

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan kegiatan dibidang ekonomi dan hukum, memunculkan berbagai sarana hukum yang dapat membantu menunjang perkembangan yang berguna dibidang ekonomi, salah satu sarana tersebut adalah lembaga hukum jaminan yang berguna dibidang ekonomi dalam hal pemberian kredit kepada masyarakat untuk memberikan modal. Pemberian kredit termasuk suatu pinjam meminjam dalam hal ini, pinjam meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yaitu "Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian yang telah menentukan pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama." Pihak yang telah meminjamkan uang atau barang kepada pihak lain, wajib memberi sejumlah uang yang sama sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati sebelum terjadinya pinjam meminjam antara pihak bank dan pihak debitur. Untuk hal tersebut maka dilakukanlah perjanjian antara kedua belah pihak yang merupakan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak kreditur dan debitur maka wajib dituliskan dalam perjanjian kredit Pasal sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata mengenai pengertian perjanjian bahwa "Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih." Dalam penjelasan tersebut utang piutang merupakan perjanjian pinjam meminjam. Perjanjian jaminan kredit kedudukannya adalah perjanjian tambahan (*Accessoir*).

Dapat diketahui bahwa sifat hak tanggungan adalah *Accessoir* dari “perjanjian pokok”.

Dalam praktek perbankan, perjanjian pokok itu berupa perjanjian pemberian kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan.¹ Perjanjian jaminan yang dilakukan atas dasar perjanjian pokok tersebutlah yang dikatakan sebagai perjanjian *Accessoir*. Bank dalam memberikan pinjaman kepada debitur cenderung meminta jaminan kebendaan, jaminan kebendaan terdapat dua macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, kedua jaminan kebendaan ini dapat dijadikan jaminan dalam pelunasan utang piutang. Fokus penelitian ini terdapat pada objek jaminan kebendaan tidak bergerak berupa tanah yang dilakukan dengan perjanjian Hak Tanggungan.

Hak tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.” Dengan adanya hak tanggungan apabila Debitur tidak dapat melunasi utang piutang Jika ternyata di kemudian hari debitur wanprestasi maka pihak kreditur melakukan pelelangan umum terhadap jaminan yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Yang telah diatur dalam

¹ Dr.H . Wira Fransisca,S.H., M.H. ***Kepastian Hukum Pemegang HGB Diatas HPL Dalam Perjanjian Kredit Perbankan***, Alfabeta Bandung, Bandung, 2016, h.133

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dai hasil penjualan tersebut.”

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum secara langsung maupun melalui media elektornis dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang di dahului dengan usaha mengumpulkan peminat.² Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2010 Sebagaimana telah diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam melaksanakan pelelangan umum secara umum yakni lelang eksekusi.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain di persamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.³ Metode lelang eksekusi ialah melalui *Parate Executie* yaitu pemegang hak tanggungan dalam hal ini adalah pihak bank menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum secara mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan umum tersebut, dengan ini pihak bank

² Dr.Agus Pandoman,SH.,MKN.,CMB,***Pokok-Pokok Hukum Lelang Barang Jaminan dan Penundaan Eksekusi Lelang***, Insan Paripurr, h. 4

³ Rachmadi Usman, ***Hukum Lelang***, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h.30

selaku pemegang hak tanggungan menggunakan mekanisme eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Parate Executie dilaksanakan berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam Perundang-undangan yang menjadi sebagai tanda bukti adanya suatu hak tanggungan maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat Irah-Irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" hal ini sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama seperti putusan Pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap.

Secara umum gugatan terjadi karena ketidakpuasan seseorang sebagai negara hukum yang merasa hak-haknya terlanggar dan berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagai saluran hak yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar terjadi karena adanya unsur perbuatan melawan hukum.

