

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan ini maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarsime atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 05 November 2024



**M. HARITS BILU. R**

**NIM. 201130052**

## ABSTRAK

**Nama: M. Harits Bilu Ramadan, NIM: 201130052 Judul Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Macet (Studi Kasus Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang).**

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar perannya dalam kehidupan masyarakat. Dalam menjalankan perannya sebagai lembaga keuangan bank berperan dalam menyalurkan kredit. Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang terhimpun dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Penyaluran dana kredit yang ditawarkan oleh bank syariah sangat banyak diminati oleh kalangan masyarakat untuk mencari tambahan modal usaha atau keperluan hidup masyarakat dengan akad yang terdapat di bank syariah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang di atur dalam hukum islam antara pihak bank dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan.

Rumusan Masalah : 1. Bagaimana Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang ? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang ?

Penelitian ini bertujuan untuk: 1. Mengetahui pelaksanaan lelang hak tanggungan atas penyelesaian pembiayaan macet. 2. Untuk meninjau pandangan hukum Islam terhadap lelang hak tanggungan atas penyelesaian pembiayaan macet di Bank Bjb Syariah Kantor Cabang Serang.

Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder, data primer berasal dari informasi langsung contohnya wawancara dan observasi lapangan sedangkan data sekunder berasal dari Al-Qur'an, hadist, buku-buku, fatwa DSN-MUI, penelitian terdahulu dan jurnal ilmiah. Bentuk teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi sedangkan teknik analisis data menggunakan deskripsi.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa : 1. Lelang hak tanggungan atas pembiayaan macet di bank Bjb Syariah KC Serang yaitu kreditur sebagai penyedia dana pinjaman kepada kreditur mengalami pembiayaan macet atau gagal bayar. Eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan bank untuk menyelamatkan pembiayaan agar tidak terjadinya kerugian. Pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan bank Bjb Syariah KC Serang dengan memberikan permasalahan proses lelang dan pengumpulan berkas pendaftaran kepada kantor KPKNL. Jika semua ketentuan dan pendaftaran telah dipenuhi, maka keluar tata cara dan jadwal pelelangan dan bank akan melakukan pelelangan tersebut. 2. Dalam praktik pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan bank Bjb Syariah KC Serang bebas dari ketentuan yang dilarang dalam islam sesuai dengan kesepakatan antara kedua pihak. Pelaksanaan lelang dalam hukum islam Al-Qur'an maupun hadist serta didukung oleh Fatwa DSN-MUI diperbolehkan asalkan tidak ada unsur penipuan atau cara-cara yang dilarang dalam Islam.

**Kata Kunci :** Lelang Hak Tanggungan, Pembiayaan Macet.



Nomor : Nota Dinas  
Lampiran : 1 (Satu) Eksamplar  
Pengajuan : Pengajuan Munaqasyah

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN SMH BANTEN

**a.n Mohamad Harits** di –  
**Bilu Ramadan** Serang  
**NIM:201130052**

**Assalamu’alaikum Wr.Wb**

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa sesudah membaca serta perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudara **Mohamad Harits Bilu Ramadan NIM. 201130052**, judul Skripsi: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS PEMBIAYAAN MACET (Studi Kasus Bank Bjb Syariah Kantor Cabang Serang)**. Telah diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasauddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamu’alaikum Wr.Wb.**

Serang, 05 November 2024

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Dedi Sunardi, M.H.**

NIP. 19731105 1999903 2 001

**David Nugraha Saputra, M.H.**

NIP. 1995020 1201903 1 005

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP LELANG HAK  
TANGGUNGAN ATAS PEMBIAYAAN MACET  
(Studi Kasus Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang)**

Oleh:

**Mohamad Harits Bilu Ramadan**  
NIM. 201130052

Menyetujui,

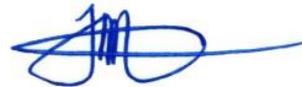
Pembimbing I



**Dr. Dedi Sunardi, M.H.**

NIP. 19800926 200901 1007

Pembimbing II



**David Nugraha Saputra, M.H.**

NIP. 19871216 201903 1005

Mengetahui,

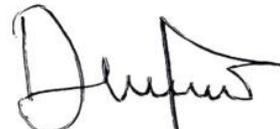
Dekan Fakultas Syariah



**Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.**

NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi  
Syariah



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M Si.**

NIP. 19670402 199403 2 004

## PENGESAHAN

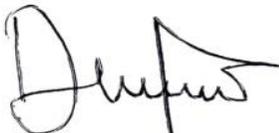
Skripsi a.n.: M. Harits Bilu Ramadan, NIM 201130052, yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Macet (Studi Kasus Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang) telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 25 Oktober 2024 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 19 Desember 2024

### Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI.**

NIP. 19670402 199403 2 004



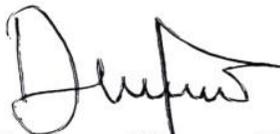
**Tb. Ahmad Mahdi, S.Pd.I., M.Pd**

NIP. 197506162006041008

Anggota-Anggota,

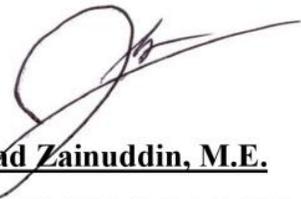
Penguji I

Penguji II



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI.**

NIP. 19670402 199403 2 004



**Fuad Zainuddin, M.E.**

NIP. 1980009262009011007

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Dedi Sunardi, M.H.**

NIP. 19800926 200901 1001



**David Nugraha Saputra, M.H.**

NIP. 19871216 201903 1005

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT atas karunia, kemudahan, kesehatan dan kelancaran yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini. Sungguh perjuangan yang cukup panjang yang telah penulis lalui untuk mendapatkan gelar sarjana hukum (S.H) ini yang akhirnya penulis dapat mampu untuk menyelesaikannya.

Penulis persembahkan skripsi ini sebagai rasa syukur dan terima kasih kepada mamah dan bapak yang selalu tak pernah putus untuk mendoakan penulis, mendukung, mendidik, serta memberikan kasih sayang dengan penuh cinta yang tiada batasnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Karena atas do'a dan restu keduanya lah yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga penulis dapat sampai tahap dimana akhirnya skripsi ini bisa diselesaikan. Terima kasih banyak atas semua pengorbanan, do'a, dan nasihat baik yang diberikan.

Ucapan terimakasih kepada semua pihak yang terlibat dalam mendo'akan, membantu, serta memberikan dukungan penuh tanpa henti sampai penulis menyelesaikan pendidikan ini. Untuk keluarga besar penulis Alm Bapak H. Encep Nurhalim dan Keluarga Besar Alm H. Cecep Haeruman yang telah mendoakan dan mendukung penulis untuk menyelesaikan pendidikan ini.

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ  
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa:29).*

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama lengkap Mohamad Harits Bilu Ramadan, lahir di Serang pada tanggal 12 Desember 2001, merupakan anak pertama dari pasangan Ayahanda H. Mumu Firdaus dan Ibunda Hj. Hani Atun. Yang beralamat di Perumnas Ciracas Kecamatan Serang Kota Serang, Banten.

Adapun jenjang pendidikan yang ditempuh penulis yaitu SDN 11 Kota Serang, kemudian sekolah menengah pertama di SMPN 2 Kota Serang, menyelesaikan sekolah menengah atas di Pondok Pesantren Modern Al-Mizan Rangkasbitung dan kemudian melanjutkan pendidikan strata- 1 (S-1) ke Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten tepatnya pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Selama menjadi mahasiswa, penulis pernah mengikuti organisasi eksternal yaitu PMII namun penulis tidak mengikuti organisasi internal di kampus akan tetapi itu tidak menjadi penghalang bagi penulis untuk berkesempatan berorganisasi dan mengikuti kegiatan-kegiatan diluar perkuliahan

## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Macet (Studi Kasus Bank BJB Syariah Kantor Cabang Serang)**, Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan berbagai pihak akhirnya penulis Skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih yang tak terhingga kepada orang-orang yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan telah memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah

- memberikan persetujuan dan memberikan nasehat, pengarahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Dr. Dedi Sunardi, M.H. pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan, dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
  5. Bapak David Nugraha Saputra, M.H. pembimbing II yang telah memberikan nasehat, pengarahan, dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
  6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff dan Pegawai Akademik Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memeberikan sebuah bekal ilmu pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
  7. Bapak Ryan Yudhitama dan Bapak Encep Imam Permana beserta seluruh pegawai Bank Bjb Syariah KC Serang yang telah membantu banyak hal terutama dalam data dan informasi penelitian skripsi penulis.
  8. Kedua orang tua penulis Mama Hj Hani Atun dan Bapak H. Mumu Firdaus beliau memang tidak sempat untuk merasakan duduk dibangku perkuliahan akan tetapi mereka mampu mendoakan tanpa henti untuk penulis, mendidik, memberikan motivasi, dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini, penulis ucapkan terima kasih yang mendalam atas segalanya.
  9. Kepada adik penulis Mahsa Larissa saya ucapkan terima kasih telah mendoakan serta memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini.
  10. Kepada Bapak Opik Mustaufik serta Keluarga Besar PPS Haji Salam yang telah mendoakan serta mendukung dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

11. Kepada yang bernama Julia Rahman seseorang yang saya cintai, terima kasih atas segala dukungan, perhatian, bantuan, waktu, kebaikannya disaat penulis merasakan masa sulit mengerjakan skripsi ini dan selalu siap untuk mendengarkan keluh kesah penulis.
12. Teman-teman penulis Pler's Gank, YMMA, S3 Prlayaran, yang selalu telah mendoakan dan memberikan dukungan. terima kasih sudah sama-sama berjuang, menyemangati dan saling memberikan motivasi dalam menyusun skripsi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Semoga kalian diberkahi dan diberikan kesehatan oleh Allah SWT.
13. Teman-teman jurusan HES UIN banten angkatan 2020 dan khususnya teman-teman HES-B UIN Banten 2020, terima kasih untuk semua pengalaman dan kenangannya.
14. Dan yang terakhir tentunya terima kasih untuk saya sendiri yang telah berjuang dan bekerja keras sejauh ini, mampu mengendalikan diri dari tekanan yang ada di luar keadaan dan tidak pernah menyerah walau sesulit apapun keadaan dan ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan, pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan penulis. Oleh karena sebab itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jugalah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-

mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademika pada umumnya.

Serang, 05 November 2024

**M. Harits Bilu Ramadan**

NIM: 201120101

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>NOTA DINAS</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQOSYAH</b> .....	iv
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMABAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Fokus Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Manfaat Penelitian .....	6
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	8
G. Kerangka Pemikiran.....	10
H. Metode Penelitian.....	16
I. Sistematika Pembahasan.....	19
<b>BAB II KAJIAN TEORI TENTANG LELANG HAK TANGGUNGAN DAN PEMBIAYAAN BERMASALAH</b> .....	22
A. Lelang Di Indonesia.....	22
B. Hak Tanggungan Di Indonesia .....	29
C. Pembiayaan Macet .....	35
D. Lelang Menurut Hukum Islam .....	42

	E. Hak Tanggungan Menurut Hukum Islam .....	52
<b>BAB III</b>	<b>KONDISI OBJEKTIF BANK BJB SYARIAH</b>	
	<b>CABANG SERANG .....</b>	<b>59</b>
	A. Sejarah <i>Bank Bjb Syariah</i> .....	59
	B. Profil <i>Bank Bjb Syariah</i> .....	63
	C. Jenis-Jenis Akad <i>Bank Bjb Syariah</i> .....	65
	D. Produk dan Jasa <i>Bank Bjb Syariah</i> .....	67
	E. Prosedur Lelang Hak Tanggungan <i>Bank Bjb Syariah</i> .....	77
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS LELANG HAK TANGGUNGAN</b>	
	<b>ATAS PEMBIAYAAN MACET .....</b>	<b>83</b>
	A. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet di <i>Bank Bjb Syariah</i> Kantor Cabang Serang .....	83
	B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet di <i>Bank Bjb Syariah</i> Kantor Cabang Serang.....	100
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>113</b>
	A. Kesimpulan .....	113
	B. Saran .....	114
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>116</b>
	<b>LAMPIRAN- LAMPIRAN .....</b>	<b>120</b>