

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELELANGAN AGUNAN YANG DIJAMINKAN OLEH NASABAH DI BANK SYARIAH

Irfan Islami *¹

¹ Universitas YARSI

*e-mail: irfan.islami@yarsi.ac.id

Abstrak

Bank Syariah merupakan suatu Lembaga keuangan Bank yang menerapkan prinsip syariah dalam setiap transaksinya. Salah satu produk pembiayaan yang digunakannya adalah pembiayaan dengan prinsip Murabahah. Dalam pembiayaan murabahah bank syariah mewajibkan adanya agunan atau jaminan sebagai persyaratan bank menyetujui pendanaan atau pembiayaan, hal ini masih terdapat persoalan terkait dengan kejelasan hukum dalam pelelangan agunan yang dijaminan oleh nasabah Bank Syariah melalui akad murabahah. Penelitian ini membahas bagaimana legalitas pelelangan bank syariah terhadap agunan yang dijaminan oleh nasabah ke bank syariah ditinjau dari Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan ditinjau dari Hukum Islam. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa legalitas pelelangan agunan oleh bank syariah ditinjau dari Undang-Undang Perbankan Syariah dan Hukum Islam. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yuridis-normatif, menganalisa ketepatan peraturan yang berlaku dengan teori hukum ekonomi syariah.

Kata Kunci : Bank Syariah, Agunan, Jaminan, Lelang, Murabahah.

Abstract

Sharia Bank is a bank financial institution that applies sharia principles in every transaction. One of the financing products it uses is financing with the Murabahah principle. In murabahah financing, Islamic banks require collateral or guarantees as a requirement for bank financing or financing. There are still problems related to legal clarity in collateral customers guaranteed by Sharia Bank customers through murabahah contracts. This research discusses the legality of sharia bank customers regarding collateral pledged by customers to sharia banks in terms of Law no. 21 of 2008 concerning Sharia Banking and viewed from Islamic Law. The aim of this research is to determine and analyze the legality of customer collateral by sharia banks in terms of the Sharia Banking Law and Islamic Law. The method used in this research is juridical-normative qualitative research, measuring the accuracy of applicable regulations using sharia economic law theory.

Keywords: Sharia Bank, Collateral, Guarantee, Auction, Murabahah.

PENDAHULUAN

Perkembangan lembaga keuangan syariah tergolong cepat. Salah satu alasannya adalah karena keyakinan yang kuat di kalangan masyarakat muslim di Indonesia bahwa perbankan konvensional itu mengandung unsur riba yang dilarang Islam.¹

Bank syariah sebagai lembaga keuangan komersial akan melaksanakan kegiatan usaha layaknya perbankan pada umumnya, yakni melakukan kegiatan pengimpunan dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Di samping itu, bank syariah juga melakukan kegiatan usaha di bidang jasa dan kegiatan di bidang sosial sebagai manifestasi dari fungsi sosial yang di embannya.²

¹Mudrajad kuncoro dan suhardjono, manajemen perbankan : teori dan aplikasi, Yogyakarta:BPFE Yogyakarta, 2002, hal. 594.

² Abdul ghofur anshori, hukum perbankan syariah (uu no.21 tahun 2008), bandung: refika aditama, 2009, hal, 35.

Bank syariah di Indonesia mulai berdiri sejak pemerintah mengesahkan UU No. 7 tahun 1992. Dengan adanya kekuatan hukum tersebut, bank syariah terus berkembang. Pengaturan bank syariah dalam bentuk undang-undang disempurnakan dengan menetapkan UU No. 10 tahun 1998 hingga akhirnya disahkannya UU No. 21 tahun 2008. Dengan adanya penyempurnaan tersebut membuktikan bahwa bank syariah terus berkembang. Perkembangan lembaga keuangan syariah tergolong cepat. Salah satu alasannya adalah karena keyakinan yang kuat di kalangan masyarakat muslim di Indonesia bahwa perbankan konvensional itu mengandung unsur riba yang dilarang Islam.³

Berdasarkan UU No. 21 tahun 2008 Bank syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank syariah memiliki beberapa program pembiayaan yang antara lain: pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah dan Bai' Salam. Adanya Bank syariah diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah.

Permodalan Mudharabah dianggap sesuai dengan masyarakat yang akan memulai ataupun mengembangkan kegiatan usaha masyarakat. Penggunaan prinsip bagi hasil pada Mudharabah tidak akan memberatkan pengusaha. Tidak hanya itu pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah menuntut kejujuran dari kedua pihak, hal ini tentu akan menciptakan kenyamanan dalam menjalin kerjasama.

Bank Syariah dalam melaksanakan program-program kegiatan usahanya tersebut harus berpedoman pada prinsip-prinsip syariah sebagaimana telah diatur di dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah sehingga dengan diadakannya prinsip syariah sebagai pedoman dalam menjalankan kegiatan usaha (dalam hal ini pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad Mudharabah), ruang lingkup bank syariah sebagai penyedia dana tidak dapat membuat suatu aturan yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Namun, penerapan prinsip syariah sering kali diabaikan oleh bank syariah sebagai penyedia dana dalam hal melangsungkan akad mudharabah dengan pihak pengelola dana. Hal tersebut terjadi karena adanya tumpang tindih regulasi yang berlaku di Indonesia dimana pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad Mudharabah ini selalu diawali dengan sebuah perjanjian antara bank syariah sebagai penyedia dana dengan penerima fasilitas sebagai pengelola dana, mengingat apabila suatu peristiwa hukum diawali dengan adanya perjanjian, maka secara langsung Pasal 1338 KUHPerdata berlaku bagi para pihak.

Dengan adanya permasalahan tersebut, menimbulkan pertanyaan yang sangat mendasar yaitu hukum apakah yang berlaku? Apakah hukum positif atau hukum Islam? Mengingat disatu sisi ada perjanjian yang mengikat bagi kedua belah pihak namun disisi lain substansi materiil dalam permasalahan tersebut merupakan ranah hukum Islam.

Pada satu kasus di tahun 2017 telah terjadi suatu permasalahan sengketa tentang pembiayaan bagi hasil dengan menggunakan akad Mudharabah antara Penerima Fasilitas (Pengelola Dana) sebagai Pelawan dengan Bank Syariah Muamalat (Penyedia Dana) sebagai Terlawan. Dimana Pelawan mengajukan perlawanan ke Pengadilan Agama Jember atas penerbitan Surat Tagihan Utang yang dikeluarkan oleh Terlawan I yang sama sekali tidak sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh).

Bahwa, Pelawan (Nasabah) mendapatkan fasilitas Pembiayaan Mudharabah dari Terlawan I (Bank) digunakan untuk Modal Usaha Koperasi Syariah Rejeki Al-Barokah, sehingga fasilitas pembiayaan Mudharabah dari Terlawan I (Bank) tersebut oleh Pelawan (Nasabah) disalurkan

³Mudrajad kuncoro dan suhardjono, manajemen perbankan : teori dan aplikasi, Yogyakarta:BPFE Yogyakarta, 2002, hal. 594.

kepada Nasabah Koperasi, namun sekitar bulan Agustus 2014 para Nasabah Koperasi mengalami kesulitan ekonomi/usaha, sehingga para nasabah koperasi tidak lancar melakukan pembayaran kepada Pelawan (Nasabah) dan hal ini berakibat pula kepada kelancaran pembayaran Pelawan (Nasabah) kepada Terlawan I (Bank).

Bahwa, pada tanggal 08 November 2017, Pelawan (Nasabah) mendapat surat dari Terlawan I (Bank), Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan sebidang tanah dan bangunan, sehingga perbuatan Terlawan I yang akan melakukan lelang eksekusi melalui Terlawan II atas barang agunan tanpa melakukan teguran/somasi terlebih dahulu dan juga Akad/Perjanjian yang belum jatuh tempo adalah cacat hukum dan tidak sah.

Bahwa, karena jumlah hutang Pelawan (Nasabah) belum jelas dan belum pasti, karena penghitungan jumlah hutang ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan I (Bank) tanpa dasar penghitungan yang jelas, sehingga masih ada perbedaan / perselisihan jumlah hutang, maka untuk menentukan perbedaan jumlah hutang tersebut haruslah diselesaikan melalui gugatan melalui Pengadilan untuk kepastian jumlahnya, oleh karena itu Permohonan Eksekusi Lelang yang diajukan oleh Terlawan I (Bank) melalui Terlawan II haruslah dinyatakan ditolak. Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *A quo* memberikan putusan yang pada intinya menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

Dengan ditolaknya perlawanan pelawan sebagaimana amar putusan pada *Judex Factie* Tingkat Pertama, secara nyata telah menciderai hukum khususnya prinsip-prinsip syariah yang telah dituangkan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) yang menyatakan dalam penetapan kedua angka 5 huruf c yang berbunyi:

"Pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syari'ah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktifitas itu".⁴

Hal mana apabila dalam perjalannya pengelola dana mengalami suatu peristiwa yang mengakibatkan kerugian pada usahannya, pihak penyedia dana tidak boleh menuntut kerugian karenanya. Hal tersebut telah dituangkan sebagaimana Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) yang menyatakan dalam penetapan kedua angka 4 huruf c yang berbunyi:

"Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan".⁵

Karena sejatinya dalam mudharabah tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.⁶

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk membahas dan meneliti mengenai implementasi prinsip syariah dan tinjauan yuridis terhadap pelelangan agunan yang dijaminan oleh nasabah kepada bank syariah.

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah legalitas pelelangan bank syariah terhadap agunan yang dijaminan oleh nasabah ke bank syariah ditinjau dari Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah?

⁴Indonesia (b), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah, Penetapan Kedua angka 5 huruf c.

⁵ Indonesia (b), *Loc, Cit.*, Penetapan Kedua angka 4 huruf c.

⁶ Indonesia (b), *Loc, Cit.*, Penetapan Ketiga angka 3.

2. Bagaimana hukum pelelangan agunan oleh bank syariah terhadap agunan yang dijaminkan nasabah ditinjau dari persepsi syariah atau hukum Islam yang berlaku di Indonesia?

