

# Jurist-Diction

Volume 6 No. 1, Januari 2023

## Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Barang Hasil Lelang Aset Bank Syariah yang Tidak Dapat Menguasai Barang yang telah Dibelinya Melalui Lelang oleh Bank Syariah

Monza Riviero Harissa  
Monzarharissa33@gmail.com  
Universitas Airlangga

### How to cite:

Monza Riviero Harissa,  
'Perlindungan Hukum Bagi  
Pembeli Barang Hasil Lelang  
Aset Bank Syariah yang Tidak  
Dapat Menguasai Barang  
Yang Telah Dibelinya Melalui  
Lelang Oleh Bank Syariah'  
(2023) Vol. 6 No. 1 Jurist-  
Diction.

### Histori artikel:

Submit 24 November 2022;  
Diterima 29 Desember 2022;  
Diterbitkan 30 Januari 20223.

### DOI:

10.20473/jd.v6i1.43553

p-ISSN: 2721-8392

e-ISSN: 2655-8297



### Abstract

*Sharia banks use asset auctions to cover losses suffered by banks when a person or company cannot cover the amount of money given by Islamic banks in the financing while the background of this study is that the author analyzed various cases that had occurred where the winner of the Islamic bank asset auction could not enjoy the bank assets he had won due to problems when the bank received the assets made as collateral. To analyze this problem, the author uses the Legal Research research method, which aims to find answers and solutions to the legal problems faced, which will later produce a prescription of what should or should be done on the issue at hand. For this study, the author will also use the statute approach, conceptual approach, and case approach to make it easier for researchers to answer the problems that will be described in this study.*

**Keywords:** Auction; Sharia Bank; Risk.

### Abstrak

Lelang aset digunakan oleh bank syariah untuk menutupi kerugian yang diderita oleh bank ketika seseorang atau perusahaan tidak dapat menutupi jumlah uang yang diberikan oleh bank syariah dalam pembiayaan, adapun latar belakang dari penelitian ini adalah menganalisis kasus yang berkaitan dengan pemenang lelang aset bank syariah yang tidak dapat menikmati aset yang telah dimenangkannya. Untuk menganalisis permasalahan ini, digunakan metode penelitian Legal Research yang bertujuan untuk menganalisis jawaban dan solusi atas permasalahan hukum yang dihadapi yang nantinya akan menghasilkan sebuah preskripsi mengenai apa yang sebaiknya atau seyogianya dilakukan atas isu yang dihadapi. Untuk penelitian ini, digunakan pendekatan masalah yaitu statute approach dan conceptual approach untuk mempermudah menjawab permasalahan-permasalahan yang akan dijabarkan dalam penelitian ini.

**Kata Kunci:** Lelang; Bank syariah; Risiko.

Copyright © 2023 Monza Riviero Harissa

## Pendahuluan

Lelang aset Bank merupakan sebuah cara bagi Bank agar dapat menutup kerugian yang dialami oleh Bank dari adanya kredit macet dalam perjanjian pembiayaan sebelumnya antara Bank dan Nasabahnya. Sejatinya, pelelangan aset bank digunakan agar memudahkan bank mengembalikan kerugian yang diterimanya dengan menjual barang jaminan dari pembiayaan macet yang telah disita oleh bank. Pelelangan aset bank sendiri memiliki peraturan dalam melaksanakannya yang sudah diatur oleh Kementerian Keuangan.

Berdasarkan Pasal 1 angka (25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengannya dalam bentuk:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi layanan.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan bahwa setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk *qardh*.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah Pasal 10, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek prospek usaha, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan membayar atau kemampuan menyerahkan barang pesanan. Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut, kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 golongan berdasarkan Pasal 12

ayat (3) yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Selain itu, Otoritas Jasa Keuangan juga mengatur mengenai kebijakan pembiayaan bank sebagai berikut, prinsip kehati-hatian dalam kredit atau pembiayaan, organisasi dan pengelolaan kredit atau pembiayaan, kebijakan persetujuan kredit atau pembiayaan, dokumentasi dan administrasi kredit atau pembiayaan, pengawasan kredit atau pembiayaan dan, penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

Kriteria komponen dari aspek penetapan penggolongan kualitas pembiayaan untuk bank syariah ini diatur secara berbeda berdasarkan pengelompokan produk pembiayaan. Pengelompokan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Penggolongan Kualitas *Mudharabah* dan *Musyarakah*;
- 2) Penggolongan Kualitas *Murabahah*, *Istishna*, *Qardh*, dan Transaksi Multijasa;
- 3) Penggolongan Kualitas *Ijarah* atau *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*; dan
- 4) Penggolongan Kualitas Salam.

Berdasarkan hal tersebut, lelang aset bank juga digunakan oleh jenis bank lain di Indonesia, yaitu Bank Syariah untuk menutupi kerugian yang diderita oleh bank ketika seseorang atau perusahaan tidak dapat menutupi jumlah uang yang dipinjam ke bank syariah, maka dalam hal ini bank akan mengambil alih barang atau benda agunan yang telah dijamin oleh nasabahnya. Barang atau objek jaminan sendiri yang umumnya digunakan sebagai jaminan adalah tanah baik ada gedung di atasnya atau tidak memiliki gedung di atasnya.

Maka, dalam hal ini objek tanah yang memiliki gedung umumnya merupakan gedung yang digunakan baik sebagai tempat tinggal, gudang, pabrik produksi, atau bisa juga sebagai tempat wisata, dimana dalam hal ini sebagian besar gedung tersebut umumnya merupakan alasan atas peminjaman uang kepada bank untuk membangun, memperbaiki, atau meningkatkan fungsi gedung tersebut. Sehingga dalam hal ini terdapat banyak contoh permasalahan dimana setelah objek jaminan

tanah tersebut sudah disita oleh bank dan bahkan telah dijual oleh bank melalui lelang, kebanyakan dari objek jaminan tanah tersebut masih dipergunakan atau masih beroperasi sebagai bisnis ketika tanah tersebut sudah dibeli oleh seseorang melalui lelang oleh bank.

Maka dalam hal ini terdapat permasalahan dimana pemenang lelang penjualan aset bank tersebut telah dilanggar haknya untuk menguasai barang yang sudah dimilikinya sesuai hukum, selain itu terdapat juga kemungkinan bahwa adanya kejanggalan pada cara Bank dalam mengambil alih kepemilikan atau melakukan sita atas barang jaminan atas pembiayaan macet yang dalam beberapa kasus lain pemilik lama barang lelang tersebut masih tinggal atau dalam hal ini masih mengoperasikan barang jaminan pembiayaan yang sudah macet yang seharusnya Bank sudah melakukan sita dan pengosongan atas barang lelang tersebut sebelum dilakukannya lelang. Maka dalam hal ini, seperti contoh di atas diperlukannya penyelesaian terkait Pemenang Lelang Aset Bank yang tidak dapat menguasai barang yang sudah dibelinya melalui Lelang oleh Bank.

### **Metode Penelitian**

Dalam menemukan informasi untuk jawaban atas berbagai masalah pada penelitian, penggunaan dari berbagai pendekatan dalam memecahkan masalah dimungkinkan. Maka, dalam penelitian ini, akan digunakan beberapa pendekatan masalah yang berupa *statute approach*, dan *conceptual approach*.

*Statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan adalah cara pemecahan masalah dengan melihat masalah dari kaca hukum untuk menghasilkan argumen terhadap masalah yang dihadapi. Pendekatan pemecahan masalah ini bekerja paling baik ketika secara khusus menggunakan hukum yang sedang digunakan saat ini untuk menjawab permasalahan yang dihadapi. Dalam hal ini, penulis mempelajari mengenai Perundang-undangan terkait dengan permasalahan, yaitu pemenang lelang yang tidak dapat menguasai barang hasil lelang oleh bank syariah.

*Conceptual approach* atau pendekatan konseptual di sisi lain akan menggunakan ketiadaan hukum itu sendiri untuk menyelesaikan masalah yang

sedang dihadapi. Dalam hal ini absennya hukum diharapkan dapat dijawab dengan menggunakan doktrin, prinsip, dan pendapat yang akan digunakan untuk membentuk jawaban, memahami permasalahan sehingga dapat ditemukan jawaban atas permasalahan pemenang lelang yang tidak dapat menguasai barang hasil lelang oleh bank syariah.

### **Prinsip CDD (*Customer Due Diligence*)**

*Customer Due Diligence* (CDD) merupakan instrumen Uji Tuntas Nasabah untuk memitigasi berbagai risiko di sektor jasa keuangan, termasuk risiko kejahatan finansial. *Customer Due Diligence* adalah suatu kegiatan yang meliputi identifikasi, verifikasi, serta pemantauan yang dilakukan oleh penyedia jasa keuangan atau bank.<sup>1</sup> Langkah ini dilakukan guna memastikan transaksi yang dilakukan telah sesuai dengan profil nasabah. Prosedur Uji Tuntas Nasabah juga dilakukan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.01/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.01/2017 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme di Sektor Jasa Keuangan.<sup>2</sup>

Di dalam dunia keuangan, CDD atau Uji Tuntas Nasabah berguna untuk menilai risiko konsumen dalam suatu perusahaan.<sup>3</sup> Penting untuk diketahui bahwa CDD, ialah, peraturan yang diwajibkan oleh Pemerintah Republik Indonesia. Selain itu, CDD juga kerap digunakan untuk proses kerja sama atau pun dalam berbisnis dan pinjam meminjam dana. Langkah tersebut dilakukan sebagai tindakan untuk mengurangi risiko dan meminimalisir kerugian atas kondisi yang tak bisa diperkirakan.<sup>4</sup>

Uji tuntas nasabah pun berguna untuk memastikan dan mencocokkan kesesuaian data-data. Kesesuaian dan sinkronisasi yang diuji tuntas itu terdiri dari profil,

---

<sup>1</sup> Eko Prakoso Johannes, "Customer Due Diligence Dalam Mencegah Tindak Pidana Pencucian Uang Melalui Lembaga Perbankan" (2019) *XIX Law Review*. [85].

<sup>2</sup> *ibid.*

<sup>3</sup> *ibid.*[87].

<sup>4</sup> Rizka Fitrianta, "Customer Due Diligence (CDD) Dalam Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (APUPPT) di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ponorogo", *Tesis*, Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Ponorogo, 2019.[17].

karakteristik, pola transaksi calon nasabah, nasabah atau juga *Walk In Customer* (WIC)<sup>5</sup>. Uji tuntas nasabah ini diperlukan ketika menjalin hubungan bisnis atau kerja sama baru, melakukan transaksi secara berkala, terdapat berkas dokumen yang meragukan, serta adanya kecurigaan tindak pencucian uang atau pendanaan terorisme. Selain itu, prosedur CDD atau Uji Tuntas Nasabah ini wajib dilakukan ketika menghadapi situasi *Walk In Customer* (WIC), transaksi keuangan dengan mata uang Rupiah atau mata uang asing yang nilainya paling sedikit setara dengan Rp 100 juta, dan terdapat keraguan kebenaran informasi yang diberikan pihak-pihak yang terlibat.<sup>6</sup>

Enhanced Due Diligence (Uji Tuntas yang Ditingkatkan). Langkah EDD/uji tuntas yang ditingkatkan ini merupakan tindakan berikutnya jika CDD dirasa masih kurang meyakinkan. EDD juga dilakukan apabila calon nasabah dinyatakan berisiko bagi perusahaan atau penyedia jasa keuangan. Uji tuntas yang ditingkatkan atau EDD ini, ialah, tindakan CDD yang lebih mendalam jika ada tindakan mencurigakan yang tak wajar. Tindakan tersebut juga berlaku untuk high risk customer atau calon nasabah berisiko tinggi, seperti sosok yang populer secara politis alias Politically Exposed Person (PEP).<sup>7</sup>

Serupa CDD, EDD pun diwajibkan oleh Pemerintah. Adapun rangkaian proses tindakan EDD meliputi : identifikasi calon nasabah lebih lanjut dengan memperoleh material atau data tambahan, memahami lebih rinci dan detail perihal tujuan transaksi yang akan dilakukan beserta hubungan bisnisnya, mencari tahu lebih dalam terkait sumber pendanaan dan atau sumber kekayaan calon nasabah, mengaplikasikan prosedur pemantauan yang berkelanjutan (*ongoing monitoring*).

Pemantauan berkelanjutan atau *ongoing monitoring* dalam EDD ini bertujuan untuk:<sup>8</sup> mengawasi transaksi secara keseluruhan selama kerja sama terjalin, menyimpan dokumen catatan untuk kebutuhan CDD, mempertahankan respon perubahan yang dapat terjadi pada profil risiko. Selain itu, EDD juga dilakukan guna memvalidasi risiko calon nasabah. Prosesnya diawali dengan skrining. Setelah

---

<sup>5</sup> Eko Prakoso Johannes. *Op. Cit.* [80].

<sup>6</sup> Eko Prakoso Johannes. *Op. Cit.* [89].

<sup>7</sup> Eko Prakoso. *Op. Cit.* [86].

<sup>8</sup> Rimi Gusliana dan Cesa Oktavia. *Op. Cit.* [10].

itu, pengisian formulir dilakukan untuk melengkapinya. Adapun contoh calon nasabah yang memerlukan proses EDD karena dinilai berisiko tinggi, ialah, : calon nasabah dengan riwayat transaksi dari negara dengan risiko tinggi, orang yang terekspos secara politis, terkait terorisme, calon nasabah dengan rekening koresponden, calon nasabah yang berlokasi di wilayah dengan risiko tinggi, calon nasabah yang membuka rekening tanpa bertatap muka (secara virtual).<sup>9</sup>

Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Syariah pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Secara etimologi (bahasa) administrasi yaitu penertiban, pengaturan, pengurusan, dan perencanaan. Sedangkan secara terminologi administrasi yaitu suatu acara menyangkut kepemimpinan, pengarahan, pengembangan personal, perencanaan, dan pengawasan terhadap pekerjaan yang berkenaan dengan unsur-unsur pokok dalam suatu proyek. Adapun risiko yaitu kemungkinan penyimpangan dari hasil yang diharapkan. Selain itu, ada pula yang mendefinisikan risiko sebagai ketidakpastian akan sesuatu yang menghipnotis kesejahteraan seseorang.<sup>10</sup>

Risiko sangat berkaitan erat dengan return atau tingkat keuntungan, yaitu selisih antar harga jual dan harga beli, ditambah kas lain yang menyerupai dividen. Dalam pasar yang tepat dan efisien, akan berlaku aturan hubungan positif antara return dan risiko. Semakin tinggi risiko, maka akan semakin tinggi tingkat keuntungan yang diharapkan, begitu pula sebaliknya. Dengan demikian, sanggup disimpulkan bahwa administrasi risiko dalam perbankan syariah yaitu suatu upaya yang dilakukan oleh bank syariah untuk mengatur dan mengawasi risiko dengan tujuan meminimalisir risiko supaya hasil yang ditargetkan sanggup tercapai dengan cara efektif dan efisien.

Manajemen risiko dalam bank Islam mempunyai karakter yang berbeda dengan bank konvensional, terutama yang perlu diperhatikan adanya jenis-jenis

---

<sup>9</sup> Eko Prakoso. *Op. Cit.* [90-91].

<sup>10</sup> “Manajemen Risiko dalam Bank Syariah”, <https://kuliahjurusanilmumanajemen.blogspot.com/2018/01/makalah-manajemen-risiko-dalam-bank.html>, diakses pada 20 Januari 2023.

risiko yang khas menempel pada bank-bank yang beroperasi secara syariah. Dengan kata lain, perbedaan fundamental antara bank islam dengan bank konvensional bukan terletak pada bagaimana cara mengukur, melainkan pada apa yang dinilai.<sup>11</sup>

Fokus perhatian dari pembahasan ini yaitu terletak pada aspek praktik perbankan syariah. Bagaimanapun, praktik perbankan syariah tidaklah sama dengan apa yang ada dalam teori. Pada sisi aset, investasi sanggup dilakukan melalui model pembiayaan berbasis bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan model pembiayaan berbasis pendapatan tetap (*fix income*), menyerupai murabahah (jual beli dengan *mark-up*), jual beli dengan cicilan (murabahah jangka menengah/panjang), *istishna'*/salam (penyerahan objek jual beli ditangguhkan atau pembayaran dimuka) dan ijarah (sewa-menyewa).<sup>12</sup>

Dana hanya disediakan untuk membiayai acara bisnis yang sesuai dengan prinsip syariah. Sementara disisi liabilitas, dana pihak ketiga sanggup dihimpun dalam bentuk rekening giro (*current account*) dan rekening investasi (*investment account*). Jenis dana yang pertama dalam bank syariah yaitu qard hasan (pinjaman tanpa bunga) atau amanah (kontrak kepercayaan). Dana tersebut harus dikembalikan secara penuh kepada deposan atas unjuk (giro). Sedangkan deposan investasi akan mendapatkan imbalan menurut denah profit and loss sharing dan dana tersebut ikut membuatkan dalam risiko operasional bank. Penerapan konsep bagi hasil kepada deposan merupakan karakteristik unik bank syariah. Karakteristik ini tolong-menolong dengan variasi model pembiayaan dan kepatuhan pada prinsip-prinsip syariah, telah mengubah karakteristik risiko yang dihadapi oleh bank syariah.<sup>13</sup>

Risiko kredit, risiko pasar, risiko *benchmark*, risiko operasional, risiko likuiditas, dan risiko hukum, harus dihadapi bank syariah. Tetapi, karena harus mematuhi aturan syariah, risiko-risiko yang dihadapi bank syariah pun menjadi

---

<sup>11</sup> Adiwarmanto, A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet.3. (Jakarta Raja Grafindo Persada 2006).

<sup>12</sup> Briyan Efflin Syahputra, "Teori dan Praktek "Manajemen Risiko" dalam Perbankan Islam", <https://briyanworld.blogspot.com/2015/05/teori-dan-praktek-manajemen-risiko.html>, diakses pada 20 Januari 2023.

<sup>13</sup> Tariqullah Khan dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syari'ah*, pen-  
erjemah dan pengantar Ikhwan Abidin Basri (Jakarta Bumi Aksara 2008). [2-3].

berbeda. Bank syariah juga harus menghadapi risiko-risiko lain yang unik (khas). Risiko unik ini muncul karena isi neraca bank syariah yang berbeda dengan bank konvensional. Dalam hal ini pola bagi hasil (profit and loss sharing)<sup>14</sup> yang dilakukan bank syaria'ah menambah kemungkinan munculnya risiko-risiko lain. Seperti withdrawal risk, fiduciary risk, dan displaced commercial risk merupakan contoh risiko unik yang harus dihadapi bank syariah. Karakteristik ini bersama-sama dengan variasi model pembiayaan dan kepatuhan pada prinsip-prinsip syariah. Konsekuensinya, teknik-teknik yang digunakan untuk melakukan identifikasi, pengukuran, dan pengelolaan risiko pada bank syariah dibedakan menjadi dua jenis. Teknik-teknik standar yang digunakan bank konvensional, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, bisa diterapkan pada bank syariah.<sup>15</sup>

Di sisi lain bank syariah bisa mengembangkan teknik baru yang harus konsisten dengan prinsip-prinsip syariah. Ini semua dilakukan dengan harapan bisa mengantisipasi risiko-risiko lain yang sifatnya unik tersebut. Survei yang dilakukan Islamic Development Bank (2001) terhadap 17 lembaga keuangan syariah dari 10 negara mengimplikasikan, risiko-risiko unik yang harus dihadapi bank syariah lebih serius mengancam kelangsungan usaha bank syariah dibandingkan dengan risiko yang dihadapi bank konvensional. Survei tersebut juga mengimplikasikan bahwa para nasabah bank syariah berpotensi menarik simpanan mereka jika bank syariah memberikan hasil yang lebih rendah daripada bunga bank konvensional. Lebih jauh survei tersebut menyatakan, model pembiayaan bagi hasil, seperti diminishing musyarakah, musyarakah, mudharabah, dan model jual-beli, seperti salam dan istishna', lebih berisiko ketimbang murabahah dan ijarah.<sup>16</sup>

Risiko kredit biasanya dikenal dengan risiko potensial yang mana pihak lawan akan gagal untuk melakukan pembayaran atas obligasinya berkaitan dengan

---

<sup>14</sup> *ibid.*

<sup>15</sup> Rahmani Timorita Yulianti, "Manajemen Risiko Perbankan Syariah", *La Riba*, Volume III, No.2, Desember 2009.[160].

<sup>16</sup> *ibid.*

batas waktu yang disetujui.<sup>17</sup> Risiko kredit ini muncul di hampir semua instrument untuk mengubah level dan ada banyak teknik untuk meringankan risiko seperti itu. Bisnis perbankan tradisional berdasarkan pada pelaksanaan pemberian pinjaman dianggap sebagai risiko bisnis kredit karena kemampuan bank untuk meminimalisir risiko kredit adalah sumber keuntungannya. Dalam hal institusi keuangan Islam dimana pemberian pinjaman diganti dengan investasi dan kerjasama, maka pentingnya manajemen risiko kredit menjadi sangat penting. Perbedaan yang unik dari instrumen keuangan yang dipraktekkan oleh bank-bank syariah dibandingkan dengan bank-bank konvensional dalam hal risiko kredit/pembiayaan khusus sebagai berikut:<sup>18</sup>

- 1) Pada transaksi murabahah, bank-bank syariah dihadapkan pada risiko kredit saat bank menyerahkan aset kepada klien tetapi tidak menerima pembayaran dari klien tepat pada waktunya;
- 2) Pada perjanjian bay' al-salam atau istisna, bank dihadapkan pada risiko kegagalan untuk mensuplai tepat waktu atau untuk mensuplai keseluruhan, atau gagal untuk mensuplai kualitas barang sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak. Kegagalan seperti ini akan menyebabkan penundaan atau kegagalan dalam pembayaran;
- 3) Pada investasi mudarabah, di mana bank syariah masuk kedalam perjanjian mudarabah sebagai pemimpin dengan mudarib luar (agen), berkaitan dengan masalah klasik antara pemimpin-agen, bank syariah dihadapkan untuk penambahan risiko kredit.

Manajemen risiko kredit/pembiayaan untuk bank syariah lebih rumit karena faktor eksternal tambahan. Contohnya adalah ketika saham bank dalam modal diinvestasikan melalui akad mudharabah dan musyarakah diubah menjadi obligasi hutang karena kelalaian yang terbukti atau karena kesalahan mudharib. Dengan demikian digunakan aturan menutup hutang yang berbeda dengan aturan investasi

---

<sup>17</sup> Afriyeni dan Romi Susanto, "Manajemen Risiko Pada Bank Syariah", *ResearchGate*, Maret 2019.[3].

<sup>18</sup> *ibid.*

mudharabah dan musyarakah.<sup>19</sup> Teknik perhitungan risiko yang digunakan bank syariah untuk risiko kredit tidak jauh berbeda dengan teknik yang digunakan bank konvensional. Pengukuran risiko dapat dicapai dengan menjaga kualitas data yang baik dari kinerja masa lalu dan dengan menentukan probabilitas kegagalan.<sup>20</sup>

Kebanyakan negara-negara berkembang dimana tidak ada institusi formal untuk menjaga data kredit, bank sering mengandalkan catatan klien dengan bank. Menggunakan jaminan dan penjaminan piutang sebagai tindakan keamanan terhadap risiko kredit adalah hal yang biasa dalam bank syariah. Bank bisa meminta klien untuk menempatkan jaminan tambahan sebelum melakukan transaksi murabahah. Menempatkan jaminan sebagai tindakan keamanan bukannya tanpa kesulitan, khususnya di negara berkembang. Masalahnya termasuk, illiquiditas jaminan atau ketidakmampuan bank untuk menjual jaminan, kesulitan untuk menentukan nilai pasar yang adil dan kendala dalam mengambil kepemilikan jaminan. Karena adanya institusi legal yang lemah dan lambannya proses, menjadi sulit bagi bank untuk mengakui jaminan.

Risiko syari'ah berkaitan dengan struktur dan fungsi dewan syari'ah sebagai institusi dan level sistemik.<sup>21</sup> Risiko ini terdiri dari dua hal, yaitu pertama, karena adanya praktek non-standar atas perjanjian yang berbeda dengan yurisdiksi yang berbeda pula. Yang kedua, karena adanya kegagalan untuk taat pada aturan syari'ah. Ulama syari'ah telah menyatakan bahwa jika bank gagal untuk bertindak sesuai aturan syari'ah, maka transaksi tersebut harus dianggap tak berlaku dan cacat atas dasar sudut pandang syari'ah dan pendapatan yang didapat dari transaksi itu tidak boleh dimasukkan kedalam keuntungan yang akan disalurkan kepada para investor/depositor.

### **Prinsip-Prinsip Pembiayaan dalam Perbankan Syariah**

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan

---

<sup>19</sup> *ibid.*

<sup>20</sup> *ibid.*

<sup>21</sup> *ibid.*[7].

tujuan penggunaannya, yaitu : pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad pelengkap.

### **Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)**

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual-beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut:

a) **Pembiayaan murabahah**

Murabahah (*al-bai bi tsaman ajil*) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*, atau *muajjal*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.<sup>22</sup>

b) **Pembiayaan Salam**

Salam adalah transaksi jual beli di mana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan secara tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti. Dalam praktik perbankan, ketika barang telah diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan nasabah atau nasabah itu sendiri secara tunai atau secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan oleh

---

<sup>22</sup> Zainul Arifin, "Pelatihan Aspek Hukum Dalam Perbankan Syariah" (Bank Republik Indonesia 2001).[10].

bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank menjualnya secara tunai biasanya disebut dengan pembiayaan talangan (*bridging financing*). Sedangkan dalam hal bank menjualnya secara cicilan.

c) Pembiayaan *Istishna*'

Produk *istishna*' menyerupai produk salam, tapi dalam *istishna*' pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Skim *istishna*' dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi. Ketentuan umum Pembiayaan *Istishna*' adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad *Istishna*' dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.<sup>23</sup>

### Prinsip Sewa (*jarah*)

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat.<sup>24</sup> Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual-beli objek transaksinya adalah barang pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.<sup>25</sup> Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan).<sup>26</sup> Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.<sup>27</sup>

### Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> Ahmad Supriyadi, "Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah", *Al-Mawarid*, Edisi X, 2003.[52].

<sup>24</sup> *ibid.*[55].

<sup>25</sup> *ibid.*[56].

<sup>26</sup> *ibid.*[55].

<sup>27</sup> Zainul Arifin. *Loc.Cit.*

a) Pembiayaan *musyarakah*

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *musyarakah* (*syirkah* atau *syarikah*). Transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (*trading asset*), kewirausahaan (*entrepreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*), atau *intangible asset* (seperti hak paten atau *goodwill*), kepercayaan atau reputasi (*credit worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.<sup>28</sup>

b) Pembiayaan *Mudharabah*

Secara spesifik terdapat bentuk *musyarakah* yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu *mudharabah*. *Mudharabah* adalah bentuk kerja sama antara dua atau lebih pihak di mana pemilik modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam paduan kontribusi 100% modal kas dari shahib al-maal dan keahlian dari *mudharib*.<sup>29</sup> Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil shahib al-maal dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, *mudharib* harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap kerugian yang terjadi akibat kelalaian. Sedangkan sebagai wakil shahib al-maal dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

Perbedaan yang esensial dari *musyarakah* dan *mudharabah* terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu di antara itu. Dalam *mudharabah*, modal hanya berasal dari satu pihak, sedangkan dalam *musyarakah* modal berasal dari dua pihak atau lebih. *Musyarakah* dan *mudharabah*

---

<sup>28</sup> Ahmad Supriyadi. *Op. Cit.* [48].

<sup>29</sup> Ahmad Supriyadi. *Op. Cit.* [46-47].

dalam literatur fiqih berbentuk perjanjian kepercayaan (*uqud al-amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak harus menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama.

### **Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang dalam Lelang yang Dilakukan oleh Bank Syariah**

Dalam lelang, di mana dalam hal ini lelang dapat dibilang sebagai salah satu varian dari transaksi jual beli di mana dalam hal ini penjualnya adalah bank yang menjual asetnya dengan kantor lelang negara/balai lelang lainnya sebagai pihak ketiga yang menjual aset bank tersebut dan pemenang lelang yang akhirnya merupakan pembeli dari aset lelang tersebut. Selain itu, sama dengan transaksi jual beli pada umumnya, pembeli tentu saja memiliki hak dan harta serta lelang yang sudah selesai tidak dapat dibatalkan sehingga wajib untuk dilindungi oleh hukum, dalam hal ini perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang termasuk sebagai pembeli yang beritikad baik,<sup>30</sup> dalam hal ini diukur dengan<sup>31</sup> pemenang lelang yang melaksanakan segala ketentuan terkait dengan pelaksanaan lelang dapat dikatakan beritikad baik karena Pemenang lelang telah menjalankan segala prosedur yang benar dihadapan pejabat lelang yang berwenang sehingga perlu dilindungi oleh hukum, kemudian pemenang lelang yang melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penelitian atas persyaratan penjual lelang, pemenang lelang yang melakukan pembelian dengan kepatutan dari kerasionalan, dan akhirnya pemenang lelang yang dalam proses pelelangan bersikap wajar dan benar sehingga diwajibkan mendapatkan perlakuan hukum yang seharusnya wajar.

Bagi pemenang lelang yang dinilai merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan atas kriteria yang telah disebutkan di atas dan segala prosedur dan persyaratan dalam berjalannya penjualan aset bank dalam lelang memiliki hak

---

<sup>30</sup> Yelina Rachma Pranamawati, "Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Risalah Lelangnya Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat oleh Pengadilan" (2018) 5 Repertorium.

<sup>31</sup> Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju Bandung 2001).[380-383].

untuk menikmati barang yang telah dibelinya, atas aset bank tersebut pemenang lelang dapat melakukan eksekusi lelang jaminan terhadap obyek yang telah dibelinya tersebut. Namun, dalam beberapa kasus, terdapat contoh di mana dalam melakukan eksekusi atas obyek lelang tersebut terdapat kemungkinan terjadinya kendala yang dapat muncul. Dengan beberapa kasus kendala yang dihadapi memiliki kemungkinan buruk di mana sampai tidak dapat diserahkan barang yang telah dimenangkan dalam eksekusi sehingga pemenang lelang tidak dapat menikmati haknya. Jika hal yang disebutkan tersebut terjadi, maka sudah jelas terdapat kerugian yang terjadi dalam pihak pemenang lelang, dengan faktor kerugian yang terjadi pemenang lelang tentu saja dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri surat gugatan yang bertujuan untuk menutupi kerugian tersebut dengan mendapatkan kembali haknya atas barang tersebut atau mencapai kesepakatan perdamaian yang bertujuan untuk menutup kerugian yang dialami pemenang lelang.

Dalam hal ini, dengan pengajuan surat gugatan ke pengadilan negeri oleh pemenang lelang atas kerugian yang dialaminya dapat dilakukan dengan perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan perbuatan yang tidak sesuai hukum diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 BW.

Lelang hak menikmati barang memiliki karakteristik yang khusus yaitu terdapat jangka waktu dalam kepemilikannya sehingga apabila pemenang tidak dapat segera melakukan eksekusi atas obyek lelang, maka akan menimbulkan kerugian. Tentu saja hal ini menimbulkan kerugian karena pemenang lelang sudah membayar harga untuk memenangkan lelang tersebut. Hal ini dapat menjadi dasar atas gugatan perbuatan melanggar hukum oleh pemenang lelang. Adanya gugatan ini bertujuan agar perjanjian baru lanjutan dapat segera dibuat sehingga pemenang lelang dapat menikmati barang yang telah dimenangkannya dalam lelang dan pemberian ganti kerugian. Juga atas hak-hak lainnya yang termasuk obyek hak menikmati barang yang tidak dapat dieksekusi karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan oleh penjual sehingga menimbulkan kerugian bagi pemenang lelang.

Adanya perbuatan melanggar hukum oleh salah pihak wajib diikuti oleh adanya ganti kerugian. Pada umumnya ganti kerugian dibayarkan dalam bentuk

pembayaran sejumlah uang, tetapi bila pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap bahwa permohonan tersebut bentuk kerugian yang sesuai, maka dapat dikabulkan dan pelaku perbuatan melanggar hukum dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan untuk menghapuskan kerugian yang diderita<sup>32</sup>.

Gugatan perbuatan melanggar hukum dapat memiliki permintaan untuk mengganti kerugian yang dialami penggugat berdasarkan Pasal 1365 BW yang di mana dalam hal ini permintaan ganti kerugian dalam gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi yang didasarkan pada Pasal 1246 BW dengan adanya hal seperti adanya bunga, dimana kerugian yang dimaksud adalah akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum yang timbul. Terkait dengan pengaturan mengenai penggantian kerugian dalam perkara perbuatan melanggar hukum tidak diatur dalam BW, akan tetapi Pasal 1243 BW mengatur mengenai pemberian ganti rugi yang harus dibayarkan dalam wanprestasi.

Berbeda dengan gugatan atas dasar wanprestasi yang bersumber dari adanya perjanjian (*obligation by contract*), gugatan atas dasar perbuatan melanggar hukum (akan selanjutnya disebut sebagai PMH) memiliki dasar hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku (*obligation by law*) sehingga dalam hal ini tidak adanya perjanjian atau kontrak antara penggugat dengan tergugat. Dalam ilmu hukum ada 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:<sup>33</sup>

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan/tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian;
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Perbuatan melanggar hukum lahir karena undang-undang sendiri yang menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 BW. “Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.” Artinya perbuatan melawan

---

<sup>32</sup> Mr.J.H.Nieuwhuis (terjemahan:Djasadin Saraghi), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Universitas Airlangga Surabaya 1985).[120].

<sup>33</sup> Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Citra Aditya Bakti Bandung 2005).[2-3].

hukum semata-mata berasal dari undang-undang bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dari perbuatan melawan hukum merupakan akibat manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang. Perbuatan melawan hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pribadi dan harta penggugat<sup>34</sup>. Seperti hak untuk menikmati dan aset bank yang dibelinya. Seseorang wajib menurut hukum untuk tidak merusak hak untuk menikmati dan aset bank yang dibelinya karena apabila seseorang melanggar hak untuk menikmati dan aset bank yang dibelinya berarti melanggar kewajiban dan dapat dikenakan pertanggungjawaban.

Pemahaman PMH didasarkan pada Pasal 1365 BW, yaitu suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum dan dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan

Unsur perbuatan terbagi dua yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (perbuatan aktif), dan perbuatan yang merupakan kelalaian (perbuatan pasif).

2. Perbuatan tersebut melanggar hukum

Dalam arti sempit, perbuatan melanggar hukum dapat diartikan sebagai pelanggaran yang melanggar kaidah-kaidah tertulis (peraturan perundang-undangan). Perbuatan melanggar hukum sendiri dapat diartikan perbuatan yang melanggar kaidah hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah-kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hidup dalam masyarakat.

3. Adanya kesalahan

Unsur kesalahan ini berhubungan erat dengan unsur perbuatan melanggar hukum karena terkait dengan kesengajaan atau kelalaian yang dilakukan oleh pelaku. Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.

4. Adanya kerugian

Kerugian ini dapat berupa materiil maupun immateriil, yang seandainya Perbuatan Melanggar Hukum itu tidak ada, maka kerugian itu tidak akan muncul. Pasal 1365 BW menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut, pengaturan lain mengenai ganti rugi terdapat pada Pasal 1371

---

<sup>34</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Edisi Pertama, Cetakan ke-6 (Kencana Jakarta 2009).[135].

ayat (2) BW yang menentukan : “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan”.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian Hubungan antara Perbuatan Melanggar Hukum dan kerugian yang dideritanya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu perbuatan tersebut secara kausalitas harus secara langsung, yaitu perbuatan tersebut secara langsung menyebabkan adanya peristiwa yang menyebabkan adanya rugi. Dalam hal ini, terdapat beberapa ajaran yang dapat dikaitkan dengan hubungan kausal, yaitu:<sup>35</sup>

a. Teori *Conditio Sine Qua Non* (Von Buri)

Ajaran ini menyatakan bahwa setiap masalah akan menimbulkan sebuah akibat, merupakan sebab dari akibat

b. Teori *Adequate Veroorzaking* (Von Kries)

Ajaran ini menjelaskan bahwa setiap perbuatan dapat dianggap sebagai akibat yang muncul dalam perbuatan seimbang dengan akibatnya. Dalam penentuan “perbuatan seimbang” adalah rasionalitas yang layak, di mana berdasar pada akal sehat dapat terduga perbuatan tersebut akan menimbulkan suatu akibat.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur diatas, maka seseorang dapat menuntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melanggar Hukum. Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dilihat antara wanprestasi yang didasari oleh suatu perjanjian dan perbuatan melanggar hukum yang tidak didasari oleh suatu perjanjian. Oleh karena hubungan hukum dari nasabah dan bank adalah diawali oleh sebuah perjanjian (hubungan kontraktual) yaitu pada saat nasabah mengisi formulir pendaftaran pembukaan rekening yang disediakan oleh bank dan membubuhkan tanda tangan, artinya nasabah telah sepakat menyimpan dananya di bank dan pihak bank pun telah sepakat akan mengelola uang tersebut dengan baik.

### **Identifikasi Permasalahan bagi Pemenang Lelang yang Tidak dapat Menguasai Aset Lelang**

Selama pelaksanaan lelang berlangsung terdapat tiga peristiwa, yang pertama adalah peristiwa pra-lelang, yang kedua adalah peristiwa lelang dan yang terakhir

---

<sup>35</sup> Rosa Agustina, “Perbuatan Melawan Hukum” (Universitas Indonesia Jakarta 2003). [66-69].

adalah peristiwa pasca-lelang. Ada juga tiga pihak penting yang terlibat dalam pelaksanaan lelang, yaitu penjual, juru lelang, dan pembeli lelang. Pembeli adalah orang perseorangan atau badan hukum atau pengusaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah disetujui oleh Pejabat lelang sebagai pemenang lelang. (Pasal 1 angka 52 PMK No. 213/PMK.06/2020).

Pasca pelaksanaan lelang, pembeli lelang yang kemudian ditetapkan menjadi pemenang lelang akan menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli, dan dapat diberikan pula Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, hal ini ditegaskan di dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada suatu pihak bahwa haknya telah beralih dari pemilik tanah dan/atau bangunan kepada pembeli lelang. Setelah barang lelang terjual, pemenang lelang/pembeli memenuhi kewajibannya sebagai pemenang lelang. Pemenang/pembeli lelang juga berhak menguasai barang lelang atau barang lelang yang dapat dibuktikan dengan daftar lelang. Dengan demikian, pemenang lelang menjadi pemilik penuh dan berhak menguasai dan menikmati barang, dan sejak saat itu pembeli dapat meminta penyerahan fisik barang atau meminta penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang yang dibelinya atau nama untuk diubah.

Perjalanan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah mereka miliki tidak selalu mulus. Pembeli sering menjumpai peristiwa atau kejadian dimana obyek lelang masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/atau bangunan sebelumnya.

Menimbang bahwa di samping itu sering terjadi pembeli lelang tidak memperoleh haknya atas objek lelang sebagai akibat adanya gugatan mengenai pelaksanaan objek lelang berupa tuntutan balik, penuntutan atau gugatan terhadap pembeli lelang yang mengakibatkan tidak terlaksananya lelang. Masalah terjadi ketika pemenang lelang ingin mengalihkan objek jaminan yang dibeli melalui lelang. Debitur meminta BPN membekukan sertifikat hak milik. Pemblokiran sertifikat berarti pemohon meminta

BPN untuk tidak memberikan kuasa hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan tidak dapat dipaksakan dengan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat mengalihkan atau menguasai obyek lelang.

Selain kedua hal tersebut, juga ditemui dalam proses lelang, terkadang barang yang dijual tidak sepenuhnya dikuasai oleh penjual, terkadang tanah dan/atau bangunan masih dikuasai oleh pihak ketiga. Kontrol pihak ketiga juga memiliki berbagai alasan, ada yang legal, seperti tanah tersebut ternyata masih memiliki hubungan kontrak dengan pihak lain, sementara yang lain diambil alih secara ilegal dalam hal contoh seseorang yang menggunakan tanah tersebut tanpa izin dari pemilik tanah sebelumnya. Untuk membatalkan barang yang dimenangkan, pembeli/pemenang lelang harus mengajukan permohonan pembatalan melalui pengadilan setempat, karena juru lelang/lelang tidak memiliki yurisdiksi atas pemotongan dan dirinya sendiri, pelaksanaan pembatalan juga melibatkan aparat keamanan setempat.

Selama pelaksanaan lelang berlangsung terdapat tiga peristiwa, yang pertama adalah peristiwa pra-lelang, yang kedua adalah peristiwa lelang dan yang terakhir adalah peristiwa pasca-lelang. Ada juga tiga pihak penting yang terlibat dalam pelaksanaan lelang, yaitu penjual, juru lelang, dan pembeli lelang. Pembeli adalah orang perseorangan atau badan hukum atau pengusaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah disetujui oleh Pejabat lelang sebagai pemenang lelang. (Pasal 1 angka 52 PMK No. 213/PMK.06/2020).

Pasca pelaksanaan lelang, pembeli lelang yang kemudian ditetapkan menjadi pemenang lelang akan menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli, dan dapat diberikan pula Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, hal ini ditegaskan di dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada suatu pihak bahwa haknya telah beralih dari pemilik tanah dan/atau bangunan kepada

pembeli lelang Setelah barang lelang terjual, pemenang lelang/pembeli memenuhi kewajibannya sebagai pemenang lelang Pemenang/pembeli lelang juga berhak menguasai barang lelang atau barang lelang yang dapat dibuktikan dengan daftar lelang. Dengan demikian, pemenang lelang menjadi pemilik penuh dan berhak menguasai dan menikmati barang, dan sejak saat itu pembeli dapat meminta penyerahan fisik barang atau meminta penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang yang dibelinya atau nama untuk diubah.

Perjalanan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah mereka miliki tidak selalu mulus. Pembeli sering menjumpai peristiwa atau kejadian dimana obyek lelang masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/atau bangunan sebelumnya.

Menimbang bahwa di samping itu sering terjadi pembeli lelang tidak memperoleh haknya atas objek lelang sebagai akibat adanya gugatan mengenai pelaksanaan objek lelang berupa tuntutan balik', penuntutan atau gugatan. terhadap pembeli lelang yang mengakibatkan tidak terlaksananya lelang. Masalah terjadi ketika pemenang lelang ingin mengalihkan objek jaminan yang dibeli melalui lelang Debitur meminta BPN membekukan sertifikat hak milik. Pemblokiran sertifikat berarti pemohon meminta BPN untuk tidak memberikan kuasa hukum apapun terhadap sertifikat tersebut. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan tidak dapat dipaksakan dengan perbuatan hukum apapun sehingga pemenang lelang tidak dapat mengalihkan atau menguasai obyek lelang.

Selain kedua hal tersebut, juga ditemui dalam proses lelang, terkadang barang yang dijual tidak sepenuhnya dikuasai oleh penjual, terkadang tanah dan/atau bangunan masih dikuasai oleh pihak ketiga. Kontrol pihak ketiga juga memiliki berbagai alasan, ada yang legal, seperti tanah tersebut ternyata masih memiliki hubungan kontrak dengan pihak lain, sementara yang lain diambil alih secara illegal dalam hal contoh seseorang yang menggunakan tanah tersebut tanpa izin dari pemilik tanah sebelumnya. Untuk membatalkan barang yang dimenangkan, pembeli/pemenang lelang harus mengajukan permohonan pembatalan melalui pengadilan setempat, karena juru lelang/lelang tidak memiliki yurisdiksi atas

pemotongan dan dirinya sendiri, pelaksanaan pembatalan juga melibatkan aparat keamanan setempat.

### **Upaya Hukum Preventif yang dapat Dilakukan bagi Pemenang Lelang**

Pembeli objek lelang berupa tanah, termasuk bangunan yang dipijaknya, adalah pembeli melalui lelang umum dan yang memenuhi syarat sebagai pembeli dengan itikad baik harus dilindungi secara hukum berdasarkan Pasal 1338 BW. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a, yang disempurnakan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan angka 4, disebutkan sebagai berikut:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW adalah sebagai berikut: Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu diantaranya Pembelian tanah melalui pelelangan umum;”

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak pemenang lelang sebelum mengikuti proses lelang dan sesudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu di antaranya:<sup>36</sup>

1. Mendapatkan informasi mengenai letak objek lelang dan segala kondisinya pada pengumuman lelang dan menyesuaikan faktanya di lapangan.
2. Mencari informasi yang sejelas-jelasnya diluar informasi dari instansi perbankan sebagai pemohon lelang mengenai silsilah dan kronologis benda yang akan dilelang, apakah benda tersebut dalam kondisi kosong atau masih dalam penguasaan termohon lelang eksekusi.

Berdasarkan penjelasan di atas, apabila obyek agunan yang dijaminakan dilelang dan telah diketahui pemenang lelangnya, tentu saja pemenang lelang tidak akan menemui kendala dalam penguasaan obyek lelang. Untuk menghindari kemungkinan

---

<sup>36</sup> Robby Adrian, Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak, Jurnal Hukum Edisi IV/2014.[8].

adanya tuntutan hukum oleh pihak lain, sebaiknya obyek lelang yang dilakukan sebelum lelang, perlu dilakukan pengecekan ulang atau “separate control” kondisi penggunaan tanah untuk tetap menjamin jaminan bahwa obyek lelang adalah benar-benar bebas dari sengketa dan dibuktikan secara tertulis tidak ada silang sengketa, inilah asas tanggung jawab yang penerapannya dilakukan menurut syarat-syarat hukum tertentu.

Adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang merupakan indikasi adanya keseimbangan antara berbagai kepentingan yang berlawanan. Kepastian hukum merupakan kebutuhan yang sejalan dengan kebutuhan akan pengaturan, juga merupakan kategori tersendiri dan tidak berasal dari cita-cita atau kenyataan, bahkan tidak mudah untuk mendamaikan cita-cita tersebut dengan kenyataan. Pelaksanaan perlindungan hukum dan jaminan hukum dilakukan terhadap peserta lelang yang harus memperoleh hak milik atas obyek lelang setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang. Selain itu, peran pemenang lelang dalam memenuhi kewajiban membuat berita acara lelang pada setiap lelang yang diadakan di tempat tinggalnya harus sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam Peraturan Lelang (RV) yaitu berita acara lelang. lelang memutuskan secara lisan. adalah rekaman eksekusi. Penjual/pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan hukum perdata dan pidana yang timbul karena tidak dipatuhinya peraturan perundang-undangan di bidang penjualan lelang

Upaya preventif lainnya sehubungan dengan pengosongan tanah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik tanah kepada pihak pembeli lelang, maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur Pengadilan dengan menggunakan Grosse Risalah Lelang yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Mekanisme tersebut diantaranya tercantum dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement*, yang menyatakan:

“Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya”.

Selanjutnya, khusus untuk pelelangan hak tanggungan oleh pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa mengajukan gugatan dengan menyampaikan Grosse Risalah Lelang. Hal ini ditegaskan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu:

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”

Selanjutnya setelah permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk aanmaning yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang aanmaning yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon Eksekusi. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain itu, terdapat beberapa cara dan sistem dalam agama Islam yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan suatu sengketa agar diselesaikan secara adil dan sejahtera menurut islam. Dalam hal ini, cara tersebut dibagi menjadi 3, yaitu, Al-Shulhu (perdamaian), At-Tahkim (Arbitrase), dan Wilayah Al-Qadha (Kekuasaan Kehakiman).<sup>37</sup>

#### a) *Al-Shulhu*

Secara bahasa, “*sulh*” berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah “*sulh*” berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan/pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Pengertian *Al-Shulhu* dalam penjelasan yang lebih panjang ialah penyelesaian suatu perkara tanpa

---

<sup>37</sup> Nurhayati, *Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 3 Nomor 1..

menimbulkan perkara lain, yang dilakukan oleh kedua belah pihak secara damai. Perdamaian adalah jalan yang diambil untuk menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah untuk menemukan solusi bagaimana perselisihan yang terjadi diantara kedua pihak dapat diatasi dengan mengambil titik terang untuk saling ridha dan ikhlas. Damai merujuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak, ini juga bermakna perdamaian ini berada di posisi tengah yang sifatnya netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Dengan penjelasan seperti ini, dapat dipahami, bahwa perdamaian itu adalah suatu keputusan dengan berdasarkan kesadaran dari pihak yang berselisih atau bermasalah, sehingga tidak ada yang namanya menang atau kalah. Karena tujuannya adalah berdamai. Namun, tidak semua permasalahan itu bisa diselesaikan dengan berdamai. Seperti masalah keluarga dalam perkawinan sah atau tidak, itu harus pada kantor urusan agama. Jadi, perdamaian yang dimaksud ini hanya bisa dilakukan pada bidang muamalah saja. Karena muamalah mencakup topik persoalan harta benda.

Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah swt sebagaimana tersebut dalam Q.S. An Nisa ayat 126 yang terjemahnya “Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik”. Dalam Q.S. Al-Hujarat ayat 10: “orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat”.

Kemudian ada beberapa rukun dan syarat dalam *Al-shulhu* yaitu:

- a. *Musalih* (Orang yang melakukan akad al-shulhu untuk menyelesaikan suatu permasalahan).
- b. *Mushalih anhu* (Hal yang dipermasalahkan).
- c. *Mushalih bih* (Sesuatu yang dilakukan oleh suatu pihak terhadap pihak lain untuk menyelesaikan suatu masalah).
- d. *Shigat* (Ijab dan Kabul).

Syarat bagi orang yang melakukan akad al-shulhu untuk menyelesaikan suatu permasalahan (*musalih*) adalah mereka yang melakukan suatu tindakan yang masuk akal (rasional) dan sah baik di mata hukum maupun masyarakat. Sedangkan syarat untuk *Mushalih bih* adalah:

- a. Harta yang memiliki nilai, bersifat baik, dan berguna untuk orang lain.
- b. Jelas, maksudnya adalah diketahui oleh pihak lain sehingga tidak menimbulkan unsur penipuan.

Pelaksana perdamaian, pelaksana perjanjian damai bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang pengadilan atau melalui sidang pengadilan. Diluar sidang Pengadilan, penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (yang melakukan perdamaian) tanpa melibatkan pihak lain, atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah (wasit), itulah yang kemudian disebut dengan arbitrase, atau dalam syariat Islam disebut dengan hakam. Pelaksanaan perjanjian damai melalui sidang Pengadilan dilangsungkan pada saat perkara sedang diproses dalam sidang Pengadilan. Di dalam ketentuan perundang-undangan ditentukan bahwa sebelum perkara diproses, atau dapat juga selama diproses bahkan sudah diputus oleh Pengadilan tetapi belum mempunyai kekuatan hukum tetap, hakim harus menganjurkan agar para pihak yang bersengketa supaya berdamai. Seandainya hakim berhasil mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, maka dibuatlah putusan perdamaian, kedua belah pihak yang melakukan perdamaian itu dihukum untuk mematuhi perdamaian yang telah mereka sepakati. Perjanjian perdamaian (*sulh*) yang dilaksanakan sendiri oleh kedua belah pihak yang berselisih atau bersengketa, dalam praktek di beberapa negara Islam, terutama dalam hal Perbankan Syariah.

b) *At-Tahkim*

Kata tahkim secara etimologis berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa (hakam). Tahkim yaitu tempat bersandarnya dua orang yang bersengketa kepada seseorang yang mereka tunjuk sebagai penengah (orang yang diridhai) keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian para pihak yang bersengketa tersebut. Dalil al-quran tentang arbitrase Syariah QS. An-Nisa ayat 35:

“Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan anatara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah maha mengetahui lagi maha mengenal.”

Sebagaimana yang diatur pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian dengan cara arbitrase ini sah dilakukan sesuai dengan maksud adanya badan arbitrase di Indonesia untuk kesejahteraan para masyarakat Indonesia. Telah berdiri lembaga Arbitrase Syariah di Indonesia yaitu : Badan Arbitrase Nasional (BANI), lalu pada tanggal 21 Oktober 1993 Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) yang di bentuk oleh MUI (Majelis Ulama Indonesia). Kemudian pada tanggal 24 Desember 2003 berdiri Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai ganti Badan Arbitrase Muamalat Indonesia yang berwenang menyelesaikan sengketa perdata secara Islam.

c) *Wilayat Al-Qadha*

Secara etimologis qadha bermakna memutuskan dan menetapkan, sedangkan secara terminologis, qadha adalah lembaga peradilan yang bertugas untuk menyampaikan keputusan hukum yang mengikat. Wilayat al-Qadha ini dapat diartikan sebagai kekuasaan kehakiman. Kekuasaan kehakiman yang dimiliki oleh cara penyelesaian ini adalah dengan menyelesaikan suatu permasalahan tertentu yang masih ada hubungannya dengan permasalahan pidana dan perdata. Biasanya cara ini digunakan apabila kedua belah pihak belum berhasil menemukan titik terang dalam penyelesaian sengketa, meskipun sudah menggunakan jalan perdamaian dan arbitrase. Dasar hukum tentang cara penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 213 yang berbunyi:

“Manusia itu adalah umat yang satu (setelah timbul perselisihan), maka Allah mengutus para nabi, sebagai pemberi peringatan dan Allah menurunkan bersama mereka kitab yang benar, untuk memberi keputusan dia antara manusia tentang perkara yang mereka perselisihkan. Tidaklah berselisih tentang kitab itu melainkan orang yang telah didatangkan kepada mereka kitab, yaitu setelah datang kepada mereka keterangan-keterangan yang nyata, karena dengki antara mereka sendiri. Maka Allah memberi petunjuk orang-orang yang beriman kepada kebenaran tentang hal yang mereka perselisihkan itu dengan kehendak-Nya. Dan Allah selalu memberi petunjuk orang yang dihendaki-Nya kepada jalan yang lurus.”

*Wilayat al-Qadha* merupakan semacam Mahkamah Agung di Indonesia yang membawahi lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peradilan Militer. Adapun kewenangan yang dimiliki oleh lembaga ini

adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan masalah al ahwal asy syakhsiyah (masalah keperdataan, termasuk didalamnya hukum keluarga), dan masalah jinayat (yakni hal-hal yang menyangkut pidana). Orang yang diberi wewenang menyelesaikan perkara di Pengadilan disebut dengan *qadhi* (hakim).

### **Kesimpulan**

Upaya yang dapat dilakukan untuk meminimalkan risiko dalam lelang aset Bank Syariah adalah diterapkannya Prinsip CDD (*Customer Due Diligence*), selain itu Bank Syariah juga harus melaksanakan Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Syariah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku. Selain itu, Bank Syariah juga dalam melaksanakan kegiatannya diharuskan untuk menjunjung prinsip-prinsip syariah yang berlaku dalam kegiatannya.

Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan angka 4, disebutkan salah satu Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW adalah Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu diantaranya Pembelian tanah melalui pelelangan umum, artinya Pembeli lelang yang kemudian ditetapkan sebagai Pemenang Lelang adalah pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi.

### **Daftar Bacaan**

#### **Buku**

Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Raja Grafindo Persada 2006)

Mr. J.H.Nieuwnhuis (terjemahan: Djasadin Saraghi), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Universitas Airlangga Surabaya 1985).

Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern* (Citra Aditya Bakti Bandung 2004).

Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan*

*Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Mandar Maju Bandung 2001).

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum* (Universitas Indonesia Jakarta 2003).

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus* (Kencana Jakarta 2009).

Tariqullah Khan dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syari'ah, penerjemah dan pengantar Ikhwan Abidin Basri* (Bumi Aksara, 2008).

Zainul Arifin, *Pelatihan Aspek Hukum Dalam Perbankan Syariah* (Bank Republik Indonesia 2001).

### **Jurnal**

Afriyeni dan Romi Susanto, 'Manajemen Risiko Pada Bank Syariah' (2019) ResearchGate.

Ahmad Supriyadi, 'Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah' (2003) X Al-Mawarid

Eko Prakoso Johannes, 'Customer Due Diligence Dalam Mencegah Tindak Pidana Pencucian Uang Melalui Lembaga Perbankan' (2019) XIX Law Review.

Irving M. Copi, 'Introduction to Logic dikutip oleh Philipus M Hadjon, Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)' (1994) 6 Yuridika.

Maria S.W. Sumardjono, 'Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan' (1997) Jakarta.

Rahmani Timorita Yulianti, 'Manajemen Risiko Perbankan Syariah' (2009) III La Riba.

Robby Adrian, 'Mengantisipasi Kerugian Bagi Calon Peserta Lelang Eksekusi Atas Barang Tidak Bergerak' (2014) IV Jurnal Hukum.

Tedy Fardiansyah Idris, 'Tantangan Manajemen Risiko Bank Syari'ah sebagaimana mengutip dari Rahmani Timorita Yulianti, Manajemen Risiko Perbankan Syariah' (2009) III La Riba.

Yelina Rachma Pranamawati, 'Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Risalah Lelangnya Dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat oleh Pengadilan' 5 Repertorium.

**Tesis**

Rizka Fitrianta, 'Customer Due Diligence (CDD) Dalam Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (APUPPT) di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Ponorogo', Tesis, Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Ponorogo, 2019.

**Laman**

Briyan Efflin Syahputra. 'Teori dan Praktek Manajemen Risiko' dalam Perbankan Islam, <https://briyanworld.blogspot.com/2015/05/teori-dan-praktek-manajemen-risiko.html>, diakses pada 20 Januari 2023.

'Manajemen Risiko dalam Bank Syariah', <https://kuliahjurusanimumanajemen.blogspot.com/2018/01/makalah-manajemen-risiko-dalam-bank.html>, diakses pada 20 Januari 2023.

**--halaman ini sengaja dibiarkan kosong--**