Menurut Wirjono Prijodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan keagamaan dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.⁴

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, CV.Mundur Maju, Bandung, 2000, h.4

Secara pribadi debitur berhak mengajukan gugatan perdata tentang jaminan yang sudah dilelang ke pengadilan maka pengadilan tidak boleh untuk menolak suatu perkara yang telah diajukan oleh seseorang. Dalam hal ini Jika debitur mengajukan gugatan atas di lelangnya jaminan tersebut ke pengadilan dan untuk mendapatkan perlindungan hukum yang didapat oleh debitur atas barang yang dilelang oleh pemegang hak tanggungan yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Selanjutnya gugatan yang diajukan oleh debitur mengenai lelang eksekusi hak tanggungan, karena adanya celah hukum bagi debitur untuk menggugat pembatalan lelang hak tanggungan dengan dalil tidak dicantumkannya Titel Eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan tersebut dan pelelangan yang dilakukan oleh bank tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sebagaimana ketentuan Pasal 216 Rbg (*Reglement voor de Buitengewesten*) mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi oleh ketua pengadilan setempat lalu kemudian dilakukan lelang eksekusi. Akan tetapi sebagaimana permasalahan pelaksanaan lelang tidak melalui *flat excecucie* melalui pengadilan setempat, tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi pengadilan. berkaitan hal tersebut terdapat yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa flat eksekusi dan penetapan sita eksekusi pengadilan yakni putusan Mahkamah Agung

Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 yang menyatakan “untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya maka sebelum melarang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur dipanggil oleh ketua Pengadilan untuk mencari jalan keluarnya.”

Menurut kaidah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1400/k/Pdt/2002 tanggal 2 januari dikatakan bahwa “Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminkan ke bank tanpa seijin pemilik; dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijaminkan kepada bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setau pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang.”

Dalam putusan Hakim yang dapat membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan dapatt dilihat pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1569K/PDT/2020. Dalam kasus tersebut bahwa pelelangan aset milik penggugat oleh Tergugat I melalui Tergugat II batal demi hukum karena tidak dapat membuktikan adanya Sertifikat Hak Tanggungan dan juga ternyata Akta Pemasangan Hak Tanggungan tidak memuat irah-irah “Demi Keadilan Tuhan Yang Maha Esa” sehingga pelelangan tersebut tidak mempunyai dasar hukum.

Berdasarkan latar belakang diatas, memperlihatkan masih banyak terjadi pelanggaran hukum terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH ATAS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH BANK (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1569/K/PDT/2020).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka ada permasalahan yang muncul dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan Hukum terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan Hukum terhadap Nasabah Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1569/K/PDT/2020?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas yang terdapat dalam Rumusan Masalah, maka yang menjadi Tujuan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hukum Hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1569/K/PDT/2020?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi bahan untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan serta juga bahan referensi dari perpustakaan yang dapat berguna bagi mahasiswa yang ingin mengetahui dan membahas lebih lanjut mengenai Perlindungan Hukum terhadap Nasabah atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank, Surat Putusan Mahkamah Agung 1569K/PDT/2020.

2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan penulis dan pembaca berkenaan dengan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan adanya penelitian ini dapat memberikan informasi kepada pembaca dalam perkembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan masalah yang di bahas dalam penelitian ini.

E. Definisi Operasional.

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang berdasarkan pemikiran bahwa hukum sebagai sarana yang dapat mengakomodasi Hak Asasi Manusia dalam rangka kepentingannya tersebut.⁵
2. Nasabah pelanggan (*costumer*) yaitu individu atau perusahaan yang mendapatkan manfaat atau produk dan jasa dari sebuah perusahaan perbankan, meliputi kegiatan pembelian, penyewaan serta layanan jasa.
3. Pembatalan adalah suatu perjanjian yang tidak terpenuhinya syarat objektif (hal tertentu atau *causa* yang halal) maka perjanjian batal demi hukum.⁶
4. Penjualan umum atau lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan para peminat.
5. Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewrsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaanacara Putusan Pengadilan.

⁵ Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, h.121

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2005, h. 22

6. Hak Tanggungan sesuai dengan pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu “hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 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 terhadap kreditur-kreditur.”
7. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dengan rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum.⁷ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai gambaran dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian dan kedamaian.

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum.⁸

Menurut Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum," artinya adalah pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang

⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI press, Jakarta, 1984, h. 133

⁸ Dr. Ridwan Hr, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, h. 266

diberikan kepada setiap warga Negara Indonesia harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan umum.

Perlindungan hukum di Indonesia dapat berbentuk peraturan tertulis seperti undang-undang. Perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum pidana, perlindungan hukum konsumen, perlindungan hukum anak, dan lain sebagainya.

Perlindungan hukum dalam perbankan ialah suatu hal yang sangat penting dengan tujuan untuk kepentingan dari para pihak terlindungi. Penegakan hukum sendiri ialah suatu wujud upaya dari perlindungan hukum, pemberian kredit dari kreditur kepada debitur dan pelaksanaan lelang memerlukan sebuah perlindungan agar meminimalisir adanya resiko atau kerugian dalam Pelaksanaan.

2. Jenis-jenis Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah

Dalam rangka untuk menghindari kemungkinan terjadinya kecurangan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan ditengah gencar aktivitas perbankan dalam melakukan ekspansi untuk mencari nasabah sebanyak mungkin, maka Bank dan nasabahnya perlu mendapatkan perlindungan hukum terhadap kemungkinan terjadinya resiko kerugian.⁹

Perlindungan nasabah merupakan tantangan perbankan yang berpengaruh secara langsung terhadap sebagian besar masyarakat. Oleh karena itu menjadi tantangan yang sangat besar bagi perbankan dan Bank Indonesia untuk menciptakan standar yang jelas dalam memberikan perlindungan kepada nasabah.

Apabila kita lihat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, terdapat ketentuan ketentuan yang mengatur masalah perlindungan hukum terhadap bank dan nasabahnya, yang antara lain diuraikan berikut ini

- a. Dalam pasal 29 ayat (1) dinyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan bank dilakukan oleh Bank Indonesia.
- b. Dalam hal memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.

⁹ Bambang Sunggono, SH, MS, *Pengantar Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Jember, 1996, h.158

- c. Adanya Ketentuan yang mengatur tentang batas maksimum pemberian kredit.
- d. Pasal 29 ayat (4) dan ayat (5) yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan nasabah yang mempercayakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian bagi transaksi nasabah yang dilakukan bank.
- e. Bank wajib memelihara kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, kualitas manajemen, rentabilitas, likuiditas, dan aspek lainnya yang berhubungan dengan usaha bank.¹⁰

Kunci pokok dalam perlindungan hukum bagi nasabah bahwa antara nasabah dengan lembaga keuangan sangatlah erat hubungannya, bank tidak akan berkembang dengan baik serta tidak dapat memberi manfaat bagi masyarakat luas, jika tidak ada nasabah, oleh karena sebagai pelaku usaha perbankan sangat bergantung dengan nasabah, untuk dapat mempertahankan kelangsungan usahanya

Perlindungan terhadap nasabah pada umumnya dan perlindungan nasabah bank pada khususnya, merupakan topik yang menarik karena pada kenyataannya, nasabah bank seringkali menjadi pihak yang dirugikan. Hubungan antara bank dengan nasabah sebagai konsumen merupakan hubungan yang timpang karena di satu sisi bank mempunyai daya tarik yang lebih kuat sehingga nasabah berada pada posisi menerima (*take it or leave it*) saja. Dengan adanya hubungan yang tidak seimbang ini, perlindungan terhadap nasabah sebagai konsumen bank adalah menjadi sangat penting.

Berbicara mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah tidak lepas dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

¹⁰ Bambang Sugono, SH,MS *Op.Cit*, h.159

Konsumen. Karena pada dasarnya Undang-undang tersebut sangat berkaitan dengan perlindungan konsumen sama halnya dengan nasabah. Undang - Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga sangat terkait, khususnya dalam hal perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antara lain dengan adanya perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*). Keberpihakan kepada konsumen sebenarnya merupakan wujud nyata ekonomi kerakyatan. Undang- Undang Perlindungan Konsumen berupaya untuk melindungi nasabah bank dengan cara membuat batasan-batasan terhadap klausula baku yang tidak dapat dihindari di dalam dunia bisnis perbankan saat ini.¹¹

Perlindungan hukum yang diberikan kepada Nasabah nampak bahkan sejak awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan, di mana wajib diadakan penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan digunakan. Menurut Pasal 46 ayat (1) Huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan bahwa: “Yang dimaksud dengan Penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai intern Bank mengenai taksiran dan pendapat atas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau institusi yang berwenang.”

¹¹ Sutrisno Fernando, “*Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Bank Sebagai Subjek Hukum Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*”, Lex Privatum, Vol.III, No. 1, Maret 2023, h.242

Perlindungan Hukum terhadap Lelang eksekusi hak tanggungan sendiri sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) karena sebelum dilakukannya pelelangan hak tanggungan, pihak KPKNL akan memberitahukan terlebih dahulu kepada peserta lelang terkait dengan objek yang akan di lelangkan. Dengan perlindungan preventif yaitu untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui peradilan dan hambatan dalam pelaksanaan tidak terdapat kesepakatan masalah objek yang dilelangkan.

Perlindungan hukum bagi Nasabah yang berikutnya adalah perlindungan hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal bank mengajukan permohonan lelang, Kantor Lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada nasabah mengenai adanya permohonan lelang dari pihak bank agar nasabah tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Kemudian sebelum dilakukan pelelangan seperti telah dijelaskan sebelumnya bank wajib mengumumkannya sebanyak 2 kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar.

B. Tinjauan Umum Tentang Lelang Eksekusi

1. Pengertian Lelang

Bertitik tolak dan Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo. LN 1940 No. 56 pengertian lelang adalah penjualan barang dimuka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.¹²

Pengertian tersebut diperjelas kemudian oleh Pasal 1 angka 1 Kep. Menkeu No. 304/KMK 01/2022, sebagaimana diubah dengan Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002 yang berbunyi : “lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Dari penjelasan diatas lelang dapat dilakukan dengan media elektronik melalui internet atau dilakukan lelang secara *online*. Dalam Peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang mempunyai karakter hukum yang sama dengan jual beli dengan kata lain bahwa hukum lelang sama dengan jual beli antara individu. Status penjual lelang dengan status penjual individu adalah sama. Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement* tidak mengatur secara khusus mengenai tanggung jawab penjual. Untuk itu berlakulah ketentuan

¹² Dr. Agus Pandoman, SH., MKN., CMB, *Op. Cit*, h.5

umum hukum jual beli dalam KUHPerdato. Kewajiban menyerahkan barang oleh penjual terdapat dalam pasal 1474 KUHPerdato yang menyatakan bahwa penjual barang berkewajiban untuk menyerahkan barangnya dan menanggungnya, selain itu Penjual memiliki dua kewajiban dalam pasal 1491 KUHPerdato yaitu menjamin penguasaan benda secara aman dan tentram dan terhadap adanya cacat yang tersembunyi. Hal ini berkaitan pula dengan upaya hukum pembatalan lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan dalam proses pelelangan sama dengan upaya hukum dalam proses hukum acara perdata karena pembatalan lelang eksekusi melalui putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan melalui pengadilan sehingga upaya hukum yang dapat diajukan sama pula dengan upaya hukum putusan perdata pada umumnya yaitu melalui banding yang dilakukan dengan cara mengajukan kepada Pengadilan Tinggi dan kasasi yang dilakukan dengan cara mengajukan kepada Mahkamah Agung.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengklasifikasikan lelang menjadi :

a. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang undangan.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui Lelang.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli biasa yang dikenal masyarakat.

d. Lelang *Online*

Lelang secara *Online* dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang email.

2. Lelang Eksekusi

Pengertian Lelang Eksekusi adalah sebagai pelaksanaan putusan, dan terdapat beberapa pelaksanaan jenis putusan yaitu eksekusi langsung dikenal dengan nama "*parate Executtive*" atau eksekusi langsung.

Menurut M. Yahya Harahap Lelang Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tatacara suatu proses pemeriksaan berkeseimbangan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.¹³

¹³ M. Yahya Harahap, ***Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata***, Gramedia, Jakarta, 1991, h.152

Menurut PMK Nomor. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pengertian Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang undangan.

Lelang Eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak tanggungan ketika nasabah telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan didasarkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah irah “ Demi Keadilan Tuhan Yang Maha Esa” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan uraian diatas pasal yang dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui titel eksekutorial, artinya hukum acara untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengikuti Pasal 196-200 HIR dan 224 HIR. Oleh karena itu ketentuan hukum acara pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dikesampingkan dengan berdasarkan aturan peralihan Undang – Undang Hak Tanggungan.

Lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang – Undang Hak Tanggungan termasuk kedalam parate eksekusi, karena debitor tidak melaksanakan kewajibannya maka eksekusi melalui lelang tanpa pengadilan.

Dalam Pasal 9 dan 10 Ke. Menkeu Jo Pasal 11 Kep. DJPLN dimaksud, mengatur kemungkinan penundaan dan pembatalan pelaksanaan lelang. Namun meskipun hal itu dibolehkan, penerapannya harus jangan sampai menimbulkan ketidakpastian penegakan hukum.

- a. Yang dapat ditunda dan dibatalkan, terbatas lelang yang belum dilaksanakan.
- b. Faktor yang menunda atau membatalkan
Meskipun boleh dapat menunda dan membatalkan lelang yang akan dilaksanakan, hal itu digantungkan pada factor pengadilan dapat meminta penundaan atau pembatalan lelang kepada kantor lelang sesuai ketentuan berikut:
 - a) Permintaan dilakukan secara tertulis.
 - b) Permintaan disertai dengan putusan pengadilan yang menyatakan lelang tersebut ditunda dan dibatalkan.¹⁴

3. Dasar Hukum Lelang

Adapun beberapa dasar hukum tentang lelang sebagai berikut:

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 389, 295, 1139, (1), 1149 (1).
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Meteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 2113/PMK.06/2020.
- f. Kep. Menkeu No. 304/KMK 01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- g. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

¹⁴ Agus Pandorman, SH.,MKN.,CMB, *Op.Cit*, h.36

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Bank

1. Pengertian Bank.

Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Di samping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang atau memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perbankan yang dimaksud dengan Bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan.

Menurut Kasmir, kegiatan perbankan meliputi tiga keutamaan, yaitu:

- a. Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan.
- b. Menyalurkan dan kemasyarakat.

c. Memberikan jasa bank lainnya.¹⁵

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak nasabah. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang piutang. Perbedaan nya istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang piutang umumnya dipakai oleh masyarakat.

Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan Pemberian bunga. Berdasarkan pengertian ini perjanjian kredit dapat diartikan sebagai pinjam meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit macet adalah suatu keadaan di mana debitur Baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat waktunya. Kredit macet merupakan kredit bermasalah di mana debitur tidak mampu melunasi utang utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan sehingga kreditur tidak dapat mengambil Pelunasan dari piutang nya. Kredit macet merupakan permasalahan yang besar bagi bank, mengingat bahwa fungsi bank adalah menghimpun dana dan jalur kan kembali kepada masyarakat dalam bentuk giro deposito, dan kredit.

¹⁵ Dr. Kasmir, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, Rajawali Pers Jakarta, 2014, h.24

Oleh karena itu harus melakukan analisa mendalam terus ada pemberian kredit.

Untuk menghindari kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank dalam memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada *the five of credit analysis* sebagai berikut :

- a. *Character* (kepribadian);
- b. *Capacity* (kemampuan);
- c. *Capital* (modal);
- d. *Collateral* (jaminan);
- e. *Condition of Economy* (kondisi perekonomian);

Jaminan merupakan perikatan antara debitur dengan kreditur di mana pihak debitur memperjanjikan sebuah harta atau asset berharganya yang sesuai dengan perundang-undangan untuk dijadikan suatu pelunasan pembiayaan ketika pihak debitur mengalami masalah dalam pembayaran pembiayaan tersebut.¹⁶

Jaminan berfungsi sebagai bukti keseriusan pihak debitur kepada pihak kreditur dan untuk menjaga apabila fasilitas kredit yang diberikan mengalami kemacetan sehingga pihak kreditur tidak mengalami kerugian. Jaminan dibedakan menjadi dua yakni:

- a. Jaminan yang timbul karena undang-undang.

¹⁶ Arba, Diman Ade Mulada, **HUKUM HAK TANGGUNGAN Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya**, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020, h. 3.

Jaminan yang timbul dari undang-undang maksudnya adalah bentuk- bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang-undang. Jaminan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 pada intinya semua harta debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur. Karena tidak ada pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta debitur, hasil daripada penjualan harta debitur dibagi-bagi secara proporsional sesuai besar kecilnya piutang atau lazimnya disebut Konkuren

b. Jaminan yang timbul karena perjanjian merupakan jaminan khusus. Secara yuridis baru timbul karena adanya perjanjian antara bank dengan nasabah atau barang jamnan. Jaminan ini dibedakan menjadi 2 yakni:

1. Jaminan yang bersifat perorangan.

Jaminan perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata, jaminan ini menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu dimana pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang (kreditur). mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang (debitur) manakala orang itu sendiri (debitur) tidak memenuhinya (wanprestasi). Contoh dari jaminan perorangan yakni perjanjian penanggungan, menanggung perjanjian garansi, perjanjian tanggung.

2. Jaminan yang bersifat kebendaan.

Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda dari debitur, dapat dipertahankan, selalu mengikuti obyeknya dan dapat diperalihkan. Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok, yaitu utang-piutang atau perjanjian kredit, jaminan digunakan untuk pengaman piutang atau jaminan. Jaminan kebendaan ini antara lain, Gadai yang diatur dalam Buku II Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1150 KUH Perdata. Fidusia yang diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

2. **Pengertian Hak Tanggungan**

Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan pembebasan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 lain.”

Sejauh menyangkut hak tanggungan, nasabah pemilikan hak atas tanah, Bank mempunyai hak untuk melakukan atau berbuat sesuatu atas tanah, tanah itu dijadikan jaminan tetapi sebenarnya tidak dikuasai dan dipergunakan oleh bank, tetapi jika nasabah wanprestasi dapat dijual kembali untuk melunasi utang debitur kepadanya.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat didalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok tersebut adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Definisi, hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 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 kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya bagi pemegang hak tanggungan.

Pembebanan lembaga jaminan ini meliputi dua tahap, yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari Undang Undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.¹⁷

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya yang ditetapkan dengan undang-undang, misalnya pasal 1311 KUH Perdata, pasal 1232 KUH Perdata, dan pasal 1311 KUH Perdata yang menyatakan “segala kebendaan diberutang, baik bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perkataan perorangan.” Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari suatu baik berupa perjanjian kebendaan maupun perjanjian perseorangan.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h.21.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.

Subjek hak tanggungan adalah :

a. Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang HakTanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan

b. Pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Objek hak tanggungan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;¹⁸

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak - hak yang sudah dikenal dan diatur dalam Undang undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Namun selain hak hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat 2 UUHT ini memperluas haka atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain haka atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4

¹⁸ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 146

ayat (1) Undang-Undang hak tanggungan objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a. Hak pakai atas tanah negara. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku Wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dibebani dengan hak tanggungan.
- b. Begitu pula dengan rumah susun dan milik atas satuan rumah Susun yang berdiri di atas Hak milik, hak guna usaha hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 Jo undang undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimaksudkan dalam obyek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari hukum adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak guna bangunan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan ada tiga macam yaitu, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

D. Tinjauan umum Tentang Lelang Dalam Hukum Islam

Menurut Pandangan Islam syarat jual beli adalah, barang yang diperjual belikan adalah sesuatu yang suci, memiliki kebermanfaatan, kepemilikan orang yang berakal atas barang, kemampuan untuk menyerahkan barang, pengetahuan tentang barang, dan telah diterimanya barang yang akan dijual.

Syara menyatakan bahwa "jual beli merupakan kegiatan memiliki suatu harta (benda) dengan mekanisme mengganti sesuatu harta (uang) tersebut dengan sesuatu lain yang berdasarkan atas ketentuan syara" atau hanya sekedar memiliki manfaatnya saja, tentunya dengan ketentuan yang diperbolehkan oleh syara". menurut hukum islam jual beli merupakan pertukaran harta yang dilakukan antara pihak pembeli dan penjual dengan atas dasar saling rela.¹⁹

Dalam Kasus Lelang Eksekusi yang menjadi pemilik barang adalah pihak wanprestasi atas suatu kasus namun yang diharuskan menjual barang jaminannya akibat adanya wanprestasi, barang jaminan dalam Islam disebut marhun, marhun dapat dijual apabila pihak peminjam tidak dapat melunasi hutangnya, maka barang jaminan itu harus dijual untuk menutupi atau melunasi hutangnya.

Dalam Agama Islam dalam hal jual-beli ini pelaksanaannya juga didasarkan pada pedoman dalam islam. Dalam ayat 275 Qs. al-Baqarah Allah SWT berfirman: Dan Allah SWT telah menghalalkan praktik jual-beli dan mengharamkan riba. Jual beli adalah transaksi secara halal, sedangkan riba merupakan transaksi dengan mengambil keuntungan secara haram.

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Bandung: Pustaka, 1990 , h. 4

Dalam suatu hadits dari Ibnu Umar Ra. riwayat Muttafaq alaih telah bersabda Rasulullah Saw : Apabila terdapat dua orang yang melakukan jual beli, maka masing-masing orang mempunyai hak khiyar (memilih antara membatalkan atau meneruskan jual beli) selama mereka belum berpisah dan masih bersama; atau selama salah satu diantara keduanya tidak menemukan khiyar kepada yang lainnya. Apabila salah satu diantaranya menentukan khiyar kepada yang lain, kemudian mereka berjual-beli atas dasar itu, maka jadilah jual beli itu”. (HR. Muttafaq alaih).