disela-sela waktu mencari pinjaman disamping itu penggugat juga meminta surat perjanjian akad *murābaḥah* dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang keduannya dibuat di kantor tergugat pada tanggal 1 Januari 2014, karena sejak dibuatnya perjanjian sampai perjanjian tersebut dikatakan macet penggugat sekalipun tidak pernah mengetahui isi dari surat perjanjian tersebut begitupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), justru pada saat penggugat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menanyakan sikap tergugat tidak pernah merespon bahkan berusaha menghindar.

Selanjutnya menurut keterangannya pada tanggal 28 April 2016 datang seorang yang mengaku sebagai suruhan tergugat I dengan membawa surat pemberitahuan yang berisi adanya lelang atas objek jaminan yang akan dilelang, namun isi dari surat tersebut baru diketahui oleh penggugat esok harinya pada tanggal 29 April 2016 karena penggugat menderita buta huruf jadi baru diberikan dan dibacakan oleh keluarganya padahal pada tanggal 29 April 2016 itu diadakan lelang atas objek jaminan tersebut. Kemudian dengan segera penggugat melalui keluarganya yang bernama Munir dan Bashori meminta untuk mendatangi kantor tergugat II guna memeriksa kebenaran dan mengetahui perkembangan atas pelelang tersebut.

Setelah dilakukan pengecekan ternyata pelaksanaan lelang pada tanggal 29 April 2016 tidak ada, setelah mendapatkan informasi tersebut nasabah merasa terdapat sebuah kejanggalan, hingga akhirnya pada tanggal 3 Maret 2017 nasabah memerintahkan Munir dan Bashori untuk mendatangi Tergugat II untuk meminta surat ketetapan lelang dengan No.S-1246/WKN.10/knl.01/2015 dan risalah lelang no 650/2016. Dan nasabah juga memerintahkan keluarganya untuk meminta surat perjanjian akad *murābaḥah* dan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang sama sekali tidak pernah diketahui oleh nasabah. Namun permintaan surat surat tersebut belum didapatkan nasabah sudah di kagetkan dengan datangnya pihak Tergugat III sebagai pemenang lelang atas objek jaminan milik bapak S. Langsir dan sudah berbalik nama bapak Arif Handoko S.E, S.H, M.Hum.

Kemudian pada tanggal 11 Maret 2017 bapak S. Langsing meninggal dunia yang dikabarkan karena *shock* mendapati Sertifikat Hak Miliknya sudah berganti nama, setelah peristiwa itu terjadi istri almarhum merasa tidak adanya keadilan dalam hal ini, apalagi setelah diketahui oleh istri almarhum bahwa prosedur pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur dari KPKNL dan setelah ditelusuri ada kerugian materil yang berupa nilai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

limit yang merugikan nasabah,dan juga pemenang lelang adalah seorang advokat, dengan adanya informasi-informasi tersebut yang membawa istri dari almarhum bapak S. Langsir untuk membawa peristiwa ini kepengadilan agar dilakukan pemeriksaan lanjutan dan nasabah mendapat keadilan dalam perkara yang dialaminya.

Dalam putusan 0608/Pdt.G/2018/PA. Lmg. penggugat mengajukan dalih gugatanya yang berisi tentang pelelangan yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya, karena tidak sesuai dengan prosedur lelang dan merugikan penggugat. Dalam pengajuan perkara ini penggugat juga memberikan bukti bukti yang mendukung, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi surat keterangan waris dari kecamatan Sukorejo, kabupaten Lamongan.
2. Fotokopi surat pemberitahuan lelang dari PT. Bank Mega Syariah Region Surabaya yang diberikan kepada Tani tertanggal 14 April 2016.
3. Fotokopi surat permohonan permintaan copy surat perjanjianan kredit APHT dan SKMHT ke satu kepada Tergugat I dari kuasa hukum penggugat di kantor advokat Dharmanusa Law yang tertanggal 5 Mei 2017.
4. Fotokopi surat permohonan permintaan copy surat perjanjianan kredit APHT dan SKMHT ke dua kepada tergugat I dari kuasa hukum Penggugat di kantor advokat Dharmanusa Law yang tertanggal 5 Mei 2017.
5. Fotokopi surat somasi pertama kepada tergugat II dari kuasa hukum Penggugat kantor advokat Dharmanusa Law tertanggal 5 Mei 2017.
6. Fotokopi surat somasi pertama kepada tergugat II dari kuasa hukum Penggugat kantor advokat Dharmanusa Law tertanggal 19 Mei 2017.
7. Fotokopi surat kematian atas nama S. Langsir bin sain tertanggal 11 Maret 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8. Surat kartu keluarga atas nama S. Langsir bin sabin dari kantor kecamatan sarirejo tertanggal 6 Desember 2006.
9. Fotokopi rekening mutase atas nama Tani dari Bank Mega Syariah KCP Surabaya semut, denan materai.
10. Fotokopi surat panggilan renvana lelang agunan atas nama Tani dari bank Mega Sayriah KCP Lamongan nomor 451/SP/BSM/KCP Lamongan/156 tertanggal 6 Januari 2016.
11. Fotokopi surat pemberitahuan panggilan rekening dam layanan perankkkan atas nama Tani dari Bank Mega Syariah KCP Surabya nomor 580 /BSM/Lamongan/16 tertanggal 23 Februari 2016
12. Fotokopi surat pemberitahuan Hak milik atas hasil lelang dari Arif Handoko, yang telah diberi materai dan distempel.
13. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 297/sumberjo yang telah diberi materai
14. Fotokopi bangunan atastanah pada sertifikat hak milik nomor 297/sumberjo̧, Kecamayan Tikung, Kabupaten Lamongan, seluas 1402 M^2 yang telah diberi materai.
15. Fotokopi permohonan memberikan turunan akad kepada siti Reynar, S. H. Notaris/PPAT dari kuasa Penggugat tertanggal 28 Desember.
16. Fotokopi risalah lelang no.476/2016 tertanggal 26 April 2016 yang telah bermaterai
17. Fotokopi laporan penilaian tanah, bangunan, property dan lainnya.

Setelah perkara ini diperiksa sesuai dengan prosedur pelelngan yang dibuat Peraturan Mentri Keuangan, fatwa DSN-MUI, KHES, KUHPerdata, serta Undang-undang yang berlaku, dan didasari dengan Pancasila persidangan ini telah mencapai putusan akhir pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019, majelis hakim menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan proses lelang cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya, memerintah pelaksanaan lelang ulang, menguhum turut tergugat untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

patuh terhadap putusan, dan menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar perkara secara tanggung renteng[1].

B. Pertimbangan Hakim Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad *Murabāḥah* Di Pengadilan Agama Lamongan

Hakim Pengadilan Agama Lamongan yang ditunjuk sebagai majelis dalam menyelesaikan sengketa ekonomi Syariah ini memeiliki beberapa pertimbangan untuk membuat sebuah keputusan akhir dari perkara ini, diantara petimbangannya adalah:

Dalam peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan karena perkara ini di dianggap perlu di adakan mediasi terlebih dahulu, maka mediasi atas perkara ini telah dilakukan oleh Dr. H. Ahmad Bisri Mustaqim, S.H., M.H. Hakim/Wakil ketua Pengadilan Agama Lamongan berdasarkan laporannya tertanggal 22 Mei 2018, namun mediasi tersebut tidak berhasil, setelah mediasi dilakukan hakim mempertimbangkan petitum pertama dari penggugat bahwa pengadilan Agama Lamongan berwewenang memeriksa dan mengadili perkara ini namun hakim tidak hanya melihat petitum tergugat melainkan mempertimbangkan juga hasil dari eksepsi para Tergugat I dan Terguguat II bahwa pengadilan Agama Lamongan tidak berwewenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi absolut), eksepsi ini didasari dengan pasal 138 HIR, maka dari itu Tergugat I dan Tergugat II oleh sebab itu Tergugat mengharapkan pengadilan mempertimbangkan terlebih dahulu. Menanggapi petitum dan semua eksepsi, dengan segala pertimbangannya hakim telah memutuskan bahwa menyangkut kewenangan Pengadilan Agama tidak terbukti berdasarkan hukum hukum yang ada maka eksepsi tersebut tidak dapat di terima.

Menimbang, bahwa terkait eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama dari Tergugat I dan Tergugat II, majelis hakim berpendapat bahwa sengketa antara penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut

[1] Putusan.Mahkamahagung.Go.Id, *Berkas Putusan Perkara Ekonomi Syari'ah,* Nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg, 12/03/2018, Pengadilan Agama Lamongan .

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah sengketa mengenai akad pembiayaan *Murābaḥah* nomor 65 tertanggal 12 Desember 2013 antara peggugat (debitur) dan Tergugat I (kreditur) yang pokoknya Tergugat I telah melakukan proses lelang yang cacact hukum terhadap sertifikat Hak Milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Langsir, suami dari penggugat yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan dan harga penjualan objek sengketa dibawah harga normal pasarannya;

Dalam keputusan menanggapi petitup pertama hakim memaparkan dasar pertimbangannya sebagai berikut, pada pembiayaan *Murābaḥah* nomor 65 tanggal 12 Desember 2013, majelis berpendapat apabila terjadi sengketa, maka penyelesaian pedomannya pada pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama dengan kewenangan memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara ekonomi Syariah, Jo. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagaimana diatur pada bab IX pasal 55 ayat (1) yang berbunyi: "penyelesaian sengketa perbankan syari'ah dilakukan oleh pengadilan dalm lingkungan Peradilan Agama".

Mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I menyangkut gugatan Penggugat Kabut (*obscuur libel*) dengan dalil eksepsi mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan melawan hukum, tetapi secara tegas dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan prosedur lelang yang jelas-jelas melanggar prinsip syari'ah sebgai mana dimaksud bukti P-1 serta adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang telah melakukan tindakan konspirasi jahat, maka dalam hal ini majelis menyatakan tidak menerima eksepsi tersebut.

Dalam eksepsi Tergugat I menyangkut gugatan Penggugat kurang pihak dengan dalil Penggugat dalam gugatanya adalah mempermasalahkan tentang isi dari akad pembiayaan *Murābaḥah* No.65, tetapi ternyata Penggugat dalam gugatanya tidak menyertakan notaris/PPAT Hj. Siti Reynar, S.H. sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak dalam perkara, eksepsi tersebut tidak dapat diterima karena pokok sengketa antara Penggugat dan para tergugat menyangkut proses lelang dan harga objek hak tanggungan adalah akad pembiayaan *Murābaḥah* No. 65 yang jauh dibawah harga normal pasarannya, maka majelis hakim berpendapat tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Notaris Hj. Siti Reynar, S.H. karena notaris bukanlah pihak yang berperkara sehingga tidak perlu dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini, tetapi cukup menjadikan akta otentik yang dibuat notaris tersebut sebagai bukti persidangan.

Tergugat I juga mendalihkan eksepsinya menyangkut gugatan penggugat daluwarsa (*peremtoir exeptie*), atas eksepsi tersebut Penggugat mengajukan jawaban eksepsi tersebut sangat tidak relevan, karen gugatan ini diajukan sebagai tentang adanya perbuatan melawan hukum yang akan dibuktikan dalam persidangan tentang proses rekayasa lelang dan melanggar hukum. Melihat jawaban Penggugat diatas dan Penggugat dalam gugatannya sudah secara jelas menggugat perbuatan melawan hukum terhadap prosedur lelang yang berpendapat gugatan tersebut tidak kadaluwarsa dan eksepsinya Tergugat I dinyatakan tidak diterima;

Kemudian Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi Turut Tergugat I yang menyangkut gugatan penggugat kepada Turut Tergugat I adalah salah alamat (eror in persona), eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan jawaban Bahwa Undang-Undang Nomor 21 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), namun karena pokok sengketa dalam perkara adalah menyangkut proses lelang dan harga obyek hak tanggungan dalam akad Pembiayaan *Murābaḥah* No. 65 yang jauh di bawah harga pasaran yang norman, maka majelis berpendapat, dalam perkara ini OJK tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat karena OJK tidak terikat akad Pembiayaan *Murābaḥah* No. 65, juga tidak ada kaitannya dengan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II karena tugas OJK (Otoritas Jasa Keuangan) adalah melakukan pengaturan dan pengawasan bank berdasarkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Undang-Undang Nomor 21 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan karenanya Turut Tergugat I tersebut dapat dikabulkan

Dalam pokok perkara yang pertama, hakim telah menguraikan putusan ini, dengan segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan, secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap pula sebagai satu kesatuan yang utuh, dalam pertimbangan pokok perkara ini, sekaligus ungkapan hakim terhadap apa yang sebenarnya menjadi tujuan gugatan pengguagat, sebagai mana yang telah di tuangkan dalam pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah istri dari *almarhum.* S. Langsir yang telah melakukan perjanjian/akad Pembiayaan. *Murābahah* no. 65 yang dibuat di hadapan Hj. Siti Reynar, S.H., notaris di Lamongan pada tanggal 12 Desember 2013 dan pinjaman Penggugat sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dengan angsuran perbulan Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus rupiah) dengan jaminan sebidang tanah seluas 1.407 m^2 (seribu empat ratus tujuh meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan. Pada angsuran ke 23, Penggugar mengalami kerugian dalam usaha sehingga pembayaran Penggugat macet dan angsuran tersisaa sebanyak 9 kali dengan nilai total Rp. 65.346.620 (enam puluh lima juta tiga ratus empat puluh tiga ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh rupiah). Kemudian, jaminan pinjaman Penggugat tersebut berupa Sebidang tanah yang terletak Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan oleh dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 297, atas nama *almarhum* S. Lansir yang selanjutnya disebut obyek sengketa, dilelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, akan tetapi terdapat kejanggalan atas proses lelang yang dilakukan karena Penggugat sama sekali tidak mendapatkan pemberitahuan, bertentangan dengan aturan bank syariah serta Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama berkonspirasi melakukan perbuatan melawan hukum dengan bersama-sama aktip melakukan rekayasa lelang yang melanggar ketentuan lelang terhadap obyek jaminan. Tergugat III juga turut berperan aktif berbuat curang selaku pemenang lelang, sehingga patut apabila Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian materil maupun inmateril terhadap Penggugat dengan konspirasi lelang yang direkayasa terhadap obyek jaminan secara melanggar hukum, yang telah menguntungkan Tergugat III secara curang, tetapi disatu sisi telah merugikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penggugat selaku nasabah bank Mega Syariah, karenanya adalah sangat sesuai dengan hukum apabila pengadilan menyatakan proses lelang sebagaimana:

- Surat Ketetapan Lelang N0. S-1245/WKN.10/knl.01/2015
- Risalah lelang nomor 650/2016
- Akta lelang nomor 650/2016

adalah batal dengan segala akibat hukumnya, selanjutnya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas obyek berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tangungan (APHT) secara terbuka dan sesuai prosedur hukum; jika terdapat bantahan terhadap gugatan Penggugat, pengakuan serta bantahan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I tersebut, harus membuktikan dalil Penggugat yang dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I, sedang yang tidak dibantah (diakui) tidak perlu dibuktikan lagi karena sudah menjadi fakta hukum persidangan;

Melihat tujuan dari gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tegugat I, Tergugat II, dan turut Tergugat I, maka hakim membuat kesimpulan dasar, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah "apakah proses lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 297, atas nama almarhum S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I sesuai ketentuan bank syariah dan apakah lelang yang dilakukan Tergugat II sesuai prosedur aturan yang ada (tanpa rekayasa dan kecurangan) dan sesuai dengan asas-asas lelang?";

Berdasarkan dasar kesimpulan yang telah dibuat maka majelis memandang perlu memahami prinsip-prinsip lelang serta aturan yuridisnya yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang, salah satunya pengertian lelang berdasarkan pasal 1 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului pengumuman lelang, kemudian hakim mendapati sebuah ketentuan yang dapat menjadi bahan pertimbang terhadap perkara pelelangan, adapun pertimbangan yang dihasilkan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut di atas, dipahami unsur-unsur lelang sebagai berikut:

1. Penjualan barang kepada masyarakat umum dan dilakukan di muka umum;
2. Didahului pengumuman lelang untuk peserta lelang/peminat lelang;
3. Dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dan oleh karenanta dibuatkan risalah lelang;
4. Dilakukan penawaran semakin meningkat atau menurun;
5. Pencapaian nilai tertinggi;

Menimbang, bahwa aturan yang menjadi pedoman lelang adalah PMK. RI No. 27/PMK/06/2016 tentang Petujuk Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa asas-asas lelang adalah:

1. Asas keterbukaan, dimaksudkan agar seluruh lapisan masyarakat mengetahu adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama mengikuti lelang sesuai dengan aturan yang berlaku. Karenanya, setiap lelang didahului pengumuman lelang. Asas ini untuk mencegah terjadi rekayasa lelang antara pihak-pihak yang terakait dan mencegah terjadinta praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (pasal 1 ayat 3 UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme). Penjabarannya, diatur pada pasal 1 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaanlelang disebutkan: *"Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan"*
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagu setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada penjual, khusus menyangkut lelang eksekusi. Penjabaran asas ini, diatur tentang adanya larangan pihak-pihak tertentu menjadi peserta lelang yang diatur pada pasal 77 PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 dan penentuan limit berdasarkan metodeyang dapat dipertanggung jawabkan. Hal tersebut dijabarkan pada pasal 44 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016, yakni penegasan penentuan limit dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, agar pihak terutama obyek jaminan tidak dirugikan dan mendapatkan keadilan harga yang ditentukan oleh penjual;
3. Asas kepastian hukum, menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaa lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akte otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan hak, melaksanakan hak dan kewajiban. Kewajiban membuat risalah lelang diatur pada pasal 85 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Asas Efisiensi, menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepatdan biaya ringan/relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan. Pembeli/pemenang disahkan pada saat itu juga,
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang;

Kemudia yang menjadi pertimbangan hakim selanjutnya, apakah proses lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap obyek lelang sebidang tanah seluas 1.407 m^2 (seribu empat ratus tujuh meter persegi) diatasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 297, atas nama almarhum S. Lansir, suami Penggugat yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan, telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang berlaku dan sesuai dengan asas-asas lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat pada pokoknya disimpulkan bahwa terdapat kejanggalan dan adanya konspirasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum berakibat merugikan Penggugat karena:

1. Tergugat I melanggara ketentuan aturan Bank Syariah;
2. Pebggugat sama sekali tidak pernah menerima pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun tergugat II tetang lelang yang dilakukan hingga proses lelang selesai;
3. Lelang dilakukan 17 Juni, namun Pengumuman elang dilakukan tanggal 22 Juni 2016 dan tidak jelas di Koran apa;
4. Tergugat III turut aktif melakukan rekayasa lelang dan perbuatan curang dengan melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melawan hukum;
5. Kerugian materul karena obyek jaminan nilai harga kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar), tetapi dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta tujuh ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Dalam mengetahui beberapa peraturan dan ketentuan yang menjadi bahan untuk hakim melakukan pertimbangannya, maka dalam permasalah Penggugat mengenai prosedur lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan bank syariah, adanya kecurangan dan rekayasa lelang serta harga obyek jaminan sangat jauh dibawah harga pasaran, dan juga dipertimbangkan dengan bukti-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bukti yang relevan yang telah diajukan oleh para pihak dalam sidang, kemudian nantinya akan dinilai berdasarkan peraturan yang berlaku dan asas-asas lelang, kemudian terhadap bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ada relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, maka tidak akan dipermbangkan lagi;

Kemudian dalam pokok permasalahan yang kedua, yakni Penggugat tidak sama sekali menerima pemberitahuan lelang dari Terguagat I maupun Tergugat II tentang lelang yag dilakukan hingga proses lelang selesai. Terkiat dengan permasalahan tersebut, para tergugat mengajukan surat bukti T I-16 dan T II-12, kemudian permasalahan ketiga, yakni tidak diketahui di surat kabar mana diumumkantelah dipertimbangkan oleh hakim berpedoman pada pasal 53 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, bahwa pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar yang terbit dan/atau beredar di kota atau Kabupaten barang berada, maka meninjau dari pertimbanagn tersebut Tergugat I (bank Mega Syariah) mempunyai kewajiban mengumumkan rencana lelang untuk memenuhi asas publisitas, yakni agar lelang yang akan dilakukakn diketahui semua orang termasuk Penggugat. Dengan Tergugat I mengumumkan melalui koran Surya namun yang terbitkan hanya di wilayah Surabaya, menurut majelis kurang memenuhi azas publitas yang berakibat tidak adanya peminat lelang, apalagi dengan harga yang sangat jauh dibawah nilai harga pasar berdasarkan bukti P-18. Meskipun dibuktikan dengan apapun hal ini tetap menyebabkan adanya ketidakadilan harga yang diterima oleh debitur,

Terkait dengan permasalahan keempat, yakni Tergugat III turut aktif melakukan perbuatan curang ini, dengan melakukan konspirasi dan akumulasi perbuatan melawan hukum, sebagai mana yang telah disebutkan bahwa Tergugat III berprofesi sesbagai seorang pengacara/advokat, padahal sudah jelas diketahui bahwa pihak yang berprofesi sebagai pengacara/advokat dilarang menjadi peserta lelang. Dengan demikian mejelis menetapkan yang menjadi pemenang lelang adalah Tergugat III yang berprofesi sebagai advokat, sangat jelas melanggar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pasal 77 ayat 1 huruf (i) tersebut. Dengan demikian, proses lelang yang dilakukan oleh tergugat II dengan menetapkan Tergugat III sebagai pemenang lelang, cacat hukum;

Dalam permasalahan kelima menganai kerugian materil karena obyek jaminan nilai harga pasaran kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar), tetapi dilelang dengan harga Rp. 74.795.000,- (tujuh puluh empat juta Sembilan puluh lima ribu rupiah) hal ini dipertimbangkan oleh hakim dengan berpedoman pada pasal 44 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan: *"panaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hurup b merupakan pihak-pihak yang berasal dari Penjual, yang melakuakn penaksiran metode yang dipertanggungjawabkan oleh Penjual…"* yang dalam perkara ini, Tergugat I telah menetapkan harga limit dalam pelelangan atas obyek jaminan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T I-14 dan T II-9 kemudian di cocokkan dengan bukti P-18 berupa lapporan pengiriman penilaian objek sengketa dari Kantor Jasa Penilaian Public Sugianto Prasodjo dan Rekan dengan wilayah kerja KJPP , adalah Negara Kesatuan Indonesia yang dilakukan pada tanggal 20 Februari 2019 dan menyimpulkan nlai pasar sejumlah Rp. 800.950.000,- (delapan ratus juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian:

Tanah seluas 1470 m^2 senilai	Rp. 492.450.000,-
Bangunan seluas 314 m^2 senilai	Rp. 304.000.000,-
Sarana pelengkap	Rp. 4.500.000,-;

Majelis berpendapat bahwa nilai tersebut terlampau jauh sangat rendah dibandingkan dengan nilai limit yang ditetapkan Tergugat I, baik nilai limit pada lelang pertama maupun nilai limit lelang kedua, sementara tergugat I tidak mengajukan bukti tentang metode yang digunakan untuk penetapan nilai limit yang dapat dipertanggung jawabkan tersebut, sehingga dengan penetapan limit oleh Tergugat I yang sangat rendah dibanding nilai pasar mengakibatkan debitur tidak mendapatkan keadilan harga objek hak tanggungan, dengan dasar pertimbangan dari Putusan Mahamah Agung RI

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Nomor 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 pada pokoknya bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminan;

Kemudian terdapat pula hal yang menurut majelis merugikan pihak Penggugat yang mana pada bukti P-13, T I-2 dan T II-2 tertulis objek sengketa yang menjadi hak tanggungan tertulis suatu tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan tempat penggilingan padi seluas 1.470 m^2 (seribu empatratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Sumberjo, Kecamatan Tikung, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, sementara pada ukti T I-18 dan T II-15 disebutkan keterangan yang sama, akan tetapi setelah dilakukan pemeriksaan pada tanggal 9 April 2019 ditemukan selain, bangunan tempat penggilingan padi yang berada diatas sebidang tanah objek jaminan tersebut, terdapat juga banguna rumah batu permanen yang terdiri dari 1 ruang tamu, 4 kamar tidur, 1 ruang shalat, sehingga objek yang dilelang berbeda dsengan yang diperjanjikan dalam akad *Murābaḥah* nomor 65 tanggal 12-12-2013.

Berdasarkan pertimbangan hukum yang dikemukakakn diatas, maka majelis berpendapat penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatan sebagaimana, sementara para Tergugat dipandang tidak mampu membuktikan dalil sangkalannya sebagian, oleh karena itu keseluruhan petitum Penggugat akan dipertimbangkan oleh majelis hakim. Adapun petitum dengan berbagai pertimbangannya sebagai berikut:

1. Terhadap petitum pertama dari Penguggat, yang menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwewenang untuk memerikasa dan memutus perkara ini, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dalam eksepsi, maka petitum pertama dapat dikabulkan;
2. Terkait petitum yang kedua, yang berisi permohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, akan tetapi petitum terkait dengan petitum-petitum selanjutnya, dalam hal ini majelis hakim akan dipertimbangkan pada akhir putusan ini;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Pada petitum yang ketiga, dinyatakan dalam dalihnya tergugat telah melanggar UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankkan Syari'ah khususnya tentang pembiayaan dengan akad *Murābaḥah*, akan tetapi acuan dalam melaksanakannya eksekusi hak tanggungan dalam perkara *aquo* adalah akad *Murābaḥah* nomor 65 tanggal 12-12-2013, dalam segala pertimbangannya hakim memutuskan petitum ketiga tidak dapat dikabulkan;
4. Sebelum hakim mempertimbangkan petitum nomor empat, majelis hakim terlebih dahulu mempertimbangkan petitum nomor delapan yang dimana mendalihkan sebuah tindakanperbuatan melawan hukum, yang dimana fokus dalam memperhatikan pelaksanaan proses lelang yang ternyata dalam perkaranya berdasrkan bukti P-12 dan disuaikan dengan bukti T I-18 dan T II-15 yang dapat disimpulkan bahwa pekerjaan tergugat III adalah seorang advokat, meskipun dalam bukti T I-18 dan T II-15 disebutkan pekerjaan tergugat III sebagai wiraswasta. Penetapan tergugat III sebagai pemenang lelang, melanggar pasal 77 ayat 1 huruf (i) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, kemudian dalam bukti (bukti T I-17 dan T II-13) pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui koran surya yang diterbitkan di Surabaya, tidak mencerminkan pasal 53 ayat (1) PMK. RI No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang untuk mengumumkan pada koran yang terbit kabupaten/kota tempat objek eksekusi agar masyarakat setempat mengetahui dalam hal ini masyarakat umum, khusunya warga kabupaten Lamongan, dapat pula disebarkan pada koran yang diterbit dikabupaten Lamongan misalnya Radar Lamaongan, berdasarkan bukti P-18, T I-14 dan T II-9 mengenai nilai limit yang ditetapkan Tergugat I, Tergugat nilai yang diberikan terlampau jauh (sangat rendah), maka terbukti proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka petitum nomor delapan dalam gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan

5. Terkait kerugian materiil sebesar Rp. 1.925.000.000,- (serratus milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah dan kerugian immaterial sebesar Rp. 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah), mejelis berpendapat tuntutan ganti rugi materil dari penggugat cukup dengan melakukan lelang ulang kembali secara terbuka untuk umum dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun kerugian immaterial Rp. 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah) sebagai akibat terjadinya proses lelang dinyataka tidak dapat diterima oleh majelis hakim karena proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai konsekuensi cidera janji yang dilakukan oleh almarhum suami Penggugat berdasarkan perjanjian *murābaḥah* nomor 65 tanggal 12-12-2013;
6. Menanggapi petitum nomer empat terhadap proses lelang yang berdasarkan surat ketetapan lelang no S-1246/WKN.10/KNL.10/2015, risalah lelang nomor 650/2016, akta lelang nomor 650/2016 adalah cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan, dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara aquo cacat hukum, dalam pertimbangannya hakim memutuskan untuk mengabulkan petitum tersebut;
7. Terkait petitum yang kelima menyatakan peralihan hak dalam sertifikat hak milik nomor 297/ Desa Sumberjo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar akta lelang nomor 650/2016 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumya, dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara aquo cacad hukum, menurut pertimbangan hakim petitum tersebut patut untuk dikabulkan;
8. Dalam menanggapi petitum yang keenam hakim memerintahkan kepada turut tergugat II untuk mencoret nama tergugat III dengan sertifikat hak milik nomor 279/ desa sumberjo dan selanjutnya mengembalikan nama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

S. Langsir sebagaimana semula, dan oleh karena telah diperimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara *aquo* cacat hukum, dalam artian hakim mengabulkan petitum tersebut;

9. Dalam menanggapi petitum nomor tujuh dalam pertimbangannya hakim memutuskan untuk mengabulkan petitum tersebut yang dimana didalamnya terdapat perintah untuk Tergugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas objek jaminan milik Pengugat secara terbuka dan sesuai prosedur hukum dan oleh karena telah dipertimbangkan bahwa proses lelang dalam perkara *aquo* cacat hukum;
10. Terkait petitum nomor sembilan menyertakan, perintah kepada Turut Tergugat I untuk mencabut izin operasional Bank Mega Syari'ah sebagai Bank Syari'ah pada bagian eksepsi telah dipertimbangkan dengan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I, petitum tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
11. Terkait petitum nomor sepuluh menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini, dan oleh karena turut terguat I tidak terkait dengan perkaranya, maka Turut Terggugat I tidak dapat dihukum untuk menaati putusan ini, dan untuk Turut Tergugat II, oleh karena terkait dengan perihal hak dalam sertifikat hak milik nomor. 297/Desa Sumberjo, dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar akta lelang nomor 650/2016 dan hal itu menjadi kewenangan Turut Tergugat II maka sepatutnya Turut Tergugat II dinyatakan untuk patuh terhadap putusan ini;
12. Terkait pada petitum nomor sebelas menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, karena terdapat identitas yang berbeda dari tergugat III berdasarkan bukti P-11 yang menyebakan proses lelang ini mengandung cacat hukum, maka sepatutnya Tergugat III dihukum membayar biyar perkara ini Bersama Tergugat I secara tanggunga renteng, adapun Tergugat II tidak dapat dibebankan mebayar biaya perkara ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berdasarkan pasal 17 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

Dalam hal gugatan Penggugat tentang sita jaminan yang hanya diuraikan dalam posita gugatan, tetapi tidak disebutkan dalam petitum, maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dan atas pertimbangan-patimbangan di atas, maka gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan sebagaimana dalam pernyataan sebelumnya tidak dapat diterima selebihnya; pertimbangan ini telah di pertimbangkan sebaik-baiknya oleh hakim sesuai dengan peraturan perundangan-undangna terkait dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini[2].

C. Putusan Hakim Nomor 0608/PDT.G/2018/Pa.Lmg Tentang Sengketa Akad Murabāhah Di Pengadilan Agama Lamongan.

Pada tanggal 28 Maret 2019, Majelis hakim yang menengani perkara sengketa ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Lamongan dengan Nomor Perkara 0608/PDT.G/2018/Pa. Lamongan membacakan sebuah putusan dalam siding terbukannya, isi dari putusan tersebut adalah sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

1) Menyatakan tidak meerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
2) Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I.

Dalam pokok perkara:

1) Menyatakan Pengadilan Agama Lamongan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2) Mengabulkan penggugat sebagian;
3) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hokum;
4) Menyatakan bahwa proses lelang yang berdasarkan surat ketetapan lelang No. S-1246/WKN.10/KNL.01/2015, Risalah lelang nomor 650/2016, Akta lelang 650.2016 adalah cacat atau batal dengan segala akibat hokum yang dikabulkan;
5) Menyatakan peralihan hak dalam sertifikat hak milik Nomor 297/Desa Sumberjo dari atas nama S. Langsir menjadi atas nama Tergugat III dengan dasar akta nomor 650/2016 adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

[2] Putusan.Mahkamahagung.Go.Id, *Berkas Putusan Perkara Ekonomi Syari'ah,* Nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg, 12/03/2018, Pengadilan Agama Lamongan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk mencoret nama Tergugat III dalam sertifikat hak milik Nomor. 297/Desa Sumberjo dan selanjutnya mengembalikan nama S. langsir sebagai mana semnula;
7) Memerintahkan kepada Terggugat II untuk melakukan proses lelang ulang atas objek jaminan milik penggugat secara terbuka dansesuai dengan prosedur hukum;
8) Menghukum Turut Tergugat II untuk patuh terhadap isi putusan ini;
9) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tenggung renteng sejumlah Rp.8.390.000,- (delapan juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
10) Menyatakan tidak menerima gugatan penggugat selebihnya;[3].

D. Implikasi putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg

Dalam penelitian terhadap perkara sengketa ekonomi Syariah dengan nomor perkara 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg yang diselesaikan di Pengadilan Agama hal ini mengandung implikasi agar kedepannya jika terjadi cidera janji dan harus dilakukan pelelangan atas objek jaminan maka pihak Bank Mega Syariah harus menerapkan prinsip pelelangan sesuai prosedur dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian pembiayaan *murābaḥah,* seperti yang telah di paparkan dalam KUHPer pasal 1338 yang mana menyampaikan bahwa semua persetujuan yang dibuat dengan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

penyelesaian sengketa ini dipengaruhi oleh hukum islam yang dimana ditinjau dari fatwa DSN-MUI nomer 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur tentang *murābaḥah* sebagai dasar untuk mengatur pembiayaan dengan akad *murābaḥah* kemudian diperkuat dengan fatwa DSN-MUI lainnya yang berkaitan langsung dengan pembiayaan dan jaminan dalam pembiayaan *murābaḥah*, sehingga penyelesaian sengketa tersebut sesuai dengan yang seharusnya di terapkan oleh perbankkan yang menganut sistem syari'ah.

Dalam perkara ini terjadinya suatu sengketa yang berawal dari adanya kredit macet sebelum jatuh tempo tetapi nasabah masih memiliki *i'tikad* baik

[3] Putusan.Mahkamahagung.Go.Id, *Berkas Putusan Perkara Ekonomi Syari'ah,* Nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg, 12/03/2018, Pengadilan Agama Lamongan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk melakukan pelunasan, namun bank sudah melakukakan pelelangan dan lebih fatalnya lagi pelelangan yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur. Kebijakan yang diambil memang merupakan hak inter dari bank tersebut, dalam hal ini pihak bank boleh melakukan tindakan-tindakan yang memang seharusnya dilakakunan sesuai yang telah tertuang dalam perjanjian, jika memang harus dilakukan pelelang, maka diperbolehkan untuk dilakukan, meski tanpa harus memberitahukan pada nasabah, dengan catatan, hal itu memang sudah menjadi kesepakatan dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah. Namun, pada kenyataannya, dalam perkara ini bank tidak melaksanakan pelelangan tersebut sesuai dengan perjanjian, dan pelelangan yang dilaksanakan juga tidak sesuai dengan prosedur yang telah dibuat untuk perbankkan syariah.

Adapun peraturan yang juga sebagai dasar pertimbangan selalin dari hukum islam adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur tentang prosedur pelelangan kemudian dikolaborasikan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dari beberpa peraturan itulah yang menjadi rujukan hakim untuk menyelesaikan sengketa dalam perkara ini sehingga untuk kedepannya pihak Bank Mega Syariah dapat bersikap bijak dalam melakukan pelelangan dan selalu mematuhi segala peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah.

Dalam hal ini dengan mempertimbangkan dari segala sisi dan aspek hukumnya, petitum yang didalihkan oleh penggugat tidak seluruhnya di kabulkan oleh hakim, mengenai pelelangan objek jaminan milik penggugat yang di minta keadilanya, hakim memutuskan objek jaminan tidak di serahkan kembali kepada pemiliknya yaitu bapak S. Langsir karena sebagai nasabah dia juga melakukan cidera janji, maka keputusan yang diambil hakim adalah melakukan pelelangan ulang yang hasilnya dapat melunasi hutang nasabah dan sisanya akan dikembalikan kepada nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS SENGKETA *MURĀBAḤAH* PADA PUTUSAN PERKARA NOMOR: 0608/PDT.G/2018/PA.LMG

A. Analisis sengketa akad *Murābaḥah* di Bank Mega Syari'ah menjadi sebab terjadinya sengketa

Praktik akad pembiayaan *Murābaḥah* yang dijalankan oleh PT. Bank Mega Syari'ah Cq. Bank Mega Syari'ah KCP Lamongan dalam kasus yang dialami oleh penggugat tidak mencerminkan prinsip-prinsip yang seharusnya dianut oleh perbankkan syari'ah, jika ditinjau dari praktek yang dilakukan cenderung menyalahgunakan syariat agama laksana seorang renteneir, dan menghalalkan segala cara yang dimana ada unsur riba yang sangat melekat dalam pelaksanaannya selain itu terdapat konspirasi jahat dalam pelaksanaan lelang saat terjadi kredit macet yang dialami bapak S. Langsir oleh sebab itu istri dari *almarhum* bapak S. Langsir mengajukan gugatan terhadap sengketa ekonomi syari'ah dengan akad pembiayaan *Murābaḥah* kepada Pengadilan Agama Lamongan dengan nomer register 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg.

Pembiayaan *Murābaḥah* yang kita ketahui adalah sebuah akad jual beli yang dilakukan antara penjual (*shahib al mal)* dengan pembeli *(mustari')* dengan *margin* atau keuntungan yang telah disepakati dalam artian penjual memberitahukan harga jualnya dan margin yang dikehendaki kemudian pembeli menyepakatinya. Dalam perbankkan biasanya akad ini menjadi sebuah perjanjian pembiayaan, yang diperuntukan bagi nasabah yang membutuhkan dana tambahan untuk sebuah kebutuhan seperti membuka usaha, membangun rumah, membeli mobil atau yang lainnya. perjanjian mengakibatkan munculnya sebuah hak dan kewajiban anatara pihak yang terikat perjanjian. Seperti keterangan pada kasus putusan pengadilan nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg yang dimana bapak S. Langsir mengajukan pembiayaan akad *Murābaḥah* di Bank Mega Syari'ah Lamongan, maka sejak itu bapak S. Langsir memiliki kewajiban untuk membayar angsurannya dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak bank memiliki hak untuk menagih pembayaran angsuran yang telah di sepakati dan jika perjanjian ini dibuat di perbankkan syaria'ah maka ketentuan yang di bunakan juga sesuai dengan ketentuan prinsip-prinsip syariatnya.

Namun faktanya setelah melihat pemaparan keterangan dari isi putusan bahwa bapak S. Langsing mengalami kerugian yang besar hingga menyebabkan penundaan dalam pembayaran angsuran, sebelum sampai ke jatuh tempo, nasabah berusaha beri'tikad baik dan tetap mengkoordinasi dan berkomunikasikan kepada pihak Bank Mega. Dalam hal ini sikap bank dapat dikatakan tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 yang didalamnya terdapat sebuah ketentuan nasabah dapat membayar barang tersebut hingga waktu yang telah disepakati, dari ketentuan ini dapat diartikan bahwa seorang nasabah dapat mebayar angsurannya hingga waktu jatuh tempo tiba.

Penggugat juga sempat meminta fotokopian atau turunan dari surat perjanjian pembiayaan *Murābaḥah* dan akta pembebanan hak tanggungan pada pihak Bank karena penggugat tidak pernah mengetahui isi dan bentuk surat dan akta itu sejak awal dibuatnya perjanjian. Namun, justru timbal balik dari pihak bank tidak menunjukan sikap yang mencerminkan apa yang sudah menjadi peraturan dan cara kerja perbankkan syari'ah, Bank Mega justru tidak memberikan respon bahkan sampai berusaha menghindari penggugat dan keluarganya setiap penggugat meminta surat-surat tersebut dan melunasi pembayaran kejadian ini berulangkali terjadi.

Beberapa saat kemudian penggugat menerima surat pemberitahuan lelang atas objek jaminan atas nama penggugat, padahal waktu perjanjian pembiayaan tersebut belum sampain pada masa jatuh tempo dan penggugat masih beri'tikad melunasi tanggunannya dapat dilihat bahwa tidak ada keadailan untuk penggugat, dalam praktik pelelangannya juga sama sekali tidak mengikuti prosedur hukum dan tidak mencerminkan prinsip Syariah, memang pada ketentuannya sita jaminan diberlakukan karna untuk menghindari hal yang tidak diinginkan terjadi, seperti yang dituangkan oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dewan Syari'ah Nasional dalam fatwanya nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada angka ke tiga tentang jaminan *Murābaḥah* yang memaparkan dalam bagian ketiga:

1. Jaminan dalam *Murābaḥah* di bolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabha untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Padahal dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000, sudah dipaparkan dalam hal ini penyelesaian masalah pelunasan juga harus sesuai dengan prosedur hukum dan syariatnya jika memang nasabah masih berusaha menyelesaikan selama itu belum jatuh tempo, maka masih ada waktu bagi nasabah untuk melunasinya, jadi pihak Bank harus menunda penagihan sampai nasabah sanggup untuk melunasinya kembali, selain itu jika merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah pasal 124 sistem pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau dicicil dalam kurun waktu yang disepakati, namun jika terjadi penurunan kemampuan oleh pembeli maka ia dapat diberi keringan, bukan seperti yang dilakukan Bank Mega dalam kasus ini, mengadakan lelang yang tidak sesuai dengan prosedur hukum, dalam riwayat angsuran belum jatuh tempo dan nasabah tidak tahu sama sekali dalam pengadaan lelang atas objek jaminan atas nama bapak S. Langsir, hal ini juga dapat ditinjau dari dasar hukum *Mudāraḥah* yaitu surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا۟ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Pelaksanaan lelangan atas jaminan hak tanggungan tentu memiliki prosedur hukum yang harus dijalankan sesuai yang telah dibuat oleh Lembaga Lembaga yang bersangkutan dengan masalah pelelangan. Namun kenyataannya yang terjadi pada kasus ini, mulai dari kabar pengadaan lelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sama sekali tidak diketahui oleh pemilik Sertifikat Hak Milik, penggugat baru mengetahui saat surat pemberitahuan pelaksanaan lelang disampaikan oleh orang suruhan Bank Mega Syari'ah itupun baru diketahui isinya esoknya tanggal 29 April 2016 yang bertepatan pada hari pelasanaan lelang, saat itu juga dilakukan penggalian informasi tentang pelelangan tersebut namuan informasi yang dipata bahwa pada tanggal 29 April 2016 tidak ada pelaksanaan lelang yang dilangsungkan, setelah beberapa hari belum terjawab keganjalan itu, tiba tiba penggugat dikagetkan dengan munculnya Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang dari sini dapat dilihat bahwa peristiwa ini tidak mengikuti prinsip Syariah dan peraturan perundang undangan yang berlaku seperti yang dituangkan dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional pada nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Dalam kasus kerugian materil yang ditanggung oleh nasabah ini jelas disebabkan oleh Bank Mega Syari'ah, dari segi materil dibuktikan dengan harga limit yang diberikan oleh Bank Mega Syari'ah dalam pelelangan objek jaminan hanya sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah), dimenangkan oleh Tergugat III dengan harga Rp. 74.795.000 (tujuh puluh empat juta tujuh ratus Sembilan puluh lima rupiah) sedangkan dalam harga pasarannya sekitar mencapai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Jika ditinjau dari ketentuan syari'ah dalam fatwa yang dibuat oleh Dewan Syariah Nasional nomor 47/DSN-MUI/II/2005 yang disitu menjelaskan lengkap tentang ketentuan penyelesaian piutang *Murābaḥah* khusunya mengenai harga penjualan objek jaminan yang harus sesuai dengan harga pasarannya. Kemudian nasabah harus kehilangan suaminya yang disebabkan karena depresi dan *shock* saat mengetahui bahwa Sertifikat Hak Miliknya sudah berpindah nama ke pemenang lelang yaitu bapak Arif Handoko, S.E.,S.H., M.Hum. dan selain itu semasa hidupnya bapak S. Langsir juga sering didatangi *Dept Colector* untuk menekan beliau agar mau membayar uang jaminan sebesar 1.500.000.000 (satu milyar limaratus juta rupiah) sebagai uang tebusan Sertifikat Hak Miliknya, karena jika tidak dibayar maka akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dijual kepada pembeli yang ditentukan, inilah yang menyebabkan penggugat tidak rela akan semua yang dialaminya. Padahal pada sebuah interaksi muamalah harus didasari adanya kerelaan atau suka sama suka, seperti yang telah dijelaskan pula pada dikuatkan surat An-Nisa ayat 29 dan haditsnya:

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu"

عن أبي سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya:

Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Ibnu Majah).[4]

Selain dari pelaksanaan lelang yang tidak sesuai karena adanya pemberitahuan yang kurang tepat dan juga adanya kerugian materil karna nilai limit yang ditentukan mengakibatkan kerugian, ada juga yang menjadi faktor penyebab lelang ini tidak sesuai dengan syarat yang ada, yaitu pemenang lelang tidak diperbolehkan dari profesi advokat, dan kenyataannya pemenang dari pelelangan tersebut adalah seorang advokat hal ini bertolak belakang pada Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016.

B. Analisis pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa *Murābahah* dalam putusan perkara Nomor: 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg

Seorang majelis hakim harus dapat mengemban segala amanah dan tugas-tugasnya, diantara tugas-tugas hakim salah satunya adalah sebagai

[4] Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Mājah*, III: 390, hadits nomor 2269

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengambil keputusan dalam sebuah perkara yang membutuhkan keadilan, maka hakim harus bias bertindak seadil-adilnya tidak ada pembelaan dalam salah satu pihak, seperti yang akan dibahas dalam kasus ini, hakim Pengadilan Lamongan harus bisa memimilah dan memilih, keputusan seperti apa yang tepat untuk menyelesaikan perkara ini dan pertimbangan seperti apa yang sesuai untuk menanggapi setiap dalih yang telah diajukan oleh penggugat.

Berdasarkan putusan Pengadilan Agama Lamongan dengan nomor register 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg dalam perkara sengketa ekonomi syari'ah yang terjadi antara penggugat dan tergugat dengan status pembiayaan akad *Murābahah*, dengan pinjaman sebesar Rp. 115.000.000,- (lima belas juta rupiah) kemudian penjaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 297 yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan atas nama S. Langsir suami penggugat, pembuatan perjanjian No 65 ini dibuat di hadapan notaris Hj. Siti Reynar, S.H yang bertempat di Lamongan, perjanijian ini dibuat pada tangga 12 Desember 2013.

