

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Konseptual

Menurut Soedjadi, konsep adalah sebuah ide abstrak yang dapat digunakan untuk melakukan penggolongan atau klarifikasi yang pada umumnya dinyatakan dengan suatu istilah atau rangkai kata (lambung bahasa). Sebelum beralih pada kerangka teori, maka penulis akan menguraikan mengenai istilah yang terkait dalam penelitian ini. Adapun kata kunci tersebut di antaranya yaitu :¹

a. Nasabah

Nasabah merupakan pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah.

b. Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah perlindungan terhadap konsumen dengan cakupan Pelaku Usaha Jasa Keuangan

c. Perbankan Syariah²

Bank Syariah merupakan Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

¹ Pengertian Konseptual, diakses pada <https://www.freedomnesia.id/konseptual/>, pada 11 April 2024 Pukul 23.17 WIB.

² Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

d. Jaminan

Jaminan atau agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas .

e. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor tertentu.³

f. Lelang

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi.

2.2. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan serial/sekumpulan konsep yang saling berkaitan yang disusun sedemikian rupa sebagai dasar argumentasi

³ Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

akademik dalam penelitian. Adapun kearangka teori yang penulis uraikan dalam penelitian ini yaitu:

2.2.1. Pengertian Bank

Bank berasal dari kata Italia, *Banco* yang artinya bangku. Bangku ini lah yang dipergunakan oleh Bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi Bank. Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Secara sederhana Bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa Bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan dimana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua duanya.⁴

Ada beberapa definisi lain tentang Bank yang dikemukakan oleh para ahli perbankan, antara lain sebagai berikut :

1. UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah diubah dengan UU No 10 Tahun 1998, berbunyi :
 - Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

⁴ Nurul Ichan Hasan, MA, Pengantar Perbankan. Ciputat-Jakarta : Gaung Persada press group, april 20214.

dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya pada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk –bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak .

- Perbankan adalah sesuatu yang menyangkut tentang bank,mencakup kelembagaan,kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.
- Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Prof G.M Verryn Stuart

Bank is a company who satisfied other people by giving a credit with the money they accept as a gamble to the other,eventhough the should supply the new money artinya bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan orang lain,degan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain,sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam.

3. Dr. B.N Ajuha

Bank provided means by which capital is transferred from those who cannot use it profitable to those who can use it productively for the society as whole. Bank provided which channel to invest without any risk and at a good rate of interest artinya bank menyalurkan modal dari mereka yang tidak dapat membuatnya lebih produktif untuk keuntungan masyarakat. Bank juga berarti saluran untuk menginvestasikan secara aman dan dengan tingkat bunga yang menarik.

2.2.2. Pengertian Konsumen

Menurut *Hornby*, konsumuen adalah seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa, seseorang atau suatu perusahaan yang

membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu, sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang.

Menurut *Blak's Law Dictionary*, *one who consumers, individuals who purchase, use, maintain and dispose of product and services*. Yang artinya bahwa konsumen merupakan seseorang yang mengkonsumsi, individu yang membeli, menggunakan, memelihara dan menggunakan/menghabisi dari produk dan jasa.

Menurut UU Perlindungan Konsumen pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa” Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yan tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Berdasarkan pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa konsumen merupakan seseorang atau perusahaan yang membeli, menggunakan, dan memelihara suatu barang atau jasa baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain.

2.2.3. Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Dalam POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menegaskan bahwa perlindungan konsumen dan masyarakat adalah upaya untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman atas produk

dan/atau layanan PUJK yang akan digunakan atau dimanfaatkan oleh konsumen dan/atau masyarakat, dan upaya memberikan kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam pemenuhan hak dan kewajiban konsumen di sektor jasa keuangan.⁵

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang diberikan untuk konsumen dalam menjamin adanya kepastian hukum dengan cakupan perilaku pelaku jasa keuangan/ pelaku usaha. Cakupan perlindungan konsumen dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu:⁶

1. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

2.2.4. Tinjauan Umum Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie* yang mencakup secara umum cara-cara kreditur yang menjamin tagihannya dipenuhi disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tepatnya pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, jaminan atau yang disebut dengan agunan diatur dalam

⁵ POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

⁶ Abd Haris Hamid, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Makassar: Sah Media, Cet. Pertama, 2017), hal. 53.

pasal 1 angka 26 yang menyatakan bahwa” jaminan atau 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 fasilitas.⁷

Jaminan merupakan perikatan antara debitur dengan kreditur dimana pihak debitur memperlakukan sebuah harta atau aset berharga yang sesuai dengan perundang-undangan untuk dijadikan suatu pelunasan pembiayaan ketika pihak debitur mengalami masalah dalam pembayaran pembiayaan tersebut.

Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.

Dengan begitu, dapat diambil kesimpulan bahwa jaminan merupakan jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diberikan kepada kreditur guna menjamin pelunasan utang debitur ketika terjadi masalah dalam pembayaran utang debitur.⁸

Ketentuan yang mengatur mengenai jaminan dapat ditemukan dalam :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ketentuan dalam pasal-pasal Buku II dan Buku III KUHPerdata.

⁷ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, (Jakarta: KENCANA, 2017), hal. 102.

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal. 21.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang(KUHD), ketentuan dalam pasal-pasal KUHD berkaitan dengan pengaturan hukum jaminan, dalam hal ini pembebanan hipotek atas kapal laut.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.
5. Undang-Undang no 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

b. Macam-Macam Jaminan

Menurut sifatnya, jaminan terbagi menjadi dua macam, yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat umum merupakan jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta debitur. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara.

Sedangkan jaminan yang bersifat khusus merupakan jaminan dalam penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan utang/kewajiban debitur kepada kreditur tertentu baik secara kebendaan maupun perorangan. Jaminan secara khusus dapat berupa:

1. Jaminan perseorangan (*Personlijk*), yaitu adanya orang yang mampu membayar atau memenuhi prestasi debitur ketika debitur mengalami cedera janji. Jaminan perseorangan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Jaminan kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan sebagai jaminan (*zakelijk*). Jaminan kebendaan diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Adapun macam-macam jaminan kebendaan antaranya sebagai berikut:

1. Gadai

Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan gadai sebagai suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepada kreditor oleh debitur sebagai jaminan atas utangnya dan memberikan wewenang kepada kreditor untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang tersebut dengan mendahului kreditor-kreditor lain, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan mengenai pemilikan atau penguasaan dan biaya penyelamatan barang itu dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai yang harus didahulukan.

2. Jaminan Fidusia

Fidusia bersal dari bahasa latin yaitu *fides* yang berarti kepercayaan. Dalam pasal 1 UU No.42 tahun 1996 menyatakan bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak

kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

3. Hipotik

Dalam pasal 1162 KUHPerdara, hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. Hapusnya hipotek dapat disebabkan oleh tiga hal, yaitu: hapusnya perikatan pokok, pelepasan hipotek oleh kreditur dan pengatur urutan tingkat oleh pengadilan. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1209 KUHPerdara.

c. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari “tanggungan” yang artinya barang yang dijadikan sebagai jaminan sedangkan “jaminan” berarti bahwa tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Menurut Prof. Budi Harsono, S.H. mengemukakan bahwa hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan.

Sedangkan dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.⁹

Berdasarkan beberapa pengertian diatas mengenai Hk Tanggungan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa Hak Tanggungan merupakan bentuk jamninan berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dikuasai oleh pihak kreditur secara khusus untuk dijadikan pelunasan utang debitur apabila terjadi cedera janji.¹⁰

d. Objek Hak Tanggungan

Dalam pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan. isamping itu, menurut pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa” Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut

⁹ Arba, Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN Hak Tanggungan Atas Tanahdan Benda-Benda di Atasnya*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hal. 3.

¹⁰ Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah

bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

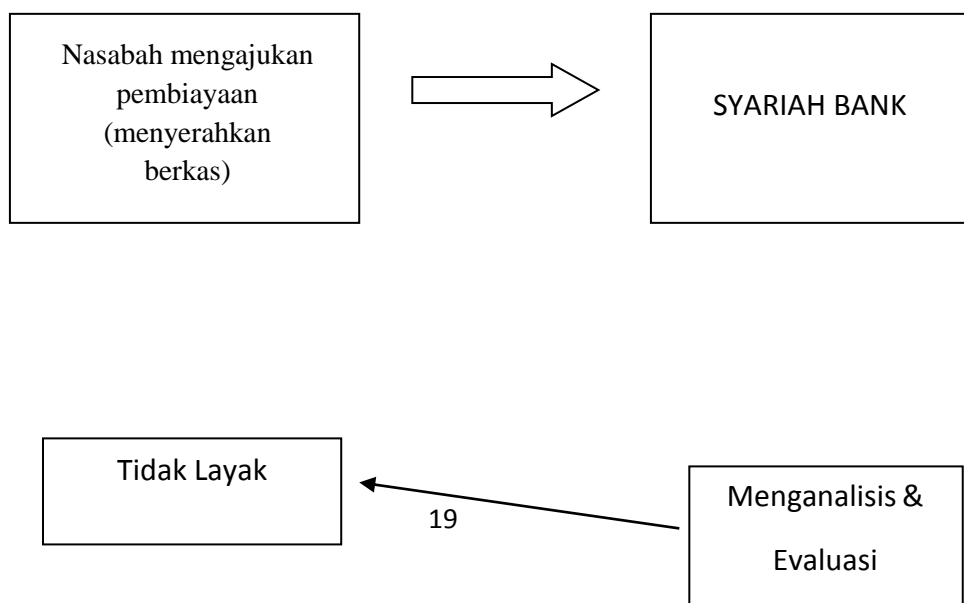
e. Pembebanan Hak Tanggungan

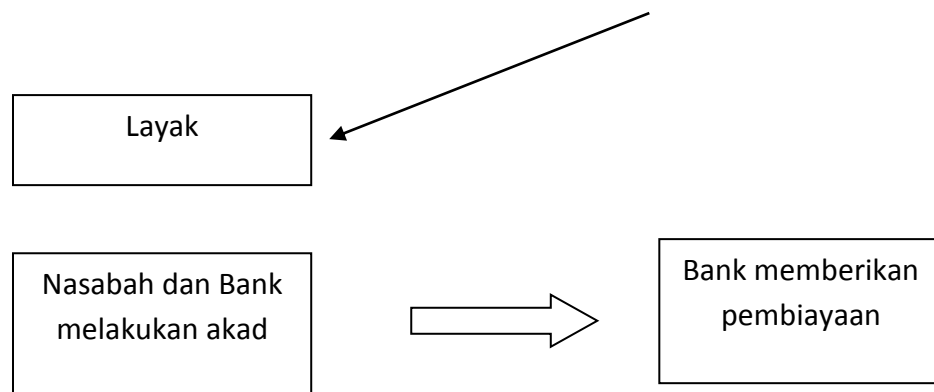
Akad pembebanan Hak Tanggungan merupakan akad *accessoir* dari akad utang-piutang. Dengan begitu, maka pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari pihak pemberi Hak Tanggungan dan pihak pemegang Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam suatu pembiayaan dapat dilakukan melalui proses sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan sebagai berikut:

1. Tahap Perjanjian Utang-Piutang/Pembiayaan

Berikut merupakan skema sederhana terkait proses pemberian pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan.





2. Pembebanan Hak Tanggungan Melalui Surat Kuasa

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bias hadir dihadapan PPAT, maka dapat dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah diatur dalam pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk ata notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan begitu dapat diambil kesimpulan bahwa SKMHT tidak dapat berlaku kecuali surat tersebut dibuat dengan akta notaris dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b. Tidak membuat kuasa substitusi yaitu pemberian kewenangan dalam rangka penugasan yang bersifat perwakilan.

- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah uang nilai Hak Tanggungan dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan syaat tersebut berarti bahwa SKMHT merupakan surat kuasa khusus, yang isinya semata-mata hanya untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak dan dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat terikatnya Hak Tanggungan. Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah pembebanan Hak Tanggungan di daftarkan, maka BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “. Sertifikat yang memuat irah-irah tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan pencantuman irah-irah tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan, maka dapat digunakan Lembaga Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR atau 258 RBg.

f. Ekeekusi Jaminan Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tepatnya pada pasal 20 dan 21, yaitu :

Pertama, eksekusi menjual dengan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) yaitu hak dari pemegang tanggungan untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan disaat debitur melakukan wanprestasi. Hak menjual objek Hak Tanggungan sendiri merupakan hak yang diberikan Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 UUHT, yang berbunyi ” apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “. ¹¹

Meskipun undang-undang telah memberikan hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, namun hak tersebut harus didasarkan pada janji yang telah diberikan oleh debitur/nasabah.

