

**IMPLEMENTASI PELELANGAN JAMINAN NASABAH BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH BANK SYARIAH DI INDONESIA AREA
PURWOKERTO BERDASARKAN PERSPEKTIF BAI' AL-
MUZAYYADAH (Studi Kasus pada KPKNL Purwokerto)**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K. H. Saifuddin
Zuhri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

**SHASMILA EVITA RAHMA
NIM.1917202148**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI DAN KEUANGAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K. H. SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Shasmila Evita Rahma
NIM : 1917202148
Jenjang : S-1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Implementasi Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah
Pada Akad Murabahah Bank Syariah di Indonesia Area
Berdasarkan Perspektif Bai' Al-Muzayyadah (Studi Kasus
pada KPKNL Purwokerto).

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 27 September 2023

Saya yang menyatakan,



Shasmila Evita Rahma
NIM.1917202148



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**IMPLEMENTASI PELELANGAN JAMINAN NASABAH BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH BANK SYARIAH DI INDONESIA AREA
PURWOKERTO BERDASARKAN PERSPEKTIF BAI' AL-MUZAYYADAH
(STUDI KASUS PADA KPKNL PURWOKERTO)**

Yang disusun oleh Saudara **Shasmila Evita Rahma NIM 1917202148** Program Studi **S-1 Perbankan Syariah** Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Kamis, 19 Oktober 2023** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Sekretaris Sidang/Penguji

Safrina Muarrifah, S.E., M.Si.
NIP. 19921230 201903 2 026

Pembimbing/Penguji

H. Ubaidillah, S.E., M.E.I.
NIP. 19880924 201903 1 008

Purwokerto, 24 Oktober 2023

Mengetahui/Mengesahkan

Pt. Dekan



Dr. H. Juma'at Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 19730921 200212 1 004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada

Yth : Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri

Di Purwokerto.

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudari Shasmila Evita Rahma NIM 1917202148 yang berjudul :

***“IMPLEMENTASI PELELANGAN JAMINAN NASABAH
BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH BANK SYARIAH DI
INDONESIA AREA PURWOKERTO BERDASARKAN PERSPEKTIF
BAI’ AL-MUZAYYADAH (STUDI KASUS PADA KPKNL
PURWOKERTO)”***

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Perbankan Syariah (S.E).

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Purwokerto, 27 September 2023
Pembimbing,



Ubaidillah SE., M.E.I
NIP. 198809242019031008

MOTTO

“Allah SWT tidak akan membebani seorang hamba melainkan sesuai dengan kemampuannya”
(Q.S Al-Baqarah: 28)

Orang lain tidak akan melihat kita pada saat berproses atau melewati masa sulitnya jadi tunjukkan saja kesuksesan kita

“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa”
(Ridwan Kamil)

**IMPLEMENTASI PELELANGAN JAMINAN NASABAH BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH BANK SYARIAH DI INDONESIA AREA
PURWOKERTO BERDASARKAN PERSPEKTIF BAI' AL-
MUZAYYADAH (STUDI PADA KASUS KPKNL PURWOKERTO)**

Shasmila Evita Rahma

NIM. 1917202148

Email : evitashasmila20@gmail.com

Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRAK

Pelelangan jaminan adalah penjualan yang dilakukan dimuka umum dimana orang-orang yang diundang atau diberi tahu sebelumnya tentang pelelangan, dan orang-orang tersebut memberikan tawaran mengenai barang yang akan dijualnya dengan harga yang semakin meningkat atau menurun dan apabila sudah sepakat antara pelelang dengan pembeli maka barang tersebut sudah dapat untuk dimiliki. Pelelangan dilakukan apabila seorang nasabah yang sudah termasuk wanprestasi atau nasabah bermasalah dan tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, maka pihak bank melakukan permohonan kepada KPKNL untuk dilakukanya pelelangan jaminan tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah oleh Bank Syariah di Indonesia melalui KPKNL Purwokerto dengan konsep *bai' al-muzayyadah*. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang dilakukan pada tiga objek yaitu Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto yang memiliki asset diatas 80 Milyar dan KPKNL Purwokerto. Penelitian ini menggunakan metode reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan sebagai Teknik analisis data. Dengan menggunakan teknik pengumpulan data terdiri dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep *bai' al-muzayyadah*.

Kata Kunci : Pelelangan jaminan, *Bai' al-muzayyadah*, Bank Syariah di Indonesia, KPKNL, Murabahah

**IMPLEMENTATION OF NASABAH GARANTIES AT SYARIAH BANK
MURABAH AKAD IN INDONESIA AREA PURWOKERTO BASED ON
BAI' AL-MUZAYYADAH'S PERSPECTIVES (STUDI KASUS KPKNL
PURWOKERTO)**

Shasmila Evita Rahma

NIM. 1917202148

Email : evitashasmila20@gmail.com

Islamic Banking Study Program, Faculty of Islamic Economics and Business

State Islamic University Prof. KH Saifuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRACT

A warranty auction is a public sale in which persons who are invited or informed in advance of the auction, and those persons make an offer on the goods to be sold at a price that increases or decreases, and when agreed between the seller and the buyer, they are already available for ownership. The auction is carried out when a customer who has already included a non-performance or a customer is in trouble and is unable to meet his obligations, then the bank makes a request to KPKNL to conduct the auction of the guarantee.

This research aims to find out the process of auctioning a problem customer guarantee on a mortgage license by the Sharia Bank in Indonesia through KPKNL Purwokerto with the concept of bai' al-muzayyadah. The research used in this study is a qualitative study with a case study approach carried out on three objects namely Bank Syariah in Indonesia area Purwokerto which has assets over 80 Billion and KPKNL Purwokerto. This research uses data reduction methods, data presentation and conclusion drawing as data analysis techniques. Using data collection techniques consisting of observation, observation and documentation. The results of this study indicate that the process of auctioning problem customer guarantees on charitable funds carried out by the Sharia Bank in Indonesia Purwokerto area through KPKNL in general is in line with the concept of bai' al-muzayyadah.

Keywords: Security action, Bai' al-muzayyadah, Shariah Bank in Indonesia, KPKNL, Murabahah

PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam bahasa Indonesia yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dengan Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	H	<u>H</u>	ha (dengan garis di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik diatas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	es (dengan garis di bawah)
ض	d'ad	D	de (dengan garis di bawah)
ط	Ṭa	T	te (dengan garis di bawah)
ظ	Ža	<u>Z</u>	zet (dengan garis di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge

ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Q
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamza h	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

عدّة	Ditulis	'Iddah
------	---------	--------

3. *Marbūtah* di akhir kata bila dimatikan ditulis h

حكمة	Ditulis	Hikmah	جزية	Ditulis	Jizyah
------	---------	--------	------	---------	--------

- a. Bila ditulis dengan kata sandang “al” serta bacaan ke dua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	Karāmah Al-Auliyā'
----------------	---------	--------------------

- b. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau dhommah ditulis dengan t.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakāt Al-Fitr
------------	---------	---------------

4. Vokal Pendek

(ا)	Fatah	A
(إ -)	Kasroh	I
(و)	Dhomah	U

5. Vokal Panjang

1.	Fathah + Alif	Ditulis	A
	جاهلية	Ditulis	Jāhiliyah
2.	Fathah+Ya'mati	Ditulis	A
	تنسي	Ditulis	Tansā
3.	Kasrah+Ya'mati	Ditulis	I
	كريم	Ditulis	Karim
4.	Dammah+Wawu Mati	Ditulis	U
	فروض	Ditulis	Furud

6. Vokal Rangkap

1.	Fathah+Ya'mati	Ditulis	Ai
	بينكم	Ditulis	Bainakum
2.	Fathah Wawu Mati	Ditulis	Au
	قول	Ditulis	Qaul

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan *apostrof*

أأنتم	Ditulis	a'antum
أعدت	Ditulis	u'iddat

8. Kata sandang alif + lam

a. Bila diikuti huruf qomariyyah

القياس	Ditulis	al-qiyās
--------	---------	----------

b. Bila diikuti huruf syamsyiah ditulis dengan menggunakan huruf syamsyiah yang mengikutinya, serta menggunakan huruf I (el)-nya