Terjadinya sebuah sengketa akad *Murābahah* yang dilakukan antara almarhum bapak S. Langsir dengan Bank Mega Syari'ah dimulai sejak pada angsuran ke 23, bapak S. Langsir mengalami kerugian dalam usahanya sehingga pembayaran angsuran menjadi macet dan angsuran masih kurang 9 kali pembayaran dengan total Rp. 65. 346.620 (enam puluh lima juta tiga ratusempat puluh enam ribu enamratus dua puluh rupiah). Kemudian, jaminan pinjaman Penggugat yang berupa sebidang tanah yang terletak di Dusun Grigis, RT.02 RW.05, Desa Sumberjo, Kecamatan Sarirejo, Kabupaten Lamongan dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 297 atas nama S. Langsir yang menjadi objek sengketa di lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, akan tetapi Penggugat merasakan kejanggalan dengan proses lelang yang dilakukan Tergugat karena Penggugat sebelumnya tidak mendapatkan kabar atau pemberitahuan dalam bentuk apapun, sejak akan di adakan lelang baik dari pengumuman, selebaran, atau berita koran, penggugat baru mendapatkan informasi saat dikirimkannya surat pelaksanakan lelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada tanggal 29 April 2016 yang dikirim tanggal 28 Agustus 2016, itupun baru di ketahui Penggugat saat tanggal 29 karena Penggugat menderita buta Huruf dan harus menunggu ada seorang yang dapat membacakannya. Tindakan tersebut menjadi sebab Penggugat mendalihkan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum berwujud sengketa ekonomi syari'ah yang menggunakan perjanjian akad *murābahah.*

Dalam kasus ini hakim telah memberikan pertimbangannya kepada seluruh petitum yang telah dibuat oleh Penggugat, adapun beberapa petitum yang dikabulkan diantaranya adalah:

1. Berdasarkan pengamatan, kasus tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memberikan keadilan karena penggugat dan tergugat telah terikat dalam perjanjian arbitrase, jadi bukan wewenang Pengadilan Negeri karena pengadilan negeri tidak mengadili sengketa perkara yang para pihak terikat perjanjian arbitrase, seperti yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999.
2. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Pengadilan Agama Lamongan terhadap sengketa ekonomi syari'ah dengan perjanjian akad *murābahah* menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar prinsip pembiayaan *murābahah* karena menimbang dari gugatan penggugat disertai dengan bukti yang beri tanda P-1 bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan lelang yang tidak sesuai dengan prosedurnya, melakukan konspirasi jahat layaknya renteneir .
3. Berdasarkan pertimbangan hakim telah memutuskan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sesuai dengan unsur-unsur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan " *tiap perbuatan melawan hukum yang mebawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* dan juga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur teori hukum tentang perbuatan melawan hukum, yang isinya sebagai berikut:

a. Perbuatan yang melangar hak subjektif orang lain atau orang bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melwan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang (PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang), dan atau bertentangan dengan azas-azas dalam perkara *aquo* dimaksud dengan azas-azas lelang., yakni azas keterbukaan, keadilan, kepastian hukum, efisiensi dan akuntabilitas;
b. Harus ada kesalahan, baik yang dapat diukur sejara objektif (pelaku adalah orang yang dapat dipertanggung jawabkanc secara hukum) maupun subjektif (pelaku dapat mengetahui akibat-akibat dari perbuatannya).
c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan, baik dalm bentuk kerugian materil maupun moril.

Kemudian pertimbangan hakim yang selanjutnya dalam menanggapi gugatan penggugat mengenai penghapusan nama Tergugat III dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 297/Desa Sumberjo kemudian selanjutnya mengembalikan pada nama pemilik semula S. Langsir karena dalam proses pelelangannya tidak sesuai dengan asas-asa lelang yaitu:

1. Asas keterbukaan, dimaksudkan agar seluruh lapisan masyarakat mengetahu adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama mengikuti lelang sesuai dengan aturan yang berlaku. Karenanya, setiap lelang didahului pengumuman lelang. Asas ini untuk mencegah terjadi rekayasa lelang antara pihak-pihak yang terakait dan mencegah terjadinya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (pasal 1 ayat 3 UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme). Penjabarannya, diatur pada pasal 1 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pelaksanaanlelang disebutkan: *"Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan"*

2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagu setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada penjual, khusus menyangkut lelang eksekusi. Penjabaran asas ini, diatur tentang adanya larangan pihak-pihak tertentu menjadi peserta lelang yang diatur pada pasal 77 PMK. RI No. 27/PMK.06/2016 dan penentuan limit berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Hal tersebut dijabarkan pada pasal 44 ayat (3) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016, yakni penegasan penentuan limit dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, agar pihak terutama obyek jaminan tidak dirugikan dan mendapatkan keadilan harga yang ditentukan oleh penjual;
3. Asas kepastian hukum, menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaa lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akte otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan hak, melaksanakan hak dan kewajiban. Kewajiban membuat risalah lelang diatur pada pasal 85 ayat (1) PMK. RI No. 27/PMK.06/2016.
4. Asas Efisiensi, menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepatdan biaya ringan/relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan. Pembeli/pemenang disahkan pada saat itu juga,
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang;

Selain itu, perkara ini juga tidak sesuai dengan ketentuan pasal 77 ayat (1) PMK. RI No 27/PMK.06/2016 yang dimana peserta lelang dilarang memiliki jabatan sebagai seorang pengacara atau advokad, pertimbangan ini juga dikuatkan dengan bukti dari T I-18 dan T II-15. Tergugat I juga tidak melaksanakan anjuran pengumuman yang mencerminkan adanya keadilan bagi debitur seperti yang telah dijelaskan pada ketentuan pasal 53 ayat (1) PMK. RI No.27/PMK.06/2016 yang dimana lelang harus diumumkan melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten barang lelang berada, selai itu juga tidak memenuhi kriteria yang tercantum pada ayat 3 pasal 53 PMK. RI No.27/PMK.06/2016, yang di tegaskan bahwa pengumuman dilakukan dua kali dalam jangka 15 hari, ini juga dikuatkan dengan bukti T I-17 dan T II-13.

Dalam mengambil pertimbangan mengenai kerugian yang diderita penggugat karna Terggugat II memberikan nilai limit pada pelaksanaan lelang maka hakim memerintahkan untuk melakukan lelang ulang atas objek jaminan milik penggugat secara terbuka dan sesuai dengan prosedur hukum, dalam proses pelelang bukan hanya pelaksanaannya yang diperhatikan namun harganya juga harus diperhatikan, seperti yang terjadi pada kasus ini, dimana para tergugat berkonspirasi memberikan nilai limit yang tidak sesuai dengan harga pasarannya yang penjualan objek jaminan dengan luas tanah 1407 m^2 bangunan seluas 314 m^2 dan sarana pelengkapnya sehingga mencapai harga pasar sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah), namun hanya di lelang dengan nilai limit Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dan hasil akhirnya dapat dimiliki pemenang yaitu Tergugat III dengan harga Rp 74. 795.000 (tujuh puluh empat juta tujuh ratus Sembilan puluh lima rupiah) pertimbangan hakim ini di kuatkan dengan adanya bukti yang ditandai dengan P-18 dari penggugat yang dicocokkan dengan T I-14 dan T II-9.

Dalam hal ini keputusan hakim melalui pertimbangannya memang sudah benar karena para pihak Tergugat telah melakukan tindakan laksana renteneir

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan cara melaksanakan segala cara, yang mana terdapat unsur riba yang melekat dalam modus yang dijalankan, tindakannya sangat tidak sesuai dengan syariat agama maka harus bertanggung jawab atas beberapa tindakan yang mengakibatkan pengugat di rugikan, dan berdasarkan beberapa pertimbangan diatas dengan jelas menunjukan bahwa gugatan penggugagat sebagian dikatakan benar, maka hakim dapat mengabulkan sebagian gugatan penggugat, dan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dan konspirasi jahat yang merugikan secara materil dan immaterial sehingga Tergugat I, dan Tergugat III di hukum untuk membayar biaya tanggung tenteng dan Turut Tergugat I dihukum untuk patuh terhadap isi putusan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap isi putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg tentang sengketa ekonomi syari'ah dengan menggunakan akad pembiayaan *murābahah* antara bapak S. Langsir dengan Tergugat I (Bank Mega Syariah), Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan Tergugat III (Arif Handoko, S.E, S.H, M.Hum) dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penyebab terjadinya sengketa ekonomi syari'ah pada putusan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg adalah adanya perilaku Bank Mega Syariah yang tidak mencerminkan perilaku perbankkan syari'ah, karena saat nasabah mengalami kerugian dalam usahannya hingga terjadi penundaan pembayaran angsuran, dalam musibah tersebut bank tidak memberikan kesempatan kepada nasabah padahal belum sampai jatuh tempo, justru nasabah difonis kredit macet, selain itu bank juga mengambil tindakan pelelalangan namun pelaksanaan pelelangnnya juga tidak sesuai dengan prosedur lelang, dan pemenang lelang adalah seorang advokat padahal sudah jelas dipaparkan dalam prosedur lelang, bahwa seorang yang memiliki profesi advokat tidak bisa menjadi peserta lelang. Tindakan-tindakan tersebut mengakibatkan kerugian oleh nasabah, karena dirasa adanya ketidakadilan maka istri nasabah dan keluarganya menyelesaikan perkara ini melalui jalur hukum.
2. Setelah dilakukan pemeriksaan dan mempertimbangankan perkara nomor 0608/Pdt.G/2018/PA.Lmg, Pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019 hakim mengambil keputusan akhir pada perkara ini, majelis hakim menyatakan menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili. Para tergugat melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI, yang mana fatwa menjadi dasar peraturan dan prinsip perbankkan syari'ah. kemudian setelah dicocokan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

peraturan perundang-undandangan, KHES, KUHPerdata dan didasari Pancasilka para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. selanjutnya proses lelang dinyatakan cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya karena tidak sesuai dengan prosedur Peraturan Mentri Keuangan Republik Indonesia dengan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur tentang pelelangan. Karena segala tindakan para tergugat sangat merugikan penggugat dan adanya ketidak adilan yang dirasakan nasabah maka hakim memberikan pertimbanagan yang seadil-adilnya dan hukuman yang layal.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis mengkemukakan sebuah saran untuk kasus diatas untuk beberapa pihak, diantaranya:

1. Bagi nasabah (penggugat) harus memahami bagaimana pembiayaan menggunakan akad *murābaḥah* mengetahui isi prosedurnya, keuntungan dan konsekuensinya, untuk menghindari sebuah tindakan kecurangan yang akan dilakukan oleh pihak manapun dalam transaksi. Nasabah juga harus tetap berusaha memenuhi kewajibanya, membayar angsuranya, jangan sampai dinyatakan wanprestasi.
2. Untuk Bank seharusnya dapat menjaga amanah dan melakukan tindakannya sesuaiyang ada dalam prosedur, jika Bank tersebut adalah Bank Sayariah maka peraturan, ketentuan, dan segala tindakannya harus sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pemerintah untuk bank yang menggunakan system syari'ah.
3. Untuk para pembaca, hendaknya mencari tahu mengenai semua informasi baik itu alur, prosedur, keuntungan dan kerugiannya jika akan melakukan sebuah pembiayaan, sehingga para pembaca saat melakukan pembiayaan tidak mengalami hal yang serupa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Adiwarman, A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan.* Jakarta: Raja Grafind), 2017.

Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama, Jakrta: Sinar Grafika, 2010.

Ananta Rivandi Widjajaatmadja, Dhody. dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah.* Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019.

Anggito, Albi & Johan Setiawan. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Sukabumi: Cv Jejak, 2018.

Azwar, *Saifudin. Metode Penelirian.* Yogyakarta: Pustaka Pelajaran.

Balai Lelang Indonesia, Prosedur Lelang, Dikutip 29/06/2020 14.01 WIB Http://Www.Balindo.Com/Eksekusi-Baru/Prosedurlelang.

Basir, St Adliyah. *Analisi Yuridis Pembatalan Akad Murabahah Putusan Pengadilan Agama Nomor 2279/Pdt.G/2015/Pa.Mks*, Uin Alauddin Makasar, 2019.

Berkas Putusan Perkara Ekonomi Syari'ah, dengan Nomor register 0608/Pdt.G/2018/Pa.Lmg. 12/03/2018, Pengadilan Agama Lamongan. Putusan.Mahkamahagung.Go.Id,

Burhan, Bungi. *Metode Penelitian Sosial: Format-Format Kualutatif Dan Kuantitatif.* Surabaya: Airlangga University Press, 2001.

Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahnya.* Jakarta: Pencetakan dan Offset Jamunu

Fatmah. *Kontrak Bisnis Syaria.* Sidoarjo: Cv. Cahaya Intan, Cet Xii, 2014.

Fatwa Dsn-Mui No.04/Dsn-Mui/Iv/2000.

Gatot. *Transaksi Bisnis Saham Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.* Jakarta: Kencana, 2014.

Harun. *Fiqih Muamalah.* Surakarta: Muhamadiyah University Pers), 2017.

Hasan, Hasbi. *Kopetensi Peradilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.* Jakarta: Gramata Publising, 2010.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Huda, Nurul. *Baitul Mal Wal Tamwil: Sebuah Tinjauan Teoritis.* Jakarta: Azmah, 2016.

Ismai. *Perbankan Syariah.* Jakarta: Prenada Media Group, Cet Ke 4, 2016.

Kasmir. *Manajemen Perbankkan.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

Ketentuan Pembiayan Modal Kerja dengan Akad Musyarakah, Mudharabah, Murabahah, dikutip dari Https://Www.Megasyariah.Co.Id/ pada tanggal 20/11/2020 14.01 WIB

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Depok: PT Karisma Putra Utama, 2017.

Lubis, Sulaikin, et al. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia.* Jakarta: Pernada Media Group, 2008.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012

Maulana, Moh.Irham. *Analisis Hukum Islam Terhadap Putusan Perkara No.882/Pdt.G/2010 Pa Situbondo Tentang Wanprestasi Dalam Akad Musayrakah.* Digilib Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2013.

Nasir, M. Ridwan, *Pengantar Studi Islam.* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press), 2006.

Nawai, Ismai. *Fikih Muamalah Klasik Dan Konteporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial.* Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012.

Pa-Lamongan.go.id, Profil Kesatuan Kerja Pengadilan Agama Lamongan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/Pmk.06/2019Tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/Kmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/Kmk.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1998.

Pudjihardjo, Dan Nur Faizin Muhit. *Fiqih Muamalah Ekonomi Syariah.* Malang: Ub Press, 2019.

Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syari'ah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi*). Depok: Kencan, 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sa'diyah, Muhammad. *Fiqih Muamalah Ii (Teori Dan Praktik).* Jawa Tengah: Unisnu Press, 2019.

Salim Hs. *Perkembangan Hukum di Indonesia.* Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Sebekti dan tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum perdata.* Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Formal.* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia.* Jakarta: Pt. Fajar Interpermata Mandiri, 2017.

Soemitro, Rahmat. *Peraturan Dan Intruksi Lelang.* Bandung: Pt Eresco, 1987.

Suadi, Amra. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Teori dan Praktik.* Jakarta: Kencana, 2017.

Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek.* Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

Suwendra, Wayan. *Metodologi Penelitian Kualitatif: dalam Ilmu Social, Kebudayaan, dan Keagamaan.* Bali: Nila Cakra, 2018.

Suyanto, Thomas. *Dasar-Dasar Pengkreditan.* Jakarta: Pt Gramedia Pustaka Utama, 1995.

Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik.* Jakarta: Gema Insani, 2007.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi.* Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2017.

Umam, Khaerul. *Manajemen Perbankan Syaria.* Bandung: Cv Pustaka Setia, 2013.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008.

Widjajaatmadja, Ananta Rivandi Dhody Dan Cucu Solihan. *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, Dan Prinsip Syariah.* Malang: Pt Cita Intrans Selaras, 2019.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah.* Yogyakarta: Uii Press, 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yazid, Muhammad. *Fikih Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz, 2017.

Yhu'nanda, Muhammad Adfan. *Analisis Unsur Kesalahan dan Kelalaian Mudharib Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Bermasalah Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan.* Universitas Brawijaya: Studentjournal, 2013.

Zed, Mestika. *Metode Penelitian Kepustakaan.* Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id