Parate eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan berdasarkan pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg dapat dilakukan dengan cara:

- a. Meminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan agama untuk objek sertifikat Hak Tanggungan Syariah; dan
- b. Berdasarkan permintaan itu ketua pengadilan agama melaksanakan lelang.

Kedua, eksekusi berdasarkan *title eksekutorial* secara fiat pengadilan yaitu pada pasal 14 UUHT yang berbunyi:

¹¹ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta:KENCANA, 2019), hal. 56.

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana di maksud pada ayat 1 membuat irah-irah denga kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa“ .
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebasan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat 3 dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
5. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

2.2.5. Tinjauan Umum Lelang

a. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *action*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia lelang merupakan penjualan dihadapan orang banyak

(dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.

Secara yuridis pengertian lelang dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1 angka 1 peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK/.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “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”¹²

b. Sumber Hukum dan Asas-Asas Lelang

Secara garis besar, sumber hukum lelang yang menjadi dasar pelaksanaan lelang selama ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. Ketentuan Umum

Dasar hukum pelaksanaan lelang diatur dalam ketentuan umum. Adapun ketentuan tersebut diatur dalam;

1. *Burgerlijk wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
2. UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
3. UU Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak .

¹² Pasal 1 Angka 1 Permenkeu No. 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia pasal 29 ayat 3 dst.

b. Ketentuan khusus

Adapun peraturan yang mengatur secara khusus antar lain sebagai berikut:

1. Peraturan lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* yang termuat dalam *Ordonantie* tanggal 28 1908 *Staatblad* 1908 Nomor 189 telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941 Nomor 3. Hingga kini masih menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia.
2. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
3. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2017 Tentang Pedoman Administrasi dan Pelaporan Lelang dst.

c. Macam-Macam Lelang

Merujuk dalam *Ordonantie* tanggal 28 1908 *Staatblad* 1908 Nomor 189 telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941 Nomor 3, pelelangan dikenal dengan tiga macam yaitu:

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perunfnag-undangan. Yang termasuk dalam lelang eksekusi antara lain;

Lelang Eksekusi PUPN, Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Gadai .

2. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, diantaranya Lelang Noneksekusi Wajib Lelang Barang Milik Negara Atau Daerah, Lelang Barang Milik Usaha Negara Atau Daerah(BUMN/D) dan sebagainya.

3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

2.3. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri Merger ke BSI

Perkembangan bank-bank syariah di negara Islam pengaruh ke Indonesia. Pada awal 1980-an, diskusi terkait Bank Syariah sebagai pilar ekonomi islam mulai dilakukan yang diikuti oleh beberapa tokoh. Akan tetapi, prakarsa lebih khusus untuk mendirikan Bank Syariah di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990.

PT. Bank Syariah Mandiri berdiri pada tahun 1995 dengan nama Bank Industri Nasional. Bank ini beberapa kali berganti nama dan terakhir kali berganti nama menjadi Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999 setelah

sebelumnya bernama Bank Susila Bakti yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai, Bank Dagang Negara, dan PT. Mahkota Prestasi.

Hingga saat ini Bank syariah mandiri pun telah menjadi bagian dari BUMN dengan dilakukannya *merger* antar bank-bank syariah milik Negara. Industri perbankan di Indonesia mencatatkan sejarah baru dengan hadirnya PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) yang secara resmi lahir pada 1 Februari 2021 atau 19 Jumadil Akhir 1442 H. Presiden Joko Widodo secara langsung meresmikan Bank Syariah terbesar di Indonesia tersebut di istana Negara.¹³

BSI merupakan bank hasil *merger* antara PT Bank BRISyariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Melalui surat keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 04/KDK.03/2021 secara resmi mengeluarkan izin *merger* tiga usaha bank syariah tersebut pada tanggal 27 Januari 2021. Selanjutnya, pada 1 Februari 2021 Presiden Indonesia meresmikan kehadiran BSI.

Komposisi pemegang saham BSI adalah PT Bank Mandiri (persero) Tbk 50,83 %, PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk 24,85%, PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk 17,25%. Sisanya adalah pemegang saham yang masing-masing di bawah 5%.

Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung

¹³ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> diakses pada 17 april 2024, Pukul. 20:44 WIB

sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN, BSI didorong untuk dapat bersaing ditingkat global.

BSI merupakan ikhtiar atas lahirnya bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi Nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan BSI juga menjadi cermin wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan lil 'alamin).

Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok Bank Syariah terkemuka ditingkat global sangat terbuka. Selain kinerja yang tumbuh positif, dukungan iklim bahwa pemerintah Indonesia memiliki misi lahirnya ekosistem industri halal memiliki Bank Syariah Nasional yang besar serta kuat, fakta bahwa Indonesia sebagai Negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia ikut membuka peluang. Dalam konteks inilah kehadiran BSI menjadi sangat penting. Bukan hanya mampu memainkan peran penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dan ekosistem industri halal, tetap juga sebuah ikhtiar mewujudkan harapan negeri.

2.3.1. Visi dan Misi

Visi

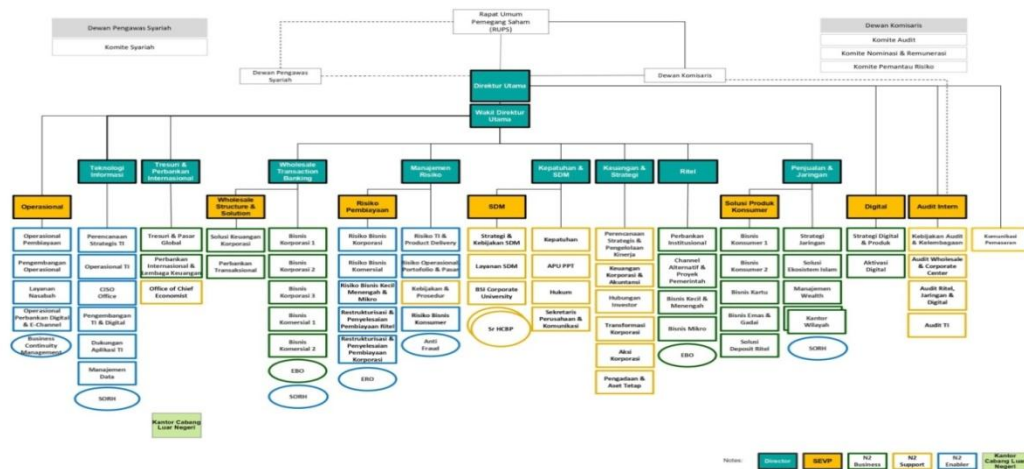
Visi Bank Syariah Indonesia yaitu “ Top 10 Islamic Bank”

Misi

1. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia melayani > 20 juta nasabah dan menjadi 5 bank berdasarkan aset (500+T) di tahun 2025
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan oara talenta terbaik Indonesia perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada oengembangan karyawan dengan budaya berbasis bekerja

2.3.2. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi merupakan system yang dipakai untuk mendefinisikan suatu hirarki dalam organisasi. Struktur organisasi berguna untuk mengidentifikasi setiap pekerjaan, fungsinya dan kemana ia harus melapor. Berikut merupakan struktur organisasi Bank Syariah Indonesia.¹⁴



¹⁴ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/srstruktur-organisasi> diakses pada 17 april 2024, Pukul. 21:40 WIB

2.3.3. Produk Bank Syariah Indonesia

Pada dasarnya Bn Syariah Indonesia menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediari sehingga Bank Syariah Indonesia menjalankan kegiatan usahanya yang dibagi menjadi dua produk kategori besar, yaitu produk penghimpunan dana dan produk pembiayaan. Adapun produk Bank Syariah Indonesia sebagai berikut :

1. Produk Penghimpun Dana

Adapun produk yang termasuk dalam kategori penghimpun dana antara lain :

1. Tabungan

a. BSI Tabungan Easy Wadiah

Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah yad dhamanah yang penarikan dan setornya dapat dilakukan setiap saat selama jam operasional khas kantor Bank atau melalui atau ATM BSI. Untuk setor tunai melalui ATM hanya dapat dilakukan di ATM BSI.

b. BSI Tabungan Bisnis

Tabungan dalam mata uang rupiah yang dapat memberikan kemudahan transaksi bagi pengusaha dengan fasilitas lengkap, limit transaksi besar dilengkapi dengan BSI Debit Visa, BSI Net Banking, BSI Mobile dan CMS (untuk nasabah non perorangan).

c. BSI Tabungan Valas

Tabungan dengan pilihan akad Wadiah Yad Dhamanah dalam mata uang Dollar yang penarikan dan setornya dapat dilakukan setiap saat sesuai limi dan underline transaksi nasabah.

d. BSI Tabungan Simpanan Pelajar

Tabungan dengan akad Wadiah Yad Dhamanah untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh Bank – Bank Syariah di Indonesia, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

e. BSI Tabungan Junior

Produk tabungan dengan akad Wadia dan Mudharabah untuk anak-anak dibawah 17 tahun, dimana tabungan ini dilengkapi dengan akses transaksi melalui E-Banking yang dilengkapi kartu ATM desain khusus anak.

f. BSI Tabungn Haji Muda Indonesia

Tabungan dalam bentuk rupiah atau USD untuk perencanaan ibadah haji dan umrah bagi anak (kurang dari 17 tahun)

2. Investasi

a. Reksadana Syariah

Reksadana Syariah adalah wadah yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal sebagai pemilik harta. Dana ini selanjutnya diinvestasikan dan dikelola dalam portofolio efek Syariah

oleh managen investasi, menurut ketentuan Syariah dan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah Islam.

b. Wali Amanat

Bank Syariah Indonesia merupakan Bank Umum Syariah pertama di Indonesia yang dapat memberikan layanan wali amanat setelah mendapatkan Surat Tanda Terdaftar Lembaga Penunjang Pasar Modal dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. STTD.WA-1/PM.2/2021.¹⁵

c. BSI Deposito Valas

Investasi berjangka yang dikelola dengan akad Mudharabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan dalam mata uang USD tersedia jangka waktu satu bulan, tiga bulan, enam bulan dan duabelas bulan

d. BSI Tapenas Reguler

Tapenas adalah simpanan berjangka untuk membantu perencanaan keuangan nasabah untuk mewujudkan tujuan masa depan dengan lebih pasti dan aman.

e. BSI Cicil Emas

Merupakan pembiayaan kepemilikan emas logam mulia dengan keunggulan dapat membeli emas logam mulia dengan harga saat akad, dapat dicicil dan angsuran tetap

f. Cicil Emas BSI Mobile

¹⁵ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> diakses pada 20 april 2024, Pukul. 21.00 WIB

Merupakan pembiayaan kepemilikan emas logam mulia dengan keunggulan dapat membeli emas logam mulia dengan harga saat akad, dapat dicicil, dan angsuran tetap melalui BSI Mobile.

2. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)

Produk pembiayaan merupakan sarana untuk menyalurkan dana yang dihimpun oleh Bank Syariah Indonesia dalam bentuk pembiayaan, baik untuk usaha produktif maupun untuk keperluan konsumtif. Adapun produk pembiayaan Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut :

a. BSI Talangan Travel Haji Khusus

Menyalurkan pembiayaan untuk pembayaran pelunasan biaya haji khusus kepada travel haji khusus.

b. BSI Mitra Plasma Sawit

Pembiayaan mitra sawit adalah pembiayaan kepada koperasi yang bergerak dibidang kelapa sawit dengan bermitra dengan perusahaan inti yang dapat berbentuk project financing, pengalihan hutang dan replanting perkebunan kelapa sawit.

c. BSI Mitra Koperasi Karyawan

Fasilitas pembiayaan kepada koperasi karyawan adalah penyaluran pembiayaan kepada atau melalui koperasi dari suatu instansi atau perusahaan, untuk pemenuhan kebutuhan para anggotanya secara kolektif.

d. BSI Pensiun Berkah

Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan melalui BSI.

e. BSI KUR MIKRO

Fasilitas pembiayaan program pemerintah kepada pelaku UMKM yang memiliki usaha layak dan produktif dengan plafon diatas 10 juta samapai dengan 100 juta untuk tujuan modal kerja atau investasi.

f. BSI OTO

Fasilitas pembiayaan kepemilikan mobil baru, mobil bekas dan motor baru dengan akad murhabahah yang dapat diajukan melalui kantor cabang, BSI Mobile dan Landing Page bsioto.muf.co.id

g. BSI Gadai Emas

BSI Gadai Emas merupakan fasilitas pinjaman dengan jaminan berupa emas untuk memperoleh uang tunai dengan mudah dan cepat.

2.4. Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia

Pembiayaan merupakan fasilitas penyediaan dana dan jasa yang di salurkan kepada nasabah berdasarkan prinsip Syariah. Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia memberikan kepercayaan kepada nasabah terhadap dana yang diberikan untuk dipergunakan sesuai dengan prinsip syariah.

Bank Syariah Indonesia memberikan fasilitas pembiayaan berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah, transaksi jual beli dalam bentuk *salam*, *istishna* , transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*, dan transaksi

sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa. Pembiayaan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah yang mewajibkan untuk mengembalikan dana tersebut dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan adanya ihsan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.¹⁶

Tetapi, pada kenyataannya dalam fasilitas pembiayaan yang diterima oleh nasabah tidak selamanya berjalan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang statusnya telah memasuki kolektabilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Pembiayaan yang telah memasuki kolektabilitas kurang lancar merupakan pembiayaan dimana nasabah telah menunggak pembayaran angsuran pokok setelah 90 hari. Sedangkan pembiayaan dalam kolektabilitas diragukan disebabkan karena nasabah yang menunggak angsuran setelah 180 hari. Begitu juga pembiayaan dalam kolektabilitas macet terjadi karena nasabah yang mengalami penunggakan dalam pembayaran angsuran pokok setelah 270 hari.

Terjadinya pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Indonesia akan menyebabkan kerugian karena baik dana yang disalurkan maupun imbalan yang berupa *ujrah* atau bagi hasil tidak diterima kembali berdasarkan waktu yang ditentukan sehingga bank berpotensi mengalami kehilangan terhadap dana tersebut. Sebelum melakukan eksekusi Bank

¹⁶ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/pembiayaan-bermasalah> diakses pada 30 april 2024, Pukul. 17.05 WIB

Syariah Indonesia melakukan upaya penanganan pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

a. Penagihan Secara Intensif

Penagihan Secara Intensif dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dengan menghubungi nasabah melalui Whats'ap atau telepon. Bank Syariah Indonesia menghubungi nasabah

b. Teguran

Apabila upaya penagihan tidak membawa hasil maka Bank Syariah Indonesia akan memberikan teguran kepada nasabah melalui Surat Peringatan. Pada dasarnya Surat Peringatan dilakukan secara berurutan yang mana dalam pemberian SP – 1 dilakukan dalam jangka waktu satu bulan setelah jatuh tempo. BSI akan terus memberikan surat peringatan hingga SP–3. Pemberian SP-2 dan SP-3 dilakukan dengan jangka waktu satu bulan setelah penerimaan SP sebelumnya.

c. Upaya *Restrukturisasi*

Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia melakukan *revitalisasi* terhadap pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Upaya ini dilakukan pada bulan pertama hingga bulan kesembilan. Upaya revitalisasi pembiayaan dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara nasabah dengan bank.

d. Penyelesaian Melalui Jaminan

Penyelesaian Melalui Jaminan Pada Bank Syariah Indonesia dilakukan apabila upaya revitalisasi tidak berhasil dan nasabah yang tidak kooperatif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jaminan dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi.

Eksekusi secara litigasi Bank Syariah Indonesia mengirimkan surat pemberitahuan penyelesaian melalui jaminan secara litigasi kepada nasabah dalam jangka waktu 6 bulan. Bank Syariah Indonesia melakukan eksekusi terhadap jaminan dengan meminta bantuan kepada Pengadilan Agama dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Eksekusi secara non litigasi dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dalam jangka waktu tiga bulan. Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia mengirimkan Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan opsi Surat Kuasa Jual atau dengan *Offsetting*. Pada opsi ini dimana nasabah memilih melalui Surat Kuasa Jual, maka BSI akan menjual jaminan dengan Surat Kuasa Memasarkan yang akan dilakukan dalam jangka waktu delapan bulan.