السماء	Ditulis	as-samā
--------	---------	---------

9. kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذوئالفروض	Ditulis	zawi al-furūd
-----------	---------	---------------

PERSEMBAHAN

Segala Puji dan syukur kepada Allah SWT atas Rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Implementasi Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Bank Syariah di Indonesia Area Purwokerto Berdasarkan Perspektif *Bai’ al-muzayyadah* (Studi Kasus pada KPKNL Purwokerto) ”. Dengan penuh rasa syukur atas Rahmat dan karunia Allah SWT, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, Rahmat, hidayah, serta rezeki kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat dibuat dan selesai sesuai harapan. Puji Syukur tak terhingga pada Allah SWT.
2. Cinta Pertama penulis, Bapak Sugeng Suratman dan Pintu Surga penulis ,Ibu Kurniati. Terimakasih telah menjadi orang tua yang hebat. Terimakasih atas segala kontribusi yang diberikan baik itu mental,fisik, financial dan segalanya. Terimakasih telah merawat membesarkan dengan penuh cinta kasih sayang kepada anakmu ini. Terimakasih selalu memberikan bimbingan, motivasi dan doa yang tiada hentinya.
3. Adik tercinta dan tersayang, Muhammad Evan Rahmadhani terimakasih selalu menjadi garda terdepan setelah bapak ibu untuk adikmu ini. Terimakasih selalu memberikan dukungan, bimbingan dan doa yang tiada henti.Terimakasih selalu melindungi kakamu ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang sudah banyak memberikan ilmu kepada penulis semoga segala ilmu nya dapat bermanfaat untuk penulis.
5. Bapak Ubaidillah, SE.,M.E.I, selaku dosen pembimbing, terimakasih sudah banyak meluangkan waktu dan sabar memberikan bimbingan, arahan , saran, dan ilmu selama penyusunan skripsi penulis.
6. Teman “Yang penting wisuda tahun ini”: Feni, Tiara, dan Aulia, terimakasih sudah mau membersamai penulis dalam penyusunan skripsi, terimakasih sudah mau saling membantu, memberikan dukungan, dan doa.

7. Terakhir, untuk saya Shasmila Evita Rahma, terimakasih dirimu selalu berusaha tetap kuat dalam hal apapun dan dimanapun. Terimakasih selalu bangkit walaupun terkadang merasakan jatuh. Terimakasih sudah mau selalu ceria walaupun terkadang keadaan membuatmu sakit. Terimakasih sudah mau diajak untuk selalu melangkah kemanapun dan tidak menjadi wanita yang manja kepada siapapun. Semoga diri ini semakin kuat jasmani dan rohani untuk menghadapi segala ekspektasi kehidupan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW sebagai suri tauladan yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mendapat gelar Sarjana Ekonomi di UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada :

1. Prof. Dr. K.H. Moh Roqib, M.Ag., selaku Rektor UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Prof. Dr. H. Fauzi, M.Ag., selaku Wakil Rektor I UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., selaku Wakil Rektor II UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Prof. Dr. H. Sulkhan Chakim, S. Ag., M.M., selaku Wakil Rektor III UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Ibu Yoiz Shofwa Shafrani, S.P., M.Si., selaku Ketua Jurusan Ekonomi dan Keuangan Islam.
7. Ibu Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak, selaku Koordinator Prodi Perbankan Syariah.
8. Bapak Ubaidillah, SE., M.E.I, selaku Dosen Pembimbing, terimakasih telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan selama penyusunan skripsi.

9. Teman teman seperjuangan Perbankan Syariah C 2019 terimakasih sudah berjuang bersama, memberikan cerita, dukungan dan motivasi.
10. Cinta pertama saya, Bapak Sugeng Suratman. Beliau memang tidak sempat merasakan Pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
11. Pintu surgaku, Ibu Kurniati. Beliau sangat berperan penting dalam menyelesaikan program studi penulis, beliau juga tidak sempat merasakan Pendidikan di bangku kuliah, tapi semangat, motivasi serta doa yang selalu beliau berikan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
12. Terimakasih kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebut satu persatu yang telah mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga bantuan dan kebaikan kalian menjadikan ladang pahala dan mendapatkan balasan yang terