



Analisis Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Jaminan dalam Perbankan Syariah Kaitanya dengan Prinsip Keadilan Syariah

A Legal Analysis of the Enforcement of Collateral in Islamic Banking in Relation to the Principle of Sharia Justice

**Armanda Nur Ardiyanto¹, Veyza Olivia², Rikza Dinaya Arsyada³, Karomatul Ulya⁴,
Kurnia Larasati⁵, Baidhowi⁶**

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email : ardyensp5@students.unnes.ac.id¹, foundveys@students.unnes.ac.id², rikzadinayaa@students.unnes.ac.id³,
karomatululya26@students.unnes.ac.id⁴, inilaras@students.unnes.ac.id⁵, baidhowi@mail.unnes.ac.id⁶

Article Info

Article history:
Received : 17-05-2026
Revised : 19-05-2026
Accepted : 21-05-2026
Published : 23-05-2026

Abstract

This paper is motivated by a financial institution that adheres to the principles of Sharia Law, namely Sharia Banking. By analyzing the implementation of collateral auction execution, which is a legal mechanism in securing the repayment of customer obligations if the customer defaults, where every financing transaction is required to include collateral. In Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, the bank has the right to seize customer collateral that has matured. According to Law No. 21 of 2008 concerning Sharia Banking, a Sharia Bank is a bank that carries out business activities based on sharia principles, or Islamic legal principles regulated in the fatwa of the Indonesian Ulema Council (MUI), such as the principle of justice. In the practice of Sharia bank financing, the principle of justice (al `adl) distinguishes it from conventional banks. The problem becomes increasingly complex when Parate Executie has the potential to ignore the principle of justice, where the right of a creditor to sell collateral as if it were his own. This practice has the potential to conflict with the principle of sharia justice. From the perspective of muamalah jurisprudence, the concept of bai' al-jabri regarding muflis assets requires the authority of a judge. Through Constitutional Court Decision Number 93/PUU-X/2012, it has been emphasized that the resolution of Islamic banking disputes, including the implementation of collateral execution, is the absolute authority of the Religious Court. This decision implicitly limits the practice of unilateral execution by creditors and emphasizes the importance of the involvement of judicial institutions in ensuring justice. The urgency of this research lies in the mechanism of collateral execution that is in accordance with maqashid al-syariah.

Keywords: Guarantee Execution; Islamic Banking; Islamic Justice

Abstrak

Penulisan ini dilatarbelakangi oleh sebuah lembaga keuangan yang berpegang teguh pada prinsip Hukum Syariah, yakni Perbankan Syariah. Dengan menganalisis pelaksanaan eksekusi lelang jaminan yang merupakan mekanisme hukum dalam mengamankan pelunasan kewajiban nasabah apabila nasabah melakukan wanprestasi, dimana setiap transaksi pembiayaan diwajibkan untuk menyertakan jaminan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menyita jaminan nasabah yang telah jatuh tempo. Sesuai Undang - Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti prinsip keadilan. Dalam praktik pembiayaan bank syariah prinsip keadilan (al `adl) yang membedakan dari bank konvensional. Persoalan menjadi semakin kompleks ketika Parate Executie berpotensi mengabaikan prinsip keadilan Dimana hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan barang jaminan



seolah-olah miliknya sendiri. Praktik tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan syariah. Dalam perspektif fikih muamalah, konsep bai' al-jabri terhadap harta muflis mensyaratkan adanya otoritas hakim. Melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, telah ditegaskan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah, termasuk pelaksanaan eksekusi jaminan, merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama. Putusan ini secara implisit membatasi praktik eksekusi sepihak oleh kreditur dan menegaskan pentingnya keterlibatan lembaga peradilan dalam menjamin keadilan. Urgensi penelitian ini terletak pada mekanisme eksekusi jaminan yang sesuai dengan maqashid al-syariah.

Kata Kunci: Eksekusi Jaminan; Perbankan Syariah; Keadilan Syariah

PENDAHULUAN

Eksistensi perbankan syariah di Indonesia memberikan suatu cerminan akan adanya dualisme sistem hukum yang beroperasi secara berdampingan di Indonesia (Aisyah & Ansori, 2025). Perbankan syariah harus tunduk pada kaidah-kaidah hukum positif yang mengatur tata kelola lembaga keuangan, hukum perikatan, dan hukum keperdataan lainnya. Di sisi lain, sebagai institusi yang membawa label “syariah”, seluruh sendi operasionalnya terikat pada prinsip hukum Islam (Fiqh Muamalah) yang bersumber dari Al-Quran, Hadist, dan diformulasikan melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Aktivitas perbankan syariah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat melalui berbagai skema akad seperti Murabahah, Ijarah, maupun Musyarakah. Meskipun terdapat berbagai skema, bank senantiasa dihadapkan pada risiko kredit macet atau wanprestasi (Kholid, 2018). Mitigasi risiko dilakukan melalui prinsip kehati-hatian (prudential principle) dengan mempersyaratkan agunan berupa tanah dan bangunan yang diikat menggunakan instrumen Hak Tanggungan.

Ketika seorang nasabah melakukan wanprestasi, bank syariah dihadapkan pada urgensi untuk mencairkan jaminan guna memulihkan likuiditas. Instrumen hukum memberikan jalan keluar melalui mekanisme lelang eksekusi, namun realitas empiris dan kajian yuridis menunjukkan bahwa pelaksanaannya sering terjebak dalam pusaran problematika hukum dan etika (Nurfaza et al., 2025).

Penelitian ilmiah menyoroti bahwa bank syariah kerap menggunakan instrumen Parate Eksekusi yang diatur dalam UUHT dan dilaksanakan melalui KPKNL berdasarkan PMK No. 122 Tahun 2023. Penyelesaian masalah yang seharusnya adil ini seringkali diwarnai praktik penetapan harga lelang yang undervalued, ketiadaan transparansi, serta pengabaian tahapan musyawarah (Agustin & Rasito, 2025). Hal ini memicu pertanyaan krusial mengenai sejauh mana bank syariah benar-benar mengimplementasikan nilai Maqashid Syariah, khususnya perlindungan harta (Hifz al-mal) dan pencegahan dari perbuatan dzalim.

Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini menjawab dua rumusan masalah utama. Pertama, bagaimana konstruksi dan prosedur lelang eksekusi jaminan dalam perbankan syariah ditinjau dari UU Perbankan Syariah, aturan lelang nasional, dan KUHPerdota? Kedua, apakah pelaksanaan lelang eksekusi yang berlangsung saat ini telah memenuhi parameter keadilan syariah dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi hak-hak nasabah?



METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam perbankan syariah. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah ketentuan dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang di Indonesia. Selain itu, digunakan pula pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk menganalisis prinsip keadilan syariah (al-'adl). Sumber data terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dan bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu, yang dianalisis secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Lelang Eksekusi Jaminan Dalam Perbankan Syariah Menurut UU Perbankan Syariah Dan Aturan Lelang Di Indonesia

1. Konstruksi Hukum Jaminan dan Landasan Eksekusi

Eksistensi perbankan syariah di Indonesia beroperasi dalam dualisme sistem hukum yang unik. Di satu sisi, lembaga ini tunduk pada hukum positif (hukum perdata dan administrasi), dan di sisi lain, terikat secara mutlak pada prinsip syariah (fiqh muamalah). Dalam konteks eksekusi jaminan, konstruksi hukum ini terlihat jelas melalui interaksi antara KUHPperdata, UUHT, dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Secara filosofis, KUHPperdata dalam pasal 1131 dan 1132 menetapkan asas jaminan umum, namun perbankan membutuhkan jaminan khusus untuk mendapatkan kedudukan preferen. UUHT hadir sebagai *lex specialis* yang memberikan karakteristik kuat pada jaminan tanah, meliputi sifat *accessoir*, *droit de preference*, dan *droit de suite*. Karakteristik yang paling krusial adalah kemudahan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri tanpa putusan pengadilan terlebih dahulu (Permana, 1998).

Namun, seluruh mekanisme ini harus berjalan dalam koridor UU Perbankan Syariah. Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 menegaskan bahwa operasional bank syariah harus berasaskan prinsip syariah, yang mencakup prinsip kehati-hatian dan keadilan. Jaminan dalam perspektif ini bukan sekadar instrumen keamanan kreditur, melainkan bagian dari mitigasi risiko yang harus dilaksanakan tanpa melanggar prinsip *Hifz al-Mal* (perlindungan harta) dan menghindari *Zhulm* (kezaliman).

Dalam khazanah fiqh muamalah, sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, konsep ini direpresentasikan melalui *Al-Rahn*. Perbankan syariah menggunakan konsep *Rahn Tasjily*, di mana objek jaminan tetap dikuasai debitur namun sertifikat dikuasai kreditur (Anggarian, n.d.). Prinsip fundamental dalam *Rahn* adalah larangan *Syarth Al-Tamlik* (syarat kepemilikan otomatis), yang sejalan dengan Pasal 12 UUHT yang menyatakan bahwa perjanjian pengalihan hak milik secara otomatis akibat wanprestasi adalah batal demi hukum.



Sebelum sampai pada tahap eksekusi, bank syariah terlebih dahulu menempuh berbagai langkah penyelamatan pembiayaan melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring sesuai prinsip syariah. Apabila langkah-langkah tersebut tidak mampu memulihkan kewajiban nasabah, maka bank dapat menempuh jalur eksekusi jaminan (Maulida, 2025).

2. Prosedur Eksekusi Lelang: Dari Wanprestasi hingga KPKNL

Prosedur eksekusi jaminan mengikuti tahapan yang ketat, mulai dari determinasi wanprestasi hingga pelaksanaan lelang di KPKNL. Langkah eksekusi tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa dasar hukum yang kuat. Bank wajib memastikan adanya wanprestasi (cidera janji) melalui sistem peringatan dini (Early Warning System), dengan mengirimkan Surat Peringatan (SP) hingga SP3 (KPKNL Jambi 2023). Jika batas waktu SP3 terlampaui tanpa penyelesaian, status pembiayaan diklasifikasikan sebagai Non-Performing Financing (NPF), dan hak eksekusi bank menjadi aktif.

Dualisme Rute Eksekusi dalam mengeksekusi Hak Tanggungan, terdapat dua jalur operasional:

a. Fiat Eksekusi Pengadilan Agama

Berdasarkan Pasal 14 UUHT jo. Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, serta diperkuat oleh Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012¹³, bank syariah harus mengajukan permohonan fiat eksekusi ke Pengadilan Agama. Putusan MK tersebut secara tegas menyatakan bahwa kewenangan absolut untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk eksekusi jaminannya berada sepenuhnya pada Pengadilan Agama, bukan Pengadilan Negeri. MK membatalkan ketentuan Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 yang sebelumnya membuka peluang penyelesaian sengketa di luar Pengadilan Agama. Prosedur fiat eksekusi

Hak Tanggungan di Pengadilan Agama saat ini mencakup: (i) pengajuan permohonan eksekusi oleh bank dengan melampirkan grosse akta dan sertifikat Hak Tanggungan; (ii) Ketua Pengadilan Agama melakukan tegoran (aanmaning) kepada debitur; (iii) apabila tidak dilaksanakan, Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan eksekusi; dan (iv) pelaksanaan eksekusi oleh panitera/juru sita Pengadilan Agama¹⁴. Jalur ini memberikan kepastian hukum tertinggi namun membutuhkan waktu dan biaya yang lebih besar.

b. Parate Eksekusi (Kekuasaan Sendiri)

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, bank dapat langsung menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa melibatkan pengadilan dengan mengajukan permohonan lelang administratif ke KPKNL. Jalur ini menjadi primadona karena efisiensi waktu, namun sering memicu sengketa hukum, terutama setelah MK membatasi cakupannya melalui Putusan MK No. 2/PUU-XIX/2021.

Pelaksanaan lelang di KPKNL diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023. Bank pemohon wajib memenuhi prinsip “Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”. Dokumen krusial yang disyaratkan meliputi salinan akta pembiayaan, sertifikat hak tanggungan, bukti wanprestasi, dan laporan penilaian (appraisal) yang menetapkan Nilai Limit. Modernisasi lelang semakin ditegaskan melalui pemanfaatan ekosistem e-Auction pada portal lelang.go.id, menggunakan mekanisme penawaran *Open Bidding* maupun *Closed Bidding* untuk menjamin kompetisi harga yang sehat.

3. Sinkronisasi Regulasi dan Benturan Norma Eksekutorial

Permasalahan mendasar dalam praktik perbankan syariah di Indonesia saat ini bukan sekadar pada aspek operasional, melainkan pada rapuhnya fondasi sinkronisasi hukum yang mengatur eksekusi



jaminan (Usman, 2022). Prosedur parate eksekusi melalui KPKNL, yang secara teoretis dirancang sebagai jalur cepat (fast-track), dalam realitasnya justru terjebak dalam “badai yurisprudensial” akibat penggunaan instrumen hukum era kolonial yang dipaksakan untuk menjawab tantangan ekonomi syariah modern.

Secara ontologis, praktik lelang di Indonesia masih terkungkung dalam bayang- bayang Vendu Reglement (Staatsblad 1908:189) yang membawa paradigma legalisme positif Barat yang sangat kaku. KPKNL, dalam menjalankan mandat Vendu Reglement, cenderung membatasi diri sebagai fasilitator administratif tanpa kewenangan untuk menguji keadilan substantif di balik sebuah permohonan lelang (Ayunda, 2021). Akibatnya, aspek moralitas hukum yang menjadi pilar perbankan syariah seringkali terabaikan.

Benturan norma yang paling destruktif muncul dari kontradiksi antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Berdasarkan doktrin hukum acara, setiap eksekusi paksa wajib dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan (fiat eksekusi). Dalam perspektif Stufenbau des Recht Hans Kelsen, terjadi kerancuan hierarki ketika PMK yang menjadi dasar operasional KPKNL seolah-olah “melangkahi” ketentuan UU yang mensyaratkan keterlibatan pengadilan. (Sari et al., n.d.). Inkonsistensi ini menjadi celah bagi nasabah untuk melayangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-XIX/2021 (sebagai perluasan dari Putusan MK No. 18/PUU-XVII/2019) semakin mempertegas bahwa hak eksekusi mandiri tidak bersifat absolut. MK menegaskan bahwa eksekusi jaminan hanya dapat dilakukan secara langsung jika: (1) terdapat kesepakatan tertulis mengenai adanya cedera janji; dan (2) debitur mengakui secara sukarela bahwa ia telah lalai. Jika debitur keberatan atau membantah adanya cedera janji, maka bank syariah mutlak harus mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama.

Dampak sistemik dari ketidaksinkronan ini bermuara pada lemahnya perlindungan bagi pemenang lelang. KPKNL, sebagai lembaga administratif, tidak memiliki instrumen untuk melakukan pengosongan fisik, sehingga pembeli harus kembali ke pengadilan (Daulay, 2023). Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang akut dan menurunkan minat investor terhadap aset-aset lelang perbankan syariah, yang pada akhirnya mengganggu stabilitas likuiditas industri keuangan itu sendiri.

4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi dalam Perspektif Keadilan Syariah dan Perlindungan Hak Nasabah

Keadilan merupakan tujuan yang hendak diwujudkan oleh setiap sistem hukum. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan perintah Allah SWT sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 8: “Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak keadilan karena Allah dan menjadi saksi dengan adil. Janganlah kebencianmu terhadap suatu golongan mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa.” (Fadhli, 2018).

Konsep keadilan tersebut sepatutnya diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan, khususnya dalam penetapan limit harga lelang yang harus sesuai dengan nilai wajar agar tidak ada pihak yang dirugikan atau terzalimi. Masalah dimaknai sebagai upaya memelihara tujuan syara' dengan meraih manfaat serta menghindari kemudharatan bagi kedua pihak. Dengan disahkannya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, upaya perlindungan hukum terhadap nasabah semakin diperkuat. Dalam Pasal 2 ditegaskan bahwa kegiatan perbankan syariah berlandaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian (Alrian, 2015). Penerapan prinsip syariah diharapkan tidak memberatkan serta



tidak merugikan nasabah.

Pelaksanaan eksekusi jaminan melalui mekanisme lelang seharusnya tidak semata-mata berorientasi pada pemulihan kerugian finansial lembaga, melainkan juga mempertimbangkan perlindungan hak-hak nasabah. Prinsip dasar dalam sistem ekonomi syariah menempatkan keadilan ('adl) dan kemaslahatan (maslahah) sebagai tujuan utama. Akan tetapi, dalam praktiknya, mekanisme lelang sering kali menimbulkan potensi ketidakadilan, khususnya ketika objek jaminan terjual di bawah nilai wajar (undervalue).

Objek Jaminan Terjual di Bawah Nilai Pasar (*Undervalue*)

Permasalahan terkait penetapan limit harga lelang merupakan salah satu kendala yang sering muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan. Penetapan limit harga lelang yang tidak mencerminkan nilai wajar objek jaminan tidak hanya berdampak secara ekonomis, tetapi juga menimbulkan persoalan keadilan. Dalam perspektif syariah, kondisi ini bertentangan dengan prinsip keadilan ('adl) dan larangan adanya unsur kezaliman (zulm), karena nasabah tidak memperoleh nilai yang sepadan atas aset yang dimilikinya.

Keadilan (al-'adl) merupakan salah satu prinsip fundamental yang menjadi pembeda utama antara perbankan syariah dan perbankan konvensional (Wahid, 2025). Dalam konteks lelang eksekusi jaminan perbankan syariah, parameter keadilan syariah setidaknya harus dievaluasi melalui tiga aspek utama: (1) transparansi dan kewajaran penetapan harga limit lelang; (2) pemenuhan hak prosedural nasabah atas notifikasi dan musyawarah; serta (3) pengembalian sisa hasil lelang kepada debitur apabila terdapat kelebihan dari jumlah utang yang wajib dilunasi (Herawati, 2024).

Parate Executie dalam Tinjauan Fikih Muamalah: Konsep Bai' Al-Jabri dan Prinsip Al-'Adl. Pertanyaan mendasar yang perlu dijawab adalah: apakah praktik parate executie ini sejalan dengan prinsip keadilan syariah (al-'adl)? Untuk menjawab pertanyaan ini, kajian fikih muamalah mengenal konsep bai' al-jabri (penjualan paksa), yakni penjualan harta seseorang yang dilakukan secara paksa atas perintah atau seizin hakim (qadi) dalam rangka melunasi kewajiban utangnya. Konsep ini sangat erat kaitannya dengan status debitur sebagai mublis, yaitu orang yang berada dalam kondisi kepailitan atau wanprestasi di mana seluruh harta bendanya tidak mencukupi untuk melunasi utang-utangnya (Al- Kasani, 1986).

Jumhur ulama dari kalangan mazhab Syafi'i, Maliki, dan Hanbali sepakat membolehkan hakim untuk menjual harta mublis guna melunasi utang kepada para kreditur. Namun, kebolehan tersebut tunduk pada syarat yang ketat: penjualan wajib dilakukan dengan harga yang adil dan wajar (tsaman al-mitsl), yakni harga yang mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya. Para fuqaha secara tegas melarang penjualan harta mublis dengan harga yang jauh di bawah nilai wajarnya, karena hal tersebut dipandang sebagai bentuk kezaliman (zhulm) terhadap debitur (Ibn Rushd, 2004). Imam AlKasani dalam Bada'i' al-Shana'i' menegaskan bahwa qadi yang menjual harta mublis wajib berupaya optimal agar harga yang diperoleh setara dengan nilai pasar, dan apabila terdapat sisa hasil penjualan setelah seluruh utang dilunasi, sisanya wajib dikembalikan kepada debitur.

Apabila parameter bai' al-jabri ini diproyeksikan pada praktik parate executie dalam perbankan syariah Indonesia, maka terdapat kesenjangan yang signifikan. Pertama, parate executie



dilaksanakan oleh pihak kreditur sendiri tanpa pengawasan hakim/qadi, padahal fikih mensyaratkan keterlibatan otoritas judicial untuk menjamin objektivitas dan keadilan harga. Kedua, penetapan Nilai Likuidasi yang sengaja didiskon jauh dari harga pasar bertentangan langsung dengan prinsip tsaman al-mitsl. Ketiga, ketiadaan mekanisme musyawarah yang genuine sebelum eksekusi merupakan pengabaian terhadap prinsip syura yang diperintahkan fikih dalam setiap transaksi yang melibatkan kepentingan pihak-pihak yang terdampak. Dengan demikian, dari perspektif fikih muamalah, parate executie yang dilaksanakan tanpa memenuhi ketiga syarat tersebut berpotensi tidak sah secara syariah dan melahirkan akad yang cacat (fasid).

Permasalahan pertama yang kerap mencederai prinsip keadilan adalah penetapan harga limit lelang yang dinilai undervalued. Berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023, harga limit wajib ditetapkan berdasarkan laporan penilaian dari penilai independen. Namun dalam praktiknya, nilai appraisal tersebut seringkali jauh berada di bawah nilai pasar wajar objek jaminan. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip Hifz al-Mal (perlindungan harta) dalam Maqashid Syariah. Studi kasus penyelesaian sengketa antara CV. Megatama Distribution melawan PT Bank Syariah Indonesia dan KPKNL Jambi memperlihatkan bahwa ketidakwajaran harga limit berpotensi menjadi dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dapat membatalkan proses lelang secara keseluruhan.

Aspek kedua yang krusial adalah pemenuhan hak prosedural nasabah. Pemberitahuan lelang yang tidak memadai merupakan pelanggaran terhadap prinsip al- 'adalah. Fatwa DSN-MUI menggarisbawahi bahwa sebelum eksekusi dilakukan, bank syariah berkewajiban menempuh upaya musyawarah sebagai wujud penerapan prinsip syura. Apabila tahapan ini diabaikan atau dilaksanakan secara formalitas semata, maka legitimasi syariah atas tindakan eksekusi menjadi diragukan.

Aspek ketiga adalah hak nasabah atas sisa hasil penjualan lelang. Sesuai dengan prinsip keadilan dan larangan Syarth Al-Tamluk dalam fiqh muamalah, bank syariah hanya berhak mengambil jumlah yang setara dengan nilai utang pokok beserta margin yang telah disepakati (Merukh, 2025). Apabila hasil lelang melebihi kewajiban nasabah, selisih tersebut wajib dikembalikan kepada debitur. Namun dalam praktik lapangan, mekanisme pengembalian surplus ini sering tidak berjalan dengan transparan.

Ketiadaan mekanisme pemberitahuan yang terstandarisasi kerap menimbulkan ketidakseimbangan informasi antara bank dan nasabah. Kondisi ini semakin diperparah pada era pasca pandemi, di mana banyak nasabah yang mengalami penurunan kemampuan finansial namun tidak mendapatkan akses yang memadai terhadap skema restrukturisasi sebelum eksekusi dijatuhkan (Sofiani & Suhendar, 2024).

Pihak bank cenderung mengedepankan percepatan pelunasan utang melalui mekanisme lelang menggunakan konsep Nilai Likuidasi, yaitu nilai pasar yang disesuaikan melalui pemberian diskon tertentu. Apabila objek jaminan tidak berhasil terjual, Nilai Limit akan diturunkan secara bertahap hingga mendekati Nilai Likuidasi sesuai Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Apabila objek jaminan dijual dengan nilai yang jauh di bawah harga pasar hanya untuk mempercepat penyelesaian utang, maka hal tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip perlindungan harta (hifz al-māl) dalam hukum Islam. Diperlukan peninjauan kembali terhadap



praktik penetapan Nilai Likuidasi serta mekanisme penurunan Nilai Limit, tidak hanya pada aspek teknis penilaian, tetapi juga mencakup penerapan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan nasabah.

Mengacu pada keseluruhan analisis di atas, terdapat kesenjangan yang signifikan antara *das sollen* (norma yang seharusnya) dan *das sein* (praktik yang terjadi). Diperlukan penguatan pada tiga level: (1) reformasi regulasi yang secara eksplisit mengintegrasikan klausul syariah dalam prosedur lelang; (2) penguatan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk mengawasi setiap tahapan eksekusi; serta (3) pemberdayaan nasabah melalui literasi hukum dan akses terhadap mekanisme pengaduan yang efektif (Darwis, 2025). Hanya dengan sinergi ketiga elemen ini, pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam perbankan syariah dapat benar-benar mencerminkan nilai masalah dan keadilan yang menjadi ruh sistem keuangan Islam.

KESIMPULAN

Prosedur lelang eksekusi jaminan dalam perbankan syariah merupakan suatu mekanisme yang berada pada titik temu antara sistem hukum positif dan prinsip-prinsip syariah. Pelaksananya tidak hanya harus sah secara hukum, tetapi juga wajib mencerminkan nilai keadilan dan kemaslahatan. Secara normatif, pengaturannya telah tergolong memadai karena didukung oleh berbagai instrumen hukum, seperti KUHPdata, UUHT, dan UU Perbankan Syariah, serta diperkuat oleh ketentuan teknis terkait pelaksanaan lelang.

Eksekusi jaminan dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yakni melalui jalur pengadilan (*fiat eksekusi*) maupun secara langsung oleh kreditur (*parate eksekusi*). Sebagaimana ditegaskan oleh Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012, kewenangan absolut untuk menangani sengketa perbankan syariah termasuk eksekusi jaminannya berada sepenuhnya pada Pengadilan Agama, bukan Pengadilan Negeri. Jalur *fiat eksekusi* melalui Pengadilan Agama memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi, meskipun membutuhkan waktu dan biaya yang lebih besar. Walaupun *parate eksekusi* dinilai lebih praktis, dalam pelaksanaannya sering menimbulkan permasalahan hukum akibat disharmonisasi regulasi serta pembatasan dari putusan Mahkamah Konstitusi.

Dilihat dari sudut pandang syariah, pelaksanaan lelang eksekusi masih dihadapkan pada sejumlah hambatan. Kajian fikih muamalah melalui konsep *bai' al-jabri* menegaskan bahwa penjualan paksa harta mublis hanya dibenarkan apabila dilaksanakan di bawah pengawasan otoritas yang berwenang dengan harga yang adil (*tsaman al-mitsl*). Praktik *parate executie* yang menetapkan harga jauh di bawah nilai pasar, minim transparansi, dan tanpa musyawarah yang genuine, berpotensi bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Keadaan ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum yang seharusnya dengan praktik yang terjadi, sehingga berpotensi mengurangi aspek keadilan serta perlindungan bagi nasabah.

Dibutuhkan langkah pembenahan yang mencakup penyelarasan regulasi, penguatan fungsi pengawasan berbasis prinsip syariah, serta peningkatan perlindungan dan literasi hukum bagi nasabah. Dengan upaya tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam perbankan syariah diharapkan dapat berlangsung lebih adil, transparan, serta mampu memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Agustin, B., & Rasito. (2025). *Analisis yuridis terhadap tindakan perbankan dalam pelaksanaan lelang jaminan pembiayaan murabahah: Studi kasus CV. Megatama Distribution melawan PT Bank Syariah Indonesia dan KPKNL Jambi*. Jurnal Hukum Legalita, 7.
- Aisyah, A., & Ansori, M. (2025). *Peran dan kontribusi perbankan syariah dalam perekonomian Indonesia: Tinjauan histori*. JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam, 5(1).
- Al-Kasani, A. B. (1986). *Bada'i' al-Shana'i' fi Tartib al-Shara'i' (Juz VII)*. Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Alrian, K. (2015). *Perlindungan hukum terhadap nasabah gadai emas syariah dalam hal terjadinya penurunan harga emas pada saat eksekusi objek jaminan* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).
- Anggarian, A. (n.d.). *Sinkronisasi Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN- MUI/III/2008*.
- Ayunda, S. (2021). *Penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Pekanbaru* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Daulay, A. L. (2023). *Peran KPKNL Medan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan*.
- Darwis, R. (2025). *Perlindungan hukum terhadap nasabah dalam praktik pembiayaan murabahah pada lembaga keuangan syariah di Indonesia*. Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam, 14(2).
- Fadhli, M. (2018). *Tinjauan hukum Islam terhadap eksekusi lelang jaminan pada institusi perbankan syariah di Aceh*. AT-TASYRI': Jurnal Ilmiah Prodi Muamalah, 10(2).
- Herawati, A. (2024). *Mekanisme penetapan harga lelang pada agunan kredit macet di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Parepare perspektif syariah compliance* (Doctoral dissertation, IAIN Parepare).
- Ibn Qudamah, A. (1997). Al-Mughni (Juz IV). Dar 'Alam al-Kutub.
- Ibn Rushd (Averroes). (2004). *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al- Muqtashid (Juz II)*. Dar al-Hadith.
- Kholid, M. (2018). *Prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam undang- undang perbankan syariah*. Asy-Syari'ah.
- Mahkamah Konstitusi RI. (2013). Putusan Nomor 93/PUU-X/2012. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Mahkamah Konstitusi RI. (2021). Putusan Nomor 2/PUU-XIX/2021. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Mahkamah Agung RI. (2016). *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah*.
- Maulida, H. R. (2025). *Strategi penyelamatan pembiayaan bermasalah akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi A. Yani*. Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara, 1.
- Merukh, A. N. F. (2025). *Kepatuhan syariah terhadap prinsip Islam dalam pembiayaan pengalihan hutang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Nurfaza, N., Cupian, C., & Hardiawan, D. (2025). *Analisis implementasi akad murabahah penyelesaian pembiayaan bermasalah usaha mikro melalui lelang agunan di BSI KC Ahmad Yani*. Jurnal Inovasi Ekonomi Syariah dan Akuntansi (JIESA), 2(6).
- Permana, I. L. (1998). *Implikasi yuridis agunan yang diambil alih oleh perbankan*.
- Sari, H. N., Islam, J. H. P., & Negara, P. S. H. T. *Tinjauan siyasah dusturiyah terhadap kedudukan*



SEMA sebagai bentuk rule making power Mahkamah Agung dalam sistem ketatanegaraan di Indonesia.

Sofiani, T., & Suhendar, H. (2024). *Model penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan fidusia pada masa pandemi Covid. Penerbit NEM.*

Usman, R. (2022). *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia.* Sinar Grafika. Wahbah al-Zuhayli. (1989). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu (Juz V).* Dar al-Fikr.

Wahid, S. (2025). *Penguatan prinsip al-adl pada penyelesaian sengketa ekonomi dalam menurunkan nonperformance financing di PT BPR Syariah Dana Moneter Cabang Palopo* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Palopo).