

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Uang adalah bagian penting dari kehidupan sehari-hari manusia. Uang adalah alat tukar yang digunakan untuk melakukan transaksi bisnis dan membayar hutang.¹ Namun, terkadang uang kita tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Hal ini dapat dicapai dengan meminjamkan uang ke berbagai orang yang bersedia meminjamkan uang kepada Anda dengan barang berharga Anda sebagai jaminan. Bank, koperasi, asuransi, sewa usaha, pegadaian, dan sumber pembiayaan lainnya adalah beberapa dari banyak lembaga keuangan yang saat ini menyediakan layanan keuangan seperti kredit dan pinjaman kepada masyarakat.²

Baitul Mall Waat Tamwil atau BMT adalah lembaga ekonomi atau keuangan syariah informal non-bank yang didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM). Penyelenggaraan lembaga keuangan mikro (MTB) yang beroperasi dengan sistem syariah dimaksudkan untuk memberikan peluang dalam memenuhi kebutuhan masyarakat miskin atau berpendapatan rendah dan menunjukkan kemampuan lembaga keuangan mikro untuk menjadi bank bagi masyarakat miskin yang berada dalam kesulitan.

¹ Bustari Muchtar, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2016), hal 102

² Fatih Fuadi, *Bank dan Lembaga Keuangan NonBank*, (Indramayu: Penerbit Adab, 2020), hal 68-70.

Untuk menerima pembiayaan dari BMT UGT Nusantara, nasabah harus memiliki aset yang dapat dijadikan jaminan. Istilah agunan mengacu pada kemampuan debitur untuk membayar atau melunasi utangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan memegang aset dengan nilai moneter tertentu sebagai jaminan atas pinjaman tersebut.

Agunan (jaminan) adalah keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali utangnya sesuai dengan perjanjian atau sesuatu yang meyakinkan kreditur untuk meminjamkan atau membiayai utang tersebut. Agunan (jaminan) pada umumnya juga merupakan aset dan barang milik peminjam yang dijaminakan kepada pemberi pinjaman.³ Dapat dilihat bahwa jaminan adalah suatu tanggungan debitur kepada kreditur akibat perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya.

Namun demikian, hal ini tidak menghilangkan kemungkinan bahwa penyelesaian transaksi ini dapat menimbulkan risiko dikemudian hari, terlepas dari kejadian-kejadian yang mungkin terjadi potensial baik yang diperkirakan akan memberikan dampak negatif terhadap pendapatan atau permodalan dari BMT UGT Nusantara, baik atau buruk. Tidak berdampak negatif terhadap pendapatan atau permodalan BMT UGT Nusantara ketika nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai perjanjian awal dan menimbulkan kesulitan pembayaran. Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang tidak teratur yang dilakukan pihak BMT UGT Nusantara kepada anggota yang tidak mampu memenuhi syarat atau kewajiban untuk

³ D Ary, dkk., *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan (Penterjemah: Arief Furchon)*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1982)

dapat mengembalikan atau melunasi jumlah dana yang dipinjamkan sebelumnya pada saat jatuh tempo.

Apabila nasabah tidak melunasi jumlah pembiayaan yang ditanggungkan kepadanya. Maka BMT UGT Nusantara akan melakukan eksekusi terhadap barang jaminan nasabah untuk melunasi utangnya. Eksekusi barang jaminan harus mengikuti prosedur yang ada yang mana ketika nasabah tidak mampu melunasi utangnya, maka BMT UGT Nusantara mengirimkan surat peringatan kepada nasabah berlaku hingga tiga kali peringatan dan setelah itu jika nasabah tetap tidak bisa membayar tanggungannya maka barang jaminannya akan dieksekusi dengan cara melelangkan barang jaminan yang tidak bisa ditebus dengan cara kekeluargaan.

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, lelang selalu ada dalam sistem hukum Indonesia dengan menjual barang melalui lelang sesuai ketentuan perundang-undangan. Pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang di dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pasal 1131 KUH

Perdata menyatakan bahwa "segala hak milik, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada atau yang baru, dijamin terhadap segala akad yang akan datang", menunjukkan betapa pentingnya surat berharga atau jaminan".⁴ Dalam kasus ini, pihak BMT UGT Nusantara berhak melelang barang jaminan milik debitur jika debitur tidak dapat membayar pinjamannya. Kenyataannya, tidak semua barang jaminan dilunasi oleh debitur. Barang-barang yang tidak dapat ditebus oleh debitur kemudian dilelang. Pengelolaannya tidak terlepas dari permasalahan seperti sulitnya mencari nasabah yang mempunyai barang jaminan yang akan dilelang, produk barang yang tidak laku karena penawaran lebih rendah dari pinjaman, ataupun barang dengan taksiran yang terlalu tinggi.

Fungsi lelang sendiri adalah menjadi titik akhir antara nasabah dan penyalur dana untuk membebaskan diri dari permasalahan keuangan. Masalah keuangan sendiri mencakup beberapa kasus yang ada di BMT UGT Nusantara. Karena khusus tersebut banyak faktornya diantaranya faktor dari debitur, kreditur, dan faktor eksternal debitur dan kreditur (Ekstern).

Kasus yang terjadi di BMT UGT Nusantara adalah ketika wilayah tersebut terendam banjir. Akibatnya, beberapa fasilitas harus tutup untuk sementara waktu karena tempat jualannya tergenang banjir. Nasabah tidak memiliki pendapatan untuk membayar angsuran atau pinjaman kepada BMT UGT Nusantara, meskipun pemerintah memberikan bantuan untuk biaya uang dan kebutuhan pokok setiap bulan mereka hanya mampu membayar biaya

⁴ Muhammad, *Lembaga keuangan Mikro syariah*, hal. 124

sewa tempat yang digunakan untuk berjualan. Karena itu maka cara penyelesaian yang akan diambil setelah kedua belah pihak dan sesuai dengan ketentuan atau peraturan BMT UGT Nusantara maka dilakukan lelang sesuai prosedur yang berlaku.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bagaimana mengelola hak tanggungan. Kecuali diperjelas dalam dokumen pemberian hak tanggungan, hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Dalam kasus di mana suatu hak gadai berlaku terhadap beberapa hak, dapat disepakati bahwa utang yang dijamin harus dilunasi secara angsuran yang sama dengan nilai hak tanggungan, dengan masing-masing hak berasal dari suatu hak hak tanggungan yang dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Setelah itu, hak tanggungan hanya akan membebaskan sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Hak milik, usaha, dan bangunan adalah hak tanggungan.

Berdasarkan permasalahan di atas, berikut adalah tinjauan yuridis dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan Pasal 20 UUHT, kita dapat melihat bahwa tiga cara berikut dapat digunakan untuk melaksanakan hak tanggungan:

1. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan yang pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial atau hak milik yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata

cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).

3. Setelah ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama, jika dengan cara itu tercapai harga tertinggi yang menguntungkan para semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2).

Dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a, yang merujuk pada Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk secara langsung menjual objek hak tanggungan tanpa perlu mendapatkan putusan pengadilan.

Pasal 6 UUHT menyatakan secara khusus: "Jika debitur cedera janjinya, pemegang hak tanggungan yang pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Dalam hal ini, beberapa faktor yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut;

1. Apabila debitur cedera janji.
2. Kreditur memiliki hak sebagai pemegang hak tanggungan.
3. Hak atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek Hak Tanggungan.
4. Bisa dijual melalui pelelangan umum.
5. Dalam hal terjadi masalah hukum mengenai barang jaminan yang akan dilelang Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui titel eksekutorial.

Proses lelang dilakukan berlangsung secara bertahap. Apabila pembayaran telah jatuh tempo dan nasabah (debitur) tidak mampu membayar, maka debitur harus memberitahukan terlebih dahulu kepada kreditur agar melaksanakan kewajibannya. Namun jika debitur masih belum mampu melunasi utangnya, maka kreditur berhak untuk menjual atau melelang barang jaminan (marhun) guna melunasi hutang kreditur kepada debitur.⁵ Dalam praktek lelang sering terjadi penyimpangan terhadap prinsip-prinsip seperti manipulasi, permainan kotor, dan lain-lain. sering terjadi. Karena seringnya timbul permasalahan mengenai penetapan batasan, misalnya banyak peserta lelang yang menentukan dan menetapkan nilai atau batasan harga suatu barang yang akan dijamin kurang dari harga wajar atau bahkan tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga menimbulkan kesulitan bagi penetapan batas. pelanggan, terutama yang jaminannya sedang dilelang.

Pelelangan barang yang dijaminan dilakukan setelah pemberitahuan yang dilakukan oleh pihak kreditur (yang meminjamkan) kepada pihak debitur (yang meminjam) memberitahukan sebelum tanggal lelang dilakukan atau tanggal penjualan. Biasanya sebelum barang jaminan di lelang dari pihak BMT UGT Nusantara terlebih dahulu melakukan pengecekan terlebih dahulu barang jaminan sesuai dengan surat bukti kredit.

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan isi perjanjian, agar debitur tetap konsekuen dengan prestasi yang telah diperjanjikan. berdasarkan latar belakang tersebut,

⁵ Alumni Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Sarjana Hukum Bukan Sekedar Hakim dan Pengacara, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017) hal 77

peneliti melakukan penelitian dengan judul "**Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di Tulungagung di Tinjau dari Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**".⁶

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan konteks penelitian yang telah dipaparkan, untuk membatasi ruang lingkup pembahasan dan agar penelitian ini memiliki tujuan yang jelas, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mendiskripsikan Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di Kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung?
2. Menganalisis Tinjauan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kantor BMT Apakah Sudah Sesuai?
3. Menganalisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan di Kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penulisan ini terdapat beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis yaitu:

1. Untuk Mendiskripsikan Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di Kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung.
2. Untuk Menganalisis Tinjauan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di BMT UGT Nusantara.
3. Untuk Menganalisis Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di BMT UGT Nusantara Tulungagung.

⁶ Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 2009) hal 56

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diterapkan dapat memberikan kontribusi yang nyata bagi semua pihak yang terkait dengan penulisan penelitian ini. Adapun kegunaan secara teoritis dan secara praktik dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis (Keilmuan)

Penulis berharap penelitian ini dapat berfungsi sebagai referensi terhadap masalah yang berkaitan dengan judul penelitian mereka, serta untuk melengkapi teori-teori sebelumnya. Selain itu, penelitian ini juga dapat digunakan sebagai referensi bagi para peneliti yang ingin mempelajari lebih lanjut tentang sistem pelaksanaan lelang barang jaminan di kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Sebagai referensi untuk meningkatkan pengetahuan dan membangun cara berpikir kritis tentang proses pelaksanaan lelang barang jaminan di kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung. Ini juga sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian studi di Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

b. Bagi Masyarakat

Bisa menjadi sumber informasi bagi masyarakat agar lebih memperhatikan pembiayaan yang akan diambil untuk mencegah

jaminan barang nasabah dilelang. Selain itu, dapat digunakan untuk memberikan wawasan tentang bagaimana lelang barang jaminan dilakukan di BMT UGT Nusantara Tulungagung.

c. Bagi mahasiswa

Dengan penelitian ini, kami berharap dapat memberikan informasi lebih lanjut tentang kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung dan menambah pengetahuan tentang analisis dan langkah-langkah pelaksanaan lelang barang jaminan serta tinjauan hukum islam tentang lelang barang jaminan di kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung.

E. Penegasan Istilah

Untuk memastikan agar penguji dan pembaca tidak salah memahami penelitian ini, peneliti akan memberikan penjelasan tentang istilah yang digunakan dalam penelitian untuk membantu pembaca memahami hasilnya. Istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah kata-kata yang digunakan sebagai kata kunci atau inti dari masalah, yang didefinisikan sebagai berikut;

1. Penegasan Konseptual

a. Analisis

Analisis adalah merupakan salah satu proses penelitian yang dilakukan setelah semua data yang diperlukan guna memecahkan permasalahan yang diteliti sudah diperoleh secara lengkap. Ketajaman dan ketepatan dalam penggunaan alat analisis sangat menentukan keakuratan pengambilan kesimpulan, karena itu kegiatan analisis data merupakan kegiatan yang tidak dapat diabaikan begitu saja dalam proses penelitian. Kesalahan dalam menentukan alat analisis dapat

berakibat fatal terhadap kesimpulan yang dihasilkan dan hal ini akan berdampak lebih buruk lagi terhadap penggunaan dan penerapan hasil penelitian tersebut. Dengan demikian, pengetahuan dan pemahaman tentang berbagai teknik analisis mutlak diperlukan bagi seorang peneliti agar hasil penelitiannya mampu memberikan kontribusi yang berarti bagi pemecahan masalah sekaligus hasil tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.⁷

b. Lelang

Lelang adalah penjualan suatu barang secara umum, termasuk melalui sarana elektronik, dimana harga barang tersebut dinaikkan atau diturunkan melalui penawaran lisan atau tertulis di hadapan pertemuan pihak-pihak yang berkepentingan. Lelang disini adalah penjualan harta yang digadaikan apabila nasabah tidak mampu membayar kewajibannya kepada BMT UGT Nusantara, maka harta yang digadaikan tersebut akan dilelang untuk membayar kewajiban BMT dengan sebagai pemberi hutang kepada nasabah, lelang disini selalu dilakukan dengan cara menjual secara sukarela.⁸

c. Barang Jaminan

Barang jaminan ialah kesanggupan debitur untuk melakukan pembayaran ataupun melunasi utangnya kepada kreditur dilakukan dengan cara menahan benda berharga yang nilai ekonomisnya tergantung pada pinjaman atau uang yang diterimanya, dari debitur

⁷ Ary, D, dkk, *Pengantar Penelitian dalam Pendidikan*. (Penterjemah: Arief Furchon), (Surabaya: Usaha Nasional)

⁸ Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, 2011, hal. 137

kepada kreditur⁹.

d. Jatuh Tempo

Batas waktu pembayaran yang telah ditetapkan, sudah lewat waktunya, maupun kedaluarsanya.¹⁰

2. Penegasan Operasional

Bahwa untuk pelelangan barang pelaksanaan lelang barang jaminan pada kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung melakukan kegiatan lelang barang jaminan di karenakan pihak nasabah tidak bisa membayar angsuran dan terjadi permasalahan dalam pembiayaan. Sebelum pelaksanaan lelang akan di lakukan pembahasan mendalam untuk mencari titik tengah dan apabila tidak ditemukan titik tengah maka lelang akan berlangsung dan dilakukan sesuai prinsip dan prosedur yang di tetapkan oleh kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang sistematis merupakan alur yang menggambarkan pembahasan suatu argumen mulai dari pendahuluan sampai dengan kesimpulan. Pembahasan sistematis yang dimaksudkan untuk membahas masalah ini terdiri dari enam bab yang disusun sebagai berikut;

Bab I Pendahuluan, membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah, penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.

⁹ Rachmadi Usman, *Hukum jaminan keperdataan*, (Banjarmasin:Sinar Grafika, 2008), hal 112

¹⁰ Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Bahasa Indonesia" (Jakarta:Pusat, 2008), hal. 1713

Bab II dari Tinjauan Pustaka mengarah ke bab-bab berikutnya untuk membantu menyelesaikan masalah dalam skripsi ini. Ini membahas 1) Penelitian terdahulu dan 2) Tinjauan tentang lelang, yang mencakup: a). Pengertian lelang b). Dasar hukum lelang c). Syarat lelang d). Macam-macam lelang e). Undang-undang f). Pelaksanaan lelang barang jaminan g). Masalah atau kendala dalam pelaksanaan lelang. 1). Tinjauan umum tentang barang jaminan meliputi: a). Pengertian barang jaminan b). Jenis barang yang bisa di jadikan jaminan c). Dasar hukum jaminan d). Nasabah bermasalah.

Bab III Metodologi Penelitian adalah langkah selanjutnya dalam penyusunan skripsi. Ini mencakup hal-hal seperti jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data dan teknik pengumpulan data, serta analisis dan validasi data.

Bab IV menyajikan hasil penelitian, termasuk informasi gambaran umum tentang lokasi penelitian, sejarah berdirinya BMT UGT Nusantara, struktur organisasinya di Tulungagung, dan tugas stafnya BMT UGT Nusantara serta kesimpulan peneliti lain yang sudah mapan, dilakukan di lokasi penelitian tepatnya di kantor BMT UGT Nusantara Tulungagung.

BAB V Pembahasan, bab ini menguraikan tentang pembahasan dalam cara peneliti merumuskan masalah.

BAB VI Penutup, memuat kesimpulan dan saran peneliti dan penulis, serta disertai daftar pustaka dan dokumen terlampir.