



Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Penetapan Harga Lelang yang Merugikan pada Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Putusan Nomor 71/Pdt.G/2025/PA.Smd)

Ziana Walidah^{1*}, Abdul Kadir Sabaruddin², Amsari Damanik³

¹⁻³Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Mulawarman Samarinda, Indonesia

*Penulis Korespondensi: zianacan22@gmail.com

Abstract. *The implementation of auction mechanisms for collateral in murabahah financing within Islamic banking institutions often raises legal issues, particularly regarding the determination of reserve auction prices that may disadvantage debtors. This study aims to analyze the determination of collateral auction prices in murabahah-based Home Ownership Financing (KPR) and examine the legal protection available to debtors in Decision Number 71/Pdt.G/2025/PA.Smd from the perspectives of justice and Islamic law. This research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches. The data sources consist of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through library research and legal document analysis. The findings reveal that the determination of reserve auction prices for collateral in murabahah financing continues to generate legal disputes because the auction value is often considered inconsistent with the actual market value of the collateral. This condition may result in economic losses for debtors and indicates that the auction process does not fully reflect the principles of justice, transparency, and legal protection. From the perspective of maqāṣid al-sharī'ah, collateral auctions should prioritize the protection of property (hifẓ al-māl) and prevent any form of injustice toward debtors. Furthermore, John Rawls' theory of justice emphasizes the importance of protecting weaker parties in economic relationships. Therefore, greater transparency and objectivity in determining reserve auction prices are necessary to ensure fairness and legal certainty for all parties involved in murabahah financing disputes.*

Keywords: *Collateral Auction; Islamic Banking; Justice; Legal Protection; Murabahah Financing.*

Abstrak. Penerapan mekanisme pelelangan agunan dalam pembiayaan murabahah pada lembaga perbankan syariah sering menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait penetapan nilai batas lelang yang berpotensi merugikan debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penetapan harga pelelangan agunan dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta mengkaji perlindungan hukum bagi debitur dalam Putusan Nomor 71/Pdt.G/2025/PA.Smd berdasarkan prinsip keadilan dan hukum Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan analisis dokumen hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan nilai batas lelang pada agunan pembiayaan murabahah masih menimbulkan sengketa hukum karena harga lelang sering kali tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian ekonomis bagi debitur serta menunjukkan bahwa proses pelelangan belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum. Dari perspektif maqāṣid al-syarī'ah, pelaksanaan pelelangan agunan seharusnya mengutamakan perlindungan harta (hifẓ al-māl) dan menghindari segala bentuk ketidakadilan terhadap debitur. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan transparansi, objektivitas, dan akuntabilitas dalam penetapan nilai batas lelang guna mewujudkan keadilan dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa pembiayaan murabahah.

Kata kunci: Keadilan; Lelang Agunan; Pembiayaan Murabahah; Perbankan Syariah; Perlindungan Hukum.

1. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan institusi keuangan syariah di Indonesia menunjukkan kemajuan yang signifikan, terutama dalam bidang pembiayaan perbankan syariah. Salah satu jenis pembiayaan yang sangat diminati oleh masyarakat adalah murabahah untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembiayaan murabahah adalah suatu metode pembiayaan yang diadakan berdasarkan

prinsip syariah dengan kesepakatan mengenai keuntungan antara bank dan nasabah. Dalam implementasinya, biasanya pembiayaan murabahah KPR mengharuskan adanya jaminan berupa rumah atau tanah yang akan dijadikan hak tanggungan sebagai bentuk proteksi untuk bank jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hubungan pembiayaan antara bank syariah dan debitur, risiko wanprestasi tetap ada jika debitur tidak dapat membayar sesuai ketentuan akad yang telah disetujui. Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ingkar janji dapat berupa kegagalan untuk melaksanakan apa yang dijanjikan, melaksanakan tetapi tidak sesuai ketentuan, terlambat dalam memenuhi kewajiban, atau melakukan tindakan yang dilarang dalam akad. Jika wanprestasi tidak dapat diselesaikan lewat musyawarah atau restrukturisasi, bank berhak untuk mengeksekusi jaminan melalui mekanisme lelang.

Pelaksanaan lelang terhadap jaminan dalam pembiayaan murabahah KPR merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh bank untuk memperoleh pelunasan utang. Dalam praktik perbankan syariah, penyelenggaraan lelang agunan didasarkan pada ketentuan hukum positif dan prinsip-prinsip syariah. Secara umum, kewenangan untuk melaksanakan lelang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum jika debitur melanggar janji. Selain itu, pelaksanaan lelang di lembaga keuangan syariah juga harus memperhatikan prinsip keadilan, transparansi, dan kemaslahatan sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah.

Salah satu masalah yang sering muncul dalam proses lelang agunan pembiayaan murabahah adalah penetapan nilai limit lelang. Nilai limit adalah harga minimum dari objek jaminan yang akan dilelang. Dalam praktiknya, penetapan nilai limit seringkali menimbulkan masalah karena dianggap tidak mencerminkan harga pasar atau merugikan debitur. Kondisi ini dapat menyebabkan hilangnya rasa keadilan dan menimbulkan kerugian ekonomi bagi debitur yang posisinya lebih lemah dibandingkan lembaga keuangan. Oleh karena itu, penetapan nilai limit dalam lelang harus dilakukan dengan objektivitas, transparansi, dan sesuai dengan prinsip syariah agar tidak timbul ketidakadilan.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa proses lelang agunan di perbankan syariah masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait perlindungan hukum bagi debitur. Salah satu penelitian yang diprakarsai oleh Sipa Paujiah pada tahun 2021 mengenai perlindungan hukum untuk nasabah terhadap eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah menemukan bahwa masih terdapat isu dalam penerapan lelang, khususnya mengenai kurangnya pemberitahuan dan transparansi informasi kepada nasabah

saat jaminan akan dilelang. Penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada mekanisme eksekusi jaminan dan bentuk perlindungan hukum secara umum untuk nasabah di bank syariah.

Di sisi lain, penelitian ini berfokus pada hal yang berbeda dengan menekankan penerapan prinsip syariah dalam penentuan nilai limit lelang pada pembiayaan murabahah KPR serta kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi debitur dalam Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd. Kebaruan dari penelitian ini terletak pada analisis hubungan antara penetapan harga lelang dengan prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*, teori keadilan, dan teori perlindungan hukum dalam praktik perbankan syariah.

Penelitian ini mengaplikasikan teori *maqāṣid al-syarī'ah* sebagai dasar dalam mengevaluasi apakah penentuan harga lelang mencerminkan kesejahteraan dan perlindungan bagi hak-hak debitur. Tujuan utama dari hukum Islam adalah untuk melindungi kesejahteraan manusia serta mencegah kerugian atau bahaya. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan teori keadilan yang dikembangkan oleh John Rawls, yang menekankan pentingnya perlindungan bagi pihak-pihak yang lebih lemah dalam interaksi sosial maupun ekonomi.

Pentingnya penelitian ini terletak pada kebutuhan akan perlindungan hukum bagi debitur dalam praktik lelang aset yang terkait dengan pembiayaan berbasis syariah. Penentuan harga lelang yang tidak tepat dapat menyebabkan kerugian signifikan bagi debitur dan bertentangan dengan prinsip keadilan serta nilai-nilai syariah yang seharusnya menjadi pedoman dalam operasional perbankan syariah. Oleh sebab itu, diperlukan telaah yang lebih mendalam tentang bagaimana harga lelang ditetapkan untuk aset dalam pembiayaan murabahah KPR, agar pelaksanaannya tidak hanya sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kesejahteraan bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan penjelasan tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme penetapan harga lelang untuk aset dalam pembiayaan murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah dan juga untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi debitur terkait dengan penetapan harga lelang yang merugikan, berdasarkan Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd, yang ditinjau melalui perspektif prinsip keadilan dan prinsip syariah sesuai dengan hukum positif yang berlaku.

2. KAJIAN TEORITIS

Dalam studi ini, analisis teoritis membahas tentang pembiayaan murabahah dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), konsep hak jaminan, pelaksanaan lelang atas agunan, prinsip keadilan dalam hukum, perlindungan hukum bagi debitur, serta prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*

dalam hukum ekonomi syariah. Di samping itu, bagian ini juga menjelaskan beberapa penelitian sebelumnya yang relevan sebagai referensi dan pembanding dalam penelitian ini.

Pembiayaan murabahah adalah salah satu bentuk akad yang paling umum dipakai dalam operasional perbankan syariah di Indonesia. Murabahah merupakan transaksi jual beli yang mencantumkan harga pokok barang serta margin keuntungan yang disetujui oleh penjual dan pembeli. Dalam sistem perbankan syariah, bank berperan sebagai penjual yang menyediakan barang atau objek pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan kenaikan margin keuntungan yang telah disepakati. Akad murabahah diterapkan dalam berbagai jenis pembiayaan, termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam pembiayaan murabahah KPR, bank syariah umumnya meminta agunan berupa rumah atau tanah yang dikenakan hak jaminan sebagai langkah perlindungan terhadap risiko gagal bayar. Hak jaminan adalah hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan prioritas kepada kreditur dibandingkan kreditur lainnya. Aturan mengenai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam undang-undang tersebut, dinyatakan bahwa apabila debitur tidak memenuhi janji, pemegang hak jaminan berhak menjual objek jaminan melalui lelang umum untuk mendapatkan pelunasan utang.

Pelaksanaan lelang adalah salah satu cara untuk mengeksekusi jaminan jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya berdasarkan akad pembiayaan. Dalam konteks perbankan syariah, proses pelelangan agunan harus sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, serta harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, dan manfaat bagi masyarakat. Penentuan harga batas lelang menjadi sangat penting dalam proses ini karena berhubungan langsung dengan perlindungan hak debitur dan bank.

Nilai batas lelang adalah harga minimum dari objek jaminan yang akan dilelang. Penetapan nilai batas umumnya didasarkan pada penilaian atau appraisal terhadap objek jaminan tersebut. Namun dalam praktiknya, nilai batas sering kali menjadi masalah karena dianggap terlalu rendah dan tidak mencerminkan harga pasar. Hal ini dapat menyebabkan kerugian bagi debitur, karena hasil penjualan objek jaminan tidak dapat menutupi nilai ekonomis yang sebenarnya dari objek yang dilelang.

Dalam hukum ekonomi syariah, prinsip keadilan merupakan salah satu pilar utama di setiap transaksi muamalah. Keadilan berarti memberikan hak kepada semua pihak secara seimbang tanpa merugikan salah satu pihak. Dalam pembiayaan syariah, prinsip keadilan bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan bank sebagai kreditur dan

nasabah sebagai debitur. Oleh karena itu, pelaksanaan pelelangan agunan harus dilakukan dengan adil dan transparan agar tidak merugikan debitur.

Teori keadilan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls. Menurut Rawls, keadilan adalah fairness, atau keadilan sebagai bentuk keseimbangan yang memberikan perlindungan kepada pihak yang kurang beruntung dalam hubungan sosial dan ekonomi. Teori ini menekankan pentingnya setiap kebijakan atau tindakan hukum yang mampu memberikan manfaat yang adil bagi semua pihak, khususnya bagi mereka yang berada pada posisi lebih lemah. Dalam konteks penelitian ini, debitur adalah pihak yang memerlukan perlindungan hukum agar tidak dirugikan selama proses pelelangan agunan.

Selain teori keadilan, penelitian ini juga mengaplikasikan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah usaha untuk menjaga hak-hak subjek hukum melalui regulasi dan mekanisme hukum yang ada. Perlindungan hukum bagi debitur sangat krusial karena debitur berada dalam posisi yang lemah dalam interaksi pembiayaan dengan lembaga keuangan. Bentuk perlindungan hukum ini bisa berupa pemberian informasi yang jelas, penetapan nilai lelang yang objektif, serta pelaksanaan lelang yang mematuhi prosedur hukum dan prinsip syariah.

Penelitian ini juga menerapkan konsep *maqāṣid al-syarī'ah* sebagai landasan analisis dalam mengevaluasi pelaksanaan lelang agunan pada pembiayaan murabahah. *Maqāṣid al-syarī'ah* adalah tujuan hukum Islam yang bertujuan menjaga kepentingan manusia dan mencegah kerusakan. Dalam hukum ekonomi syariah, setiap transaksi harus bermanfaat dan menghindari elemen kezaliman serta kerugian. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang agunan seharusnya mempertimbangkan kepentingan semua pihak, terutama debitur yang berisiko mengalami kerugian akibat harga lelang yang tidak tepat.

Beberapa studi sebelumnya menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang agunan di perbankan syariah masih menimbulkan sejumlah masalah hukum. Penelitian oleh Sipa Paujiah pada tahun 2021 mengenai perlindungan hukum untuk nasabah dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan di perbankan syariah menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi nasabah belum optimal, karena adanya ketidaksesuaian prosedur dan kurangnya transparansi dalam proses lelang. Penelitian ini lebih fokus pada mekanisme eksekusi hak tanggungan dan bentuk perlindungan hukum secara umum.

Studi lain juga mengungkapkan bahwa sengketa lelang agunan sering muncul akibat perbedaan penilaian harga lelang dan ketidaksesuaian antara nilai appraisal dengan harga pasar dari objek jaminan. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan harga lelang sangat mempengaruhi

perlindungan hak debitur dalam konteks pembiayaan syariah. Dari penelitian sebelumnya, penelitian ini membedakan dirinya dengan lebih fokus pada analisis penetapan harga lelang agunan untuk pembiayaan murabahah KPR dalam Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd serta kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dan prinsip syariah. Penelitian ini juga menekankan analisis perlindungan hukum bagi debitur jika penetapan harga lelang dinilai merugikan dan tidak mencerminkan asas keadilan.

Dengan demikian, kajian teoritis ini menjadi fondasi untuk menganalisis permasalahan mengenai penetapan harga lelang agunan dalam pembiayaan murabahah KPR serta perlindungan hukum bagi debitur berdasarkan hukum positif dan prinsip hukum ekonomi syariah.

3. METODE PENELITIAN

Studi ini menerapkan jenis penelitian hukum normatif yang mencakup pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Penelitian hukum normatif dipilih karena fokus utamanya adalah menganalisis peraturan hukum, prinsip syariah, serta keputusan pengadilan terkait penentuan harga lelang agunan dalam konteks pembiayaan murabahah untuk Kredit Pemilikan Rumah. Pendekatan undang-undangan dilaksanakan dengan memeriksa berbagai peraturan hukum yang relevan dengan hak tanggungan, perbankan syariah, serta proses lelang. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengeksplorasi ide-ide tentang keadilan, perlindungan hukum, dan *maqāṣid al-syarī'ah*, sementara pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berisi sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber hukum primer mencakup undang-undang yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan juga Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd sebagai fokus utama penelitian. Sumber sekunder terdiri dari buku, jurnal, penelitian sebelumnya, artikel ilmiah, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah, lelang agunan, perlindungan hukum, serta asas keadilan dalam hukum ekonomi syariah. Sumber tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber pendukung lainnya yang relevan dengan topik penelitian.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode studi pustaka. Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan, membaca, dan menganalisis berbagai literatur hukum yang relevan dengan objek yang diteliti. Data juga dihimpun melalui dokumentasi mengenai keputusan pengadilan, peraturan hukum, serta berbagai referensi ilmiah yang

mendukung penelitian ini. Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah pedoman dokumentasi dan lembar analisis untuk data hukum. Instrumen tersebut berfungsi untuk mengidentifikasi dan mengklasifikasikan data yang berkaitan dengan mekanisme penetapan harga lelang agunan, perlindungan hukum bagi debitur, serta penerapan prinsip syariah dalam Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd. Data yang terkumpul akan dianalisis berdasarkan teori keadilan, teori perlindungan hukum, serta konsep maqāṣid al-syarī'ah.

Metode analisis data yang diterapkan adalah analisis deskriptif kualitatif. Analisis dilakukan dengan merinci data secara terstruktur lalu mengaitkannya dengan peraturan hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip dalam hukum ekonomi syariah. Data yang terkumpul dianalisis melalui langkah-langkah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Proses analisis ini bertujuan untuk mengevaluasi kesesuaian penetapan harga lelang agunan dalam pembiayaan murabahah dengan prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi debitur.

Model penelitian yang diambil dalam penelitian ini mengadopsi pola analisis yuridis normatif dengan menjadikan Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd sebagai fokus utama. Putusan tersebut dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, prinsip maqāṣid al-syarī'ah, teori keadilan dari John Rawls, serta teori perlindungan hukum untuk menilai apakah penetapan harga lelang tersebut telah sesuai dengan prinsip keadilan dan memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Melalui metode penelitian yang diterapkan, diharapkan penelitian ini mampu memberikan pemahaman yang mendalam mengenai pelaksanaan lelang agunan dalam pembiayaan murabahah KPR serta perlindungan hukum bagi debitur dari sudut pandang hukum positif dan hukum ekonomi syariah.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Studi ini dilakukan melalui analisis literatur dan dokumen hukum yang terkait dengan Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd mengenai sengketa penetapan harga lelang agunan dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pengumpulan data berlangsung dari Januari hingga Maret 2026, dengan mengambil berbagai sumber hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan topik penelitian. Penelitian dilakukan dengan meneliti keputusan pengadilan, undang-undang, artikel ilmiah, serta literatur hukum yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah, hak tanggungan, dan proses lelang agunan.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang agunan dalam pembiayaan murabahah pada Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd menghadapi isu hukum berkaitan dengan penetapan harga lelang yang dianggap tidak sesuai dengan nilai pasar dari objek yang

dijaminkan. Isu ini menjadi alasan gugatan dari debitur karena harga lelang yang ditentukan dianggap merugikan dan tidak mencerminkan keadilan serta perlindungan hukum bagi debitur.

Penetapan Harga Lelang Agunan dalam Pembiayaan Murabahah KPR

Mekanisme Penetapan Harga Lelang

Dalam pembiayaan murabahah KPR, barang yang dijadikan jaminan berupa rumah atau tanah dikenakan hak tanggungan untuk memastikan pelunasan utang bila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian, bank berwenang untuk mengeksekusi jaminan melalui lelang umum sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dari analisis terhadap Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd, ditemukan bahwa lelang dilaksanakan setelah debitur dinyatakan gagal dalam melakukan pembayaran pembiayaan murabahah KPR. Pihak bank kemudian mengajukan permohonan lelang terhadap objek yang menjadi hak tanggungan kepada lembaga sesuai kewenangan. Pada saat pelaksanaan lelang, penetapan nilai limit menjadi tahap yang sangat krusial karena nilai limit adalah harga terendah suatu jaminan yang akan dijual dalam lelang. Umumnya, nilai limit ditentukan berdasarkan hasil penilaian atau appraisal terhadap objek jaminan. Namun, dalam kasus ini, debitur merasa bahwa harga limit yang ditetapkan terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga mengakibatkan kerugian bagi debitur.

Analisis Penetapan Nilai Limit Lelang

Penetapan harga limit lelang harus dilakukan dengan mempertimbangkan objektivitas dan prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan salah satu pihak. Dalam dunia perbankan syariah, penetapan nilai limit lelang tidak hanya memperhatikan kepentingan bank sebagai kreditur, tetapi juga harus mempertimbangkan hak debitur sebagai pemilik jaminan.

Hasil analisis mengindikasikan bahwa masalah utama dalam kasus ini adalah ketidakcocokan antara nilai appraisal dan harga pasar dari objek jaminan. Debitur percaya bahwa objek jaminan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi daripada harga limit yang ditetapkan dalam lelang. Hal ini menimbulkan dugaan bahwa pelaksanaan lelang belum sepenuhnya menjalankan prinsip keadilan dan transparansi.

Dalam tinjauan hukum ekonomi syariah, penetapan harga lelang yang terlalu rendah berpotensi melanggar prinsip keadilan karena bisa merugikan debitur. Prinsip syariah menekankan bahwa setiap transaksi wajib dilakukan secara adil tanpa unsur penzaliman. Dengan demikian, harga limit lelang harus mencerminkan nilai pantas dari objek jaminan untuk menghindari kerugian ekonomi bagi debitur.

Kesesuaian Penetapan Harga Lelang dengan Prinsip Syariah

Prinsip maqāṣid al-syarī'ah menempatkan kesejahteraan sebagai tujuan utama dalam setiap transaksi ekonomi syariah. Dalam konteks pelelangan jaminan, kesejahteraan ini harus terlihat melalui perlindungan terhadap hak-hak semua pihak, baik itu bank maupun debitur.

Hasil analisis menunjukkan bahwa pelaksanaan pelelangan dalam perkara Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd masih menghadapi masalah terkait perlindungan hak debitur. Penetapan harga limit yang dianggap tidak memadai bisa berujung pada hilangnya nilai ekonomi dari objek jaminan bagi debitur. Keadaan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pelelangan masih belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan serta kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah.

Di dalam prinsip maqāṣid al-syarī'ah, perlindungan terhadap aset (ḥifẓ al-māl) merupakan salah satu tujuan utama dalam hukum Islam. Oleh sebab itu, setiap bentuk transaksi atau tindakan hukum yang berkaitan dengan aset harus dilaksanakan secara adil dan tidak merugikan satu pihak pun. Penetapan harga lelang yang tidak sesuai dengan nilai pasar bisa melanggar prinsip perlindungan aset karena bisa menimbulkan kerugian bagi debitur.

Perlindungan Hukum bagi Debitur atas Penetapan Harga Lelang

Perlindungan Hukum dalam Hukum Positif

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam pelaksanaan lelang jaminan sejatinya telah diatur dalam berbagai undang-undang. Debitur memiliki hak untuk mendapatkan informasi mengenai proses lelang, nilai batas lelang, serta pelaksanaan lelang yang harus dilakukan secara terbuka dan transparan. Dari riset yang dilakukan, perlindungan hukum bagi debitur dalam kasus Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd masih belum berjalan dengan baik. Hal ini terlihat dari adanya keberatan debitur terhadap penetapan harga limit lelang yang dianggap tidak sesuai dengan nilai pasar objek jaminan. Debitur merasa dirugikan karena nilai objek jaminan yang di lelang tidak merefleksikan harga yang sebenarnya.

Dalam teori perlindungan hukum, negara wajib memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak warga negara, termasuk dalam hubungan hukum antara debitur dan lembaga keuangan. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban semua pihak agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak yang berada dalam posisi lebih dominan.

Analisis Berdasarkan Teori Keadilan

Teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls menekankan pentingnya melindungi pihak-pihak yang lebih lemah dalam interaksi sosial dan ekonomi. Dalam hal ini, debitur berada dalam posisi yang kurang kuat dibandingkan dengan lembaga perbankan, sehingga mereka perlu mendapatkan perlindungan hukum yang cukup.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga lelang yang tidak mencerminkan nilai pasar menciptakan ketidakseimbangan dalam perlindungan terhadap debitur. Bank memiliki kekuasaan untuk mengatur proses lelang, sementara debitur memiliki keterbatasan dalam mempertahankan hak ekonomi atas barang jaminan yang dimilikinya. Ketika dianalisis melalui perspektif teori keadilan Rawls, pelaksanaan lelang seharusnya mempertimbangkan kepentingan debitur sebagai pihak yang berpotensi mengalami kerugian. Harga lelang perlu ditentukan secara objektif dan proporsional untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan bank dan debitur.

Implikasi Hasil Penelitian

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang agunan dalam pembiayaan murabahah KPR masih memerlukan pengawasan serta evaluasi agar sejalan dengan prinsip keadilan dan aturan syariah. Penetapan harga limit lelang harus dilakukan dengan objektivitas, berdasarkan nilai pasar yang sesungguhnya, agar debitur tidak dirugikan. Secara teori, penelitian ini memperkuat pandangan bahwa pelaksanaan lelang dalam perbankan syariah tidak hanya harus mematuhi hukum yang berlaku, tetapi juga harus sesuai dengan prinsip *maqāṣid al-syarī'ah* dan memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Penelitian ini juga mengindikasikan bahwa teori keadilan dari John Rawls relevan dalam menganalisis perlindungan hukum bagi debitur di tengah sengketa pelelangan agunan.

Di sisi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan bagi lembaga perbankan syariah dalam menetapkan harga limit lelang dengan cara yang lebih transparan dan adil. Selain itu, temuan ini juga dapat memberikan masukan bagi lembaga peradilan dan lembaga lelang agar lebih memperhatikan perlindungan hukum bagi debitur saat melaksanakan eksekusi hak tanggungan.

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang ada, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang agunan dalam pembiayaan murabahah KPR perlu dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan sesuai prinsip syariah agar tidak menimbulkan kerugian bagi debitur sebagai pemilik hak terhadap objek jaminan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penentuan harga lelang untuk agunan dalam pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd masih menyisakan masalah hukum terkait kesesuaian nilai limit lelang dan harga pasar dari objek jaminan. Penetapan harga limit yang dianggap terlalu rendah dapat menyebabkan kerugian bagi debitur karena nilai ekonomi objek jaminan tidak diwakili secara proporsional dalam proses pelelangan. Dari sudut pandang hukum positif, pelaksanaan lelang sudah memiliki landasan hukum lewat Undang-Undang Hak Tanggungan, namun dalam praktiknya masih diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan objektivitas dalam menentukan nilai limit lelang agar tidak merugikan salah satu pihak.

Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi debitur dalam kegiatan lelang agunan pembiayaan murabahah belum sepenuhnya efektif. Debitur, sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungan pembiayaan, memiliki risiko mengalami kerugian akibat ketidakseimbangan kekuasaan dalam proses lelang. Berdasarkan teori keadilan John Rawls, pelaksanaan lelang seharusnya memberikan perlindungan terhadap pihak yang berisiko mengalami kerugian, sehingga penetapan harga limit perlu dilakukan secara adil dan seimbang. Selain itu, sesuai prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*, pelaksanaan lelang seharusnya menjaga kepentingan dan perlindungan harta (*ḥifz al-māl*) untuk menghindari praktik kezaliman dalam perbankan syariah.

Penelitian ini mengungkapkan bahwa penyelenggaraan lelang agunan dalam pembiayaan murabahah tidak hanya harus mematuhi ketentuan hukum positif, tetapi juga harus mencerminkan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan hukum sesuai dengan nilai-nilai hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu, institusi perbankan syariah perlu meningkatkan transparansi dalam penilaian objek jaminan dan dalam menetapkan harga limit lelang agar tidak terjadi sengketa atau kerugian bagi debitur. Selain itu, lembaga lelang dan aparat peradilan diharapkan dapat memperkuat pengawasan dalam pelaksanaan lelang agunan agar hak-hak debitur tetap dilindungi secara hukum.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada satu keputusan pengadilan, yaitu Putusan Nomor 71/Pdt. G/2025/PA. Smd, sehingga hasil penelitian ini belum dapat digeneralisasikan untuk seluruh kasus lelang agunan pembiayaan syariah di Indonesia. Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sehingga analisis lebih dibatasi pada aspek hukum dan belum mencerminkan kondisi empiris secara langsung di lapangan. Oleh karena itu, studi berikutnya disarankan untuk mengadopsi pendekatan empiris dengan melibatkan pihak bank, debitur, dan lembaga lelang untuk mendapatkan gambaran yang lebih

komprehensif tentang praktik penetapan harga lelang agunan dalam pembiayaan murabahah di perbankan syariah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bagian ini disediakan bagi penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih, baik kepada pihak penyandang dana penelitian, pendukung fasilitas, atau bantuan ulasan naskah. Bagian ini juga dapat digunakan untuk memberikan pernyataan atau penjelasan, apabila artikel ini merupakan bagian dari skripsi/tesis/disertasi/makalah konferensi/hasil penelitian.

DAFTAR REFERENSI

- Abdullah, M. A. (2021). Prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5(2), 112–124.
- Agustin, R., & Fauzi, M. (2022). Perlindungan hukum debitur dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan pada perbankan syariah. *Jurnal Ius Constituendum*, 7(1), 45–58.
- Anshori, A. G. (2020). *Hukum perbankan syariah di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Arifin, Z. (2023). Analisis maqāṣid al-syarī'ah terhadap pembiayaan murabahah pada bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, 13(1), 67–79.
- Asnawi, H. S. (2021). Implementasi prinsip keadilan dalam akad murabahah pada perbankan syariah. *Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 13(2), 150–162.
- Azizah, N. (2022). Penetapan harga limit lelang dalam eksekusi hak tanggungan pada perbankan syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, 7(3), 233–247.
- Basyir, A. A. (2020). *Asas-asas hukum muamalah*. UII Press.
- Fadilah, N., & Karim, A. (2024). Perlindungan hukum terhadap debitur pada sengketa lelang agunan pembiayaan syariah. *Jurnal Rechtidee*, 19(1), 88–101.
- Fitriani, S. (2023). Analisis hukum ekonomi syariah terhadap pelelangan agunan pembiayaan murabahah. *Jurnal Al-Qadau*, 10(2), 201–214.
- Harahap, M. Y. (2020). *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Sinar Grafika.
- Hasan, Z. (2021). *Pengantar hukum ekonomi syariah*. Raja Grafindo Persada.
- Hidayat, T., & Rahmawati, D. (2022). Transparansi penetapan nilai limit lelang pada pembiayaan KPR syariah. *Jurnal Perspektif Hukum*, 22(2), 144–158.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2020). *Kompilasi hukum ekonomi syariah*. Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama.
- Mertokusumo, S. (2021). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Cahaya Atma Pustaka.
- Nasution, A. H. (2023). Analisis perlindungan hukum debitur dalam pelelangan objek hak tanggungan. *Jurnal Yuridis*, 10(1), 55–70.
- Paujiah, S. (2021). Perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah. *Jurnal Hukum dan Syariah*, 8(2), 95–108.

- Rawls, J. (2020). *A theory of justice* (Reprint ed.). Harvard University Press.
<https://doi.org/10.4159/9780674257689>
- Rivai, V., & Buchari, A. (2021). *Islamic banking: Sistem bank Islam bukan hanya solusi menghadapi krisis*. Bumi Aksara.
- Salim, H. S. (2022). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.
- Sari, I. P., & Nugroho, D. (2024). Implementasi prinsip maqāṣid al-syarī'ah dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah. *Jurnal Ahkam*, 24(1), 77–92.
- Soekanto, S. (2020). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.
- Sudarsono, H. (2021). *Bank dan lembaga keuangan syariah: Deskripsi dan ilustrasi*. Ekonisia.
- Sutedi, A. (2020). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.
- Wahyuni, E., & Prasetyo, R. (2023). Tinjauan hukum terhadap eksekusi lelang agunan pembiayaan murabahah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(3), 311–325.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.*
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.*