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yuridis-normatif, menganalisa ketepatan peraturan yang berlaku dengan teori hukum ekonomi syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Jaminan Dalam Perspektif Hukum Positif

Dalam pengertian Jaminan secara bahasa berasal dari terjemahan dari bahasa Belanda *zekerheid* atau *cautie* atau dalam bahasa Inggris *guarantee* yang artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁷ **Jaminan** merupakan suatu barang, harta, atau benda yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam pengajuan suatu pinjaman. Jaminan dalam nomenklatur hukum perdata di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1131 KHUPer dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hanya saja, kedua peraturan tersebut tidak mendefinisikan secara jelas apa yang dimaksud dengan jaminan, kedua aturan ini menyatakan jaminan berkaitan erat dengan masalah utang piutang. Sehingga, Jaminan dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan yang berlaku, apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.⁸

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan istilah agunan. Jaminan dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat saling dipertukarkan. Pengertian Agunan di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah "Jaminan tambahan diserahkan kepada nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah".⁹ Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas¹⁰.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) dengan tujuan untuk mendapatkan fasilitas dari bank yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur. Dari pengertian ini maka agunan harus terpenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

- a. Jaminan tambahan;
- b. Diserahkan oleh debitur kepada bank (kreditur)
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia-Online

⁸ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, (Jakarta: Renika Cipta, 2009), hal. 196. Jaminan dalam istilah fiqh diartikan sebagai suatu jenis perjanjian dengan cara memberikan barang yang dijadikan sebagai penguat kepercayaan dalam masalah hutang piutang. M. Abdul Mudjib, Kamus Fiqh, Jakarta: Pustaka Firasu, 1994, hal. 132.

⁹ Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 21.

¹⁰ Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Berdasarkan pada pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama jaminan adalah meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, dan untuk mengurangi resiko terjadinya piutang macet. Menurut Pasal 1 butir 2 Kep.Men.Keu. No. 293/KMK.09/1993, disebutkan bahwa, "Piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo, tidak dilunasi oleh pemegang utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan, atau sebab apa pun yang menimbulkan piutang tersebut".¹¹

Jaminan dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Jaminan Materiil (kebendaan), yaitu jaminan yang menyangkut dengan kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu yang memiliki sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, seperti:
 - a. Gadai (pand), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
 - b. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - c. Jaminan Fidusia, diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
 - d. Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.
2. Jaminan Imateriil (perorangan), seperti:
 - a. Penanggung (borg) adalah orang yang dapat ditagih;
 - b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
 - c. Perjanjian garansi.

2. Jaminan Dalam Perspektif Hukum Islam

Di dalam hukum Islam, istilah jaminan atau agunan dikenal dengan sebutan *Adh-Dhaman* dalam Bahasa Arab, yang berarti dihindaki untuk di tanggung, atau dalam artian lainnya menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Dalam istilah lainnya disebut juga dengan *Khafalah*. Dalam kamus istilah fiqih disebut pengertian *dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan.¹²

Jaminan juga merupakan unsur dalam akad *Rahn* atau Gadai. Dalam pengertiannya *Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang yang digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan fasilitas pembayaran.¹³ Beberapa ulama mendefinisikan rahn sebagai harta yang oleh pemiliknya digunakan sebagai jaminan hutang yang bersifat mengikat. Rahn juga diartikan sebagai jaminan terhadap hutang yang mungkin dijadikan sebagai pembayar kepada pemberi hutang baik seluruhnya atau sebagian apabila pihak yang berhutang tidak mampu melunasinya.

Menurut hemat penulis jaminan dalam *rahn* memiliki bentuk dan nilai/harga yang senilai dengan hutang yang diberikan dan dapat dijadikan sumber kepercayaan untuk suatu perjanjian atau hutang piutang. Dalam Islam rahn diperbolehkan berdasarkan Al-Quran dan Hadis Rasulullah SAW. Rahn atau jaminan itu dapat dijual atau dihargai apabila dalam waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak tidak dapat dilunasi. Hak pemberi pinjaman akan muncul pada saat debitur tidak dapat melunasi kewajibannya. Akad rahn diperbolehkan karena kemaslahatannya yang terkandung dalam rangka hubungan antar sesama manusia. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283 disebutkan:

¹¹ Irma Devita Purnamasari, Hukum Jaminan Perbankan, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 28.

¹² M. Abul Mujiieb dkk, Kamus Istilah Fiqih, Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002, h. Cet,3 h. 59

¹³ Ismail, Perbank Syariah, Jakarta : Kencana, 2013, h. 209

السَّهَادَةُ تَكْتُمُوا وَلَا رِبِّيَ اللَّهُ وَلَيْتِي أَمَانَتُهُ أَوْ ثَمِينِ الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا بَعْضُكُمْ آمِنٌ فَإِنَّ مَقْبُوضَةً قَرِهْنُ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ عَلَيْكُمْ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ قَلْبُهُ إِيَّكُمْ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا وَمَنْ

Artinya : “ Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah 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 dipercaya itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Alla 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”. (Q.S AlBaqarah ayat : 283).

Dalam sebuah hadis diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW. membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besi sebagai barang jaminan” (HR. Buchori dan Muslim dari Aisyah Binti Abu Bakar).

Barang jaminan merupakan barang yang digunakan sebagai agunan, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan pembiayaan
- Agunan harus bernilai dan bermanfaat menurut ketentuan syariah
- Agunan harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik
- Agunan harus milik sendiri dan tidak terkait dengan pihak lain
- Agunan merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran di beberapa tempat
- Agunan harus dapat diserahkan terimakan baik fisik maupun manfaatnya.¹⁴

3. PENGATURAN AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

Dalam hukum kebiasaan yang terjadi di masyarakat, pemberi pinjaman tidak lagi menaruh kepercayaan penuh kepada peminjam hanya berdasarkan perjanjian secara lisan, untuk itu harus ada tanggungan yang jelas yang dapat meringankan beban pemberi pinjaman apabila peminjam gagal memenuhi tanggung jawabnya’. Pandangan Islam mengenai hal ini tidaklah salah, dalam hukum fiqih telah menetapkan prinsip yang luas terhadap pandangan ini. Salah satu produk bank syariah dalam pembiayaan atau penyaluran dana (financing) kepada masyarakat ialah pembiayaan bagi hasil dengan menggunakan akad *mudharabah*.

Akad *mudharabah* adalah akad kerjasama dua pihak atau lebih dengan mempertemukan modal dan tenaga secara langsung serta membagi keuntungan dan membebankan kerugian kepada pemilik modal atau ditanggung secara bersama-sama. Akad *mudharabah* merupakan akad yang mengedepankan amanah, yaitu suatu kegiatan investasi atau transaksi pembiayaan yang berdasarkan kepercayaan dari masing-masing pihak. Kepercayaan adalah unsur paling penting yang harus dijaga dalam akad *mudharabah*, yakni kepercayaan (amanah) dari pemilik modal (*shahib al-maal*) kepada pengelola (*mudharib*). Keuntungan yang diperoleh dari usaha tersebut dibagi di antara pemilik modal (*shahib al-maal*) dan pengelola dana (*mudharib*) berdasarkan nisbah (presentasi) yang telah disepakati oleh masing-masing pihak diawal akadnya. Kemudian apabila terjadi kerugian dari usaha itu, maka akan ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal (*shahib al-maal*), kecuali jika pengelola dana (*mudharib*) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian yang telah disepakati para pihak. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.¹⁵

Di dalam akad pembiayaan *mudharabah*, bank berperan sebagai *shahib al-maal* (pemilik dana) yang membiayai kebutuhan suatu usaha, sedangkan nasabah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana). Akad *mudharabah* menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan serta kepercayaan antara kedua belah pihak, oleh karena itu, masing-masing pihak harus menjaga

¹⁴ *Ibid*, Perbankan Syariah.....h. 211

¹⁵ Muhamad, Manajemen Keuangan Syaria’h, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014, h 239

kepentingan bersama. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 210 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) bahwa “Kerugian yang diakibatkan oleh meninggalnya mudharib, dibebankan pada pemilik modal.”

Secara singkat skema mudharabah, yaitu pihak mudharib mengajukan permohonan kepada bank syariah (shahib al-maal), sehingga kedua belah pihak memiliki keinginan untuk melakukan sebuah aktifitas ekonomi (poyek/usaha), dimana mudharib memiliki keahlian/keterampilan dalam melakukan atau mengelola usaha tersebut, sedangkan bank syariah memiliki sumber dana (modal) untuk mendanai suatu poyek/usaha tersebut. Kemudian kedua belah pihak memiliki keinginan serta tujuan yang sama dalam melaksanakan sebuah aktifitas ekonomi (proyek/usaha) yaitu keuntungan, dari keuntungan tersebut akan dilakukan sebuah pembagian hasil berdasarkan keuntungan usahanya. Sehingga menimbulkan sebuah kesepakatan bersama yang dituangkan dalam sebuah kontrak, maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian bagi hasil (mudharabah).

Dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan (agunan), namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, bank dapat meminta jaminan (agunan) dari mudharib atau pihak ketiga, dan jaminan (agunan) ini hanya dapat dicairkan jika mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati.¹⁶

Berdasarkan penjelasan dari fatwa DSN-MUI tersebut bahwa pada hakikatnya dalam akad pembiayaan mudharabah tidak diwajibkan adanya agunan dari bank syariah kepada nasabah. Pada dasarnya akad mudharabah ini adalah bersifat amanah, karena mudharib pada hakikatnya menjadi wakil dari pemilik modal dalam mengelola dana. Kemudian pada Pasal 6 huruf (O) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah juga mengatur bahwa bank dapat meminta agunan atau jaminan, tetapi Pasal 6 huruf (O) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 serta menghapus pasal yang membolehkan bank syariah meminta jaminan.

Problem jaminan ini sesungguhnya dalam teori fikih yang dikembangkan para ulama mazhab telah jelas bahwa shahibul maal tidak dapat menuntut jaminan apa pun dari mudharib untuk mengembalikan modal pokok atau modal plus laba. Ketika kontrak kerja sama antara shahibul maal dan mudharib ditetapkan bahwa satu pihak adalah orang yang diberi kepercayaan kerja maka garansi tersebut harus ditiadakan. Jika shahibul maal memaksa adanya jaminan dan menjadikannya sebagai term dari sebuah kontrak maka kerja sama tersebut batal. Penerapan jaminan pada perbankan syariah mutlak tidak dapat dihindari. Berdirinya bank syariah sebagai lembaga usaha mengakibatkan tingginya kekhawatiran bank syariah yang didirikan sebagai lembaga sosial.

Dalam pandangan fiqih, para Fuqaha' menyatakan bahwa pada prinsipnya dalam akad mudharabah ataupun akad syirkah lainnya tidak perlu bahkan tidak boleh memintakan agunan atau jaminan dalam akad tersebut.¹⁷ Namun pada praktiknya sekarang ini, mudharabah banyak mengalami perubahan hukum dan perkembangan (modifikasi), ini disebabkan karena adanya perubahan sosial dan perkembangan zaman. Sebagaimana Ibnu Qayyim al-Jauziyah merumuskan sebuah kaidah yang berbunyi: “*Taghayyuru al-fatwa wa ikhtilaafuhaa bihasbi taghayyuri al-azminati wa al-amkinati wa al-ahwaali wa an-nayaati wa al-‘awaaidi*”, yang artinya adalah berubah dan berbedanya fatwa sesuai dengan perubahan tempat, zaman, kondisi sosial, niat dan adat kebiasaan.¹⁸

¹⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional. MUI; Edisi Revisi, Jakarta: DSN-MUI, cet. Keenam 2006, h.43

¹⁷ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami wa-Adilatuhu*, Jilid 5, Damaskus: Al Mathba’ah al-Islamiyah, 1969. h 195.

¹⁸ Ibnu Qoyyim al-Jauziyyah, *I’lamal-Muwaqqi’in ‘an Rabb al-Alamin*, Jilid III, Beirut: Dar al-Jail, 1975. h 4.

Pembiayaan dengan menggunakan akad mudharabah merupakan instrumen keuangan yang sangat strategis dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dan sistem bagi hasil ini cocok dengan tradisi masyarakat kita, di samping memperluas penyediaan lapangan kerja, memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dan bisa meratakan peningkatan pendapatan yang didasarkan pada prestasi. Pihak pengelola (mudharib) bekerja mengelola modal, sedangkan pihak pemilik modal (shahib al-maal) mempertaruhkan keberaniannya mengambil risiko atas kegiatan usaha yang disepakatinya dengan pihak pengelola (mudharib). Maka, atas risiko itulah pihak pemilik modal (shahib al-maal) berhak mendapatkan keuntungan berupa bagi hasil dari usaha yang dijalankan (mudharib) berdasarkan nisbah yang mereka sepakati dalam kontrak.

Dengan peran yang demikian, maka mudharabah sebagai salah satu instrumen keuangan harus dioptimalkan penerapannya, baik secara individu maupun di lembaga keuangan syariah. Hal ini dapat dilakukan melalui pendidikan dan sosialisasi kepada masyarakat, di samping penyempurnaan regulasi yang terus menerus dilakukan oleh pemerintah maupun peran serta dari pihak terkait lainnya.

UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pasal 8 menyatakan bahwa dalam menyalurkan dana, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jika dianalisis fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000, yaitu menjelaskan bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan (agunan). Maka berpijak dari kalimat fatwa DSN tersebut sangat tidak tepat jika bank Islam sebagai pengguna sistem operasional perbankan syariah menggunakan agunan dalam segala pembiayaan.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah telah menjadikan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai landasan dalam menentukan prinsip syariah. Dengan begitu, maka fatwa MUI dapat dengan mudah menjadi hukum positif. Selama ini, fatwa MUI hanya menjadi fatwa belaka dan banyak yang tidak menjadi hukum positif. Akibatnya, fatwa itu hanya mengikat secara keagamaan, namun tidak mengikat secara Negara. UU perbankan syariah memberikan jalan yang jelas bagi upaya menjadikan fatwa MUI sebagai hukum positif atau dalam hal menjadi Peraturan Perbankan Syariah melalui pembentukan Komite Perbankan Syariah oleh Bank Indonesia yang bertugas menjembatani agar fatwa MUI dapat segera menjadi Peraturan Bank Indonesia.

Pada praktik bank syariah, ketentuan pengikat pada jaminan/agunan ini masih menggunakan ketentuan yang sama dengan yang dipraktikkan dalam bank konvensional. Hal ini dikarenakan belum adanya ketentuan khusus atau fatwa DSN yang mengatur akan hal tersebut. Jika merujuk pada pemaknaan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai *lex specialis derogat legi generalis*, maka setiap peraturan lain yang belum diatur dalam undang-undang perbankan syariah juga berlaku bagi praktik perbankan di Indonesia. Maka, ketentuan penggolongan jaminan hingga pengikat jaminan dalam bank syariah juga menggunakan dasar hukum perundang-undangan yang berlaku di bank konvensional.

Dalam kaitanya dengan jaminan, bank syariah mengambil beberapa langkah untuk meyakinkan bahwa modal dan keuntungan yang akan diperolehnya harus dikembalikan dengan tepat pada waktunya sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam kontrak. Secara umum hal ini dapat dicapai dengan media garansi (jaminan) baik dari *mudharib* atau pihak ketiga. Meskipun hukum Islam tidak membolehkan memungut jaminan dari *mudharib*, bank secara umum melakukannya.

Jaminan menjadi keharusan bagi semua institusi perbankan baik yang konvensional maupun syariah. Dalam kaitanya dengan jaminan ini semua lembaga perbankan mengikuti aturan yang ditetapkan oleh bank Indonesia. Dalam aturan itu disebutkan bahwa besarnya jaminan 125% dari modal yang dipinjamkan. Jika mudharib gagal melunasi angsuran modal dan tidak dapat memberikan laba, maka

bank akan berhak mengambil proyek pengaturan usaha. Dan jika terjadi kerugian yang sangat besar, maka bank berhak mengambil uang jaminan yang telah dikuasainya.

Jika penyertaan jaminan dalam pembiayaan mudharabah merupakan alternative dari pengamanan terhadap pemberian modal kerja yang dilakukan oleh shahibul maal demi menghindari moral mudharib yang tidak bertanggung jawab terhadap kerja sama tersebut. Dengan disertakannya jaminan, shahibul maal tidak akan ragu untuk melakukan kerja sama sehingga perputaran uang akan terus terjadi dan distribusi kekayaan akan terealisasi. Maka kemakmuran secara merata akan dapat dicapai. Beberapa ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 07/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan pemilik dana meminta jaminan dari mudharib terhadap pelanggaran terhadap batas atau tindakan menyalahi ketentuan. MUI telah menetapkan bahwa pada dasarnya dalam mudharabah tidak ada ganti rugi, karena bersifat amanah (*yad dhaamanah*), kecuali akibat kesalahan yang disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan. Dari keterangan tersebut MUI, menyetujui tentang jaminan, hanya saja jaminan dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

4. KEDUDUKAN AGUNAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK SYARIAH

Pada dasarnya akad pembiayaan mudharabah bukan merupakan suatu perjanjian pinjam-meminjam dan bukan pula perjanjian hutang-piutang antara kreditur dengan debitur melainkan perjanjian kerjasama (kemitraan) mengenai usaha bersama antara para pihak yang melakukan perjanjian bagi hasil dan keuntungan, yaitu antara bank sebagai pemilik modal (shahib al-maal) dengan nasabah sebagai pengelola usaha (mudharib). Jadi, apabila ternyata dalam perjanjian tersebut mengalami kegagalan ataupun kerugian, maka bank (shahib al-maal) akan menanggung semua risiko finansial atas terjadinya kerugian, sedangkan mudharib akan memikul risiko pikiran, tenaga, waktu dan kesempatan memperoleh imbalan finansial.

Fungsi agunan dalam akad mudharabah pada perbankan syariah adalah untuk menjamin pelaksanaan akad mudharabah sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak diawal perjanjian, yakni antara pemilik modal (shahib al-maal) dengan pengelola (mudharib). Sedangkan fungsi agunan pada perbankan yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional adalah sebagai penjamin atas hutang-piutang yang terjadi antara kreditur dengan debitur. Jadi, sangatlah berbeda antara fungsi agunan pada perbankan syariah dengan perbankan konvensional.

Akad mudharabah ini sangat mengedepankan kepercayaan (amanah) antara masing-masing pihak dengan menjunjung keadilan serta menuntut kejujuran yang tinggi demi menjaga kepentingan bersama. Oleh karena itu, apabila terjadi kerugian yang mana hal tersebut murni bukan disebabkan karena kelalaian, kesalahan yang disengaja dan pelanggaran perjanjian oleh mudharib, maka agunan yang ada tersebut tidak dapat disita. Maka, tujuan agunan dalam akad mudharabah adalah untuk menghindari atau memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank syariah akibat kelalaian, salah urus atau pelanggaran akad yang dilakukan oleh nasabah selaku pengelola (mudharib), serta untuk mencegah moral jelek dari pihak pengelola dana (mudharib) dan bukanlah untuk mengembalikan nilai investasi jika terjadi kerugian karena faktor risiko bisnis.¹⁹ Akan tetapi, untuk menghindari adanya moral jelek dari pihak pengelola dana (mudharib) atau menyalahi isi kontrak yang telah disepakati diawal, maka bank syariah sebagai pemilik modal (shahib al-maal) dibolehkan meminta agunan tertentu kepada nasabah (mudharib), tetapi bukanlah bersifat wajib atau suatu keharusan yang wajib dijalankan oleh bank syariah tersebut.

Sebagaimana halnya bank konvensional, sebagai lembaga perbankan, bank syariah juga terikat untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UUPS),

¹⁹ *Op.Cit.* Muhamad, Manajemen.... h 241.

agar bank syariah selalu dalam keadaan sehat serta terjaga likuiditas dan solvabilitasnya. Ketentuan pada Pasal 23 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa: Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas²⁰. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan hanya menyebutkan: Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.²¹

Pada perkembangan pengaturan norma agunan dalam pembiayaan perbankan syaria'ah, secara tegas disebutkan dalam Bagian Kelayakan Penyaluran Dana Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah disebutkan bahwa: Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan proseppek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas. Penjelasan Pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah menyebutkan: Dalam melaksanakan penilain terhadap Agunan, Bank syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau gransi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai, sehingga apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak tidak dapat melunai kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan. Selanjutnya, dijelaskan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah, dan/atau unit usaha syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya. Jadi, pada dasarnya prinsip kehati-hatian tersebut adalah sebagai jaminan kepatuhan bank syariah terhadap semua ketentuan dan peraturan yang berlaku.²²

Sebagai wujud sikap kehati-hatian bank dalam melakukan penyaluran dananya melalui skim pembiayaan bagi hasil ini, sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, bank syaria'ah harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur. Kelima unsur tersebut yang sering disebut 5C perkreditan (*character, capital, capacity, collateral dan condition of economy*). Pada kenyataannya, jaminan sangat menentukan tingkat keamanan pembiayaan yang disalurkan oleh bank. Di samping itu, keberadaan agunan menjadi sangat penting, dan hal ini berhubungan dengan filosofi dasar dari dana bank sebagaimana disinggung di atas, yaitu bahwa dana bank adalah dana nasabah, dana masyarakat, yang oleh karenanya harus dilindungi dan digunakan secara sangat hati-hati.

5. LEGALITAS PELELANGAN BANK SYARIAH TERHADAP AGUNAN YANG DIJAMINKAN OLEH NASABAH KE BANK SYARIAH

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.²³ Pada dasarnya, proses pelelangan di Bank Umum berlaku juga di Bank Syariah. Sebagai Salah satu upaya PT Bank Syariah Indonesia dalam rangka

²⁰ Pasal 23 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

²¹ Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

²² Danang Wahyu Muhammad, "Kajian tentang Pembiayaan Mudharabah pada Bank Syariah," Jurnal Media Hukum Desember, 2011. H 233.

²³ Pasal 1 angka 1 [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) ("Permenkeu 27/2016")

penyelesaian/ pengembalian kredit debiturnya, dilakukan penjualan Agunan melalui pelelangan umum.

Beberapa jenis lelang yang berlaku di Bank, yaitu sebagai berikut :

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.²⁴
2. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.²⁵
3. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perseorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.²⁶

Metode Lelang Eksekusi ialah melalui Parate Eksekusi,²⁷ yaitu Pemegang Hak Tanggungan, dalam hal ini Bank, menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan umum tersebut. Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan *titel eksekutorial* terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.²⁸

Pada dasarnya metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan, dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri (Ketua Pengadilan Negeri).

Persyaratan dan Ketentuan Lelang

1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
2. Harga Limit akan diumumkan secara terbuka yang menjadi satu kesatuan dengan Pengumuman Lelang.
3. Semua Pihak yang berminat dapat menjadi Peserta Lelang dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - Menyetero Uang Jaminan Penawaran ke rekening KPKNL melalui Bank yang ditunjuk dalam Pengumuman Lelang yang besarnya berkisar 20% s/d 50% Harga Limit Lelang :
 - Uang jaminan penawaran lelang s.d. Rp 20.000.000,- disetorkan paling lama sebelum lelang dimulai.
 - Uang jaminan penawaran lelang di atas Rp 20.000.000,- dapat disetorkan paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
 - 1 (satu) penyeteroran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan.
 - Syarat-syarat lainnya (apabila ada) akan diinformasikan dalam Pengumuman Lelang.
4. Sebelum Lelang dilaksanakan Peserta diberikan kesempatan untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang. Pembeli dianggap telah mengetahui keberadaan, kondisi barang yang dilelang dan Barang dilelang dalam kondisi apa adanya (*as what it is*).
5. Lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan sewaktu-waktu berdasarkan suatu putusan / penetapan lembaga peradilan, putusan pejabat lelang atau atas permintaan Penjual.
6. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sesuai butir 5 di atas, maka Uang Jaminan Penawaran akan dikembalikan kepada Peserta dan Peserta tidak berhak menuntut ganti rugi apapun.

²⁴ Pasal 1 angka 4 Permenkeu 27/2016

²⁵ Pasal 1 angka 5 Permenkeu 27/2016

²⁶ Pasal 1 angka 6 Permenkeu 27/2016

²⁷ Pasal 20 UU Hak Tanggungan dan Penjelasan Pasal 15 ayat (3) UU Fidusia untuk objek jaminan berupa barang bergerak

²⁸ Pasal 20 ayat (1) huruf b [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah](#)

7. Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya tanpa potongan kepada peserta yang tidak disahkan sebagai Pembeli.
8. Pembeli harus melunasi Harga lelang secara tunai/cash atau cek/giro selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah tanggal pelaksanaan lelang.
9. Pembayaran dengan cek / giro dinyatakan sah apabila dana telah efektif diterima Bank. Sebagai tanda pembayaran Pemenang akan diberikan kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang.
10. Pembeli yang tidak melunasi Harga Lelang sebagaimana ditentukan pada butir 8 dinyatakan wanprestasi, dibatalkan pengesahannya sebagai Pembeli, dan tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan. Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak dapat diambil kembali dan akan disetorkan seluruhnya ke Kas Negara.

Prosedur Lelang

Prosedur atas Lelang Eksekusi tersebut adalah sebagai berikut.

1. Pra Lelang
 - a. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL"),²⁹ yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan, dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta;³⁰
 - b. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, bukti perincian hutang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;
 - c. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;
 - d. Bank melakukan Pengumuman Lelang;³¹
 - e. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.
2. Pelaksanaan Pelelangan
 - a. Bank akan melaksanakan Pengumuman Lelang yang antara lain memuat informasi :
 - o Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan Lelang.
 - o Nilai Limit
 - o Besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran Uang jaminan.
 - o Hari, tanggal dan waktu pelaksanaan melihat barang yang akan dilelang.
 - o Informasi lainnya yang akan disampaikan pada saat Pengumuman Lelang.
 - b. Lelang dilaksanakan secara langsung, oleh karena itu semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Apabila penawaran lelang dilakukan secara lisan, Peserta Lelang harus mengajukan penawaran secara lisan. Sedangkan apabila penawaran dilakukan secara tertulis, Peserta Lelang harus mengajukan penawaran dengan surat penawaran.

1. Peserta Lelang yang menang dan dinyatakan sebagai Pembeli harus memenuhi kewajiban pelunasan Harga Lelang, biaya, dan pajak / pungutan sesuai ketentuan yang berlaku).
2. Sebelum memenuhi kewajiban sebagaimana tersebut pada butir 3 di atas, Pemenang Lelang tidak diperkenankan mengambil / menguasai barang yang dibelinya. Pejabat Lelang menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lama 1 (satu) hari

²⁹ Pasal 11 ayat 1 [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) ("Permenkeu 27/2016")

³⁰ Pasal 16 [Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang](#)

³¹ Pasal 54 Permenkeu 27/2016

kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

3. Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang akan membuat Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan Akta Otentik yang dipergunakan a.l. :

- Bagi penjual, sebagai bukti Penjual telah melaksanakan penjualan melalui prosedur lelang.
- Bagi pembeli lelang, sebagai bukti pembelian.
- Bagi pihak ketiga, misalnya Kantor Pertanahan, sebagai dasar hukum untuk pendaftaran hak / balik nama atas tanah.

4. Pembeli dapat memperoleh Kutipan / Salinan / Grosse yang otentik dari Minute Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.

5. Khusus mengenai Lelang tanah atau tanah dan bangunan Kutipan Risalah Lelang baru akan ditandatangani oleh Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II apabila Pembeli telah menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

6.

KESIMPULAN

Dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan (agunan). Bank syariah mengambil beberapa langkah untuk meyakinkan bahwa modal dan keuntungan yang akan diperolehnya harus dikembalikan dengan tepat pada waktunya sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam kontrak. Secara umum hal ini dapat dicapai dengan media garansi (jaminan) baik dari *mudharib* atau pihak ketiga.

Dalam pandangan fiqih, para Fuqaha' menyatakan bahwa pada prinsipnya dalam akad mudharabah ataupun akad syirkah lainnya tidak perlu bahkan tidak boleh memintakan agunan atau jaminan dalam akad tersebut. Namun pada praktiknya sekarang ini, mudharabah banyak mengalami perubahan hukum dan perkembangan (modifikasi), ini disebabkan karena adanya perubahan sosial dan perkembangan zaman.

Tujuan agunan dalam akad mudharabah adalah untuk menghindari atau memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank syariah akibat kelalaian, salah urus atau pelanggaran akad yang dilakukan oleh nasabah selaku pengelola (mudharib), serta untuk mencegah moral jelek dari pihak pengelola dana (mudharib) dan bukanlah untuk mengembalikan nilai investasi jika terjadi kerugian karena faktor risiko bisnis.

Penyertaan jaminan dalam pembiayaan mudharabah merupakan alternatif dari pengamanan terhadap pemberian modal kerja yang dilakukan oleh shahibul maal demi menghindari moral mudharib yang tidak bertanggung jawab terhadap kerja sama tersebut. Dengan disertakannya jaminan, shahibul maal tidak akan ragu untuk melakukan kerja sama sehingga perputaran uang akan terus terjadi dan distribusi kekayaan akan terealisasi.

SARAN

Persoalan agunan atau jaminan dalam pembiayaan mudharabah di Bank Syariah diperlukan perangkat aturan hukum yang kuat dan jelas, karena aturan yang digunakan saat ini masih berupa fatwa Majelis Ulama Indonesia, yang mana kedudukan fatwa dalam Negara Republik Indonesia tidak mengikat dan berkekuatan hukum, maka untuk memberikan kepastian hukum bagi bank syariah dalam menerapkan produk pembiayaan mudharabah kepada nasabah, pemerintah perlu mengeluarkan peraturan untuk memperkuat fatwa Majelis Ulama Indonesia terkait penerapan agunan dalam pembiayaan mudharabah khususnya atau pembiayaan syariah umumnya.

DAFTAR PUSTAKA**Buku :**

- Al-Mishri, Ibn Nurjaim. *Al-Asybah wa an-Nazha'ir*. Beirut; Dar al Kutub al-Ilmiyah, 1985.
- Al-Jauziyyah, Ibnu Qoyyim. *l'lamal-Muwaqqi'in 'an Rabb al-Alamin*. Beirut: Dar al-Jail, Jilid III. 1975.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perbankan Syariah* (UU No.21 tahun 2008). Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafe'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Akad dalam Fifi Muamalat*. Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2007.
- Cheeseman, Henry R. *Contemporary Business Law*, cet-3 (New Jersey; Prentice Hall, 2000).
- Djamil, Fatkhurrahman. *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta: Logos, 1997.
- Ismail, *Perbank Syariah*, Jakarta : Kencana, 2013.
- Khirandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Kuncoro, Mudrajad dan Suhardjono. *Manajemen Perbankan : Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2002.
- Majelis Ulama Indonesia, Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*. MUI; Edisi Revisi, Jakarta: DSN-MUI, cet. Keenam 2006.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2013.
- Muhamad. *Manajemen Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Mujieb, M. Abul dkk, *Kamus Istilah Fiqih*. Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002. Cet. 3.
- Nugroho, Ani. *Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Jaminan Perbankan*. Kaifa, Bandung, 2012.
- Rahman, Asjmuni A. *Qaidah-qaidah Fiqih*. Jakarta: Bulan Bintang, 1975.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Schact, Josep. *Pengantar Hukum Islam*, Islamika, 2003.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Renika Cipta, 2009.
- Usanti, Trisadini P. dan Adb. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqhu Al-Islami wa-Adilatuhu*. Damaskus: Al Mathba"ah al-Islamiyah, Jilid 5. 1969.
- Zuhdi, Masjfuk. *Pengantar Hukum Syariah*. Jakarta: Gunung Agung, 1995.

Jurnal :

- Fitriani, Ifa Latifa. *Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional*. Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1, 2017.
- Hsb, Putra Halomoan. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jaminan Pembiayaan Mudharabah*. Jurnal Uinsu. Vol. 01 No. 01, 2017.
- Irawan, Vendra. *Kedudukan Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah*. Al-HUrriyah: JURNAL Hukum Islam. Vol. 4, No. 02. Juli-Desember 2019.
- Muhammad, Danang Wahyu, "Kajian tentang Pembiayaan Mudharabah pada Bank Syariah". Jurnal Media Hukum. Desember, 2011.
- Pohan, Selamat. *Peranan Penggunaan Agunan Di Bank Islam Hubungannya Dengan Sistem Operasional Perbankan Syariah Di Medan*. Intiqad Vol. 8 No. 2 Desember 2016.
- Simanjuntak, Komis. *Aspek Hukum Jaminan Dalam Perbankan Syariah*. Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan Vol. 5 N0.3 Juli-Desember 2019.

Peraturan-Peraturan :

Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah, Penetapan Kedua.

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

Indonesia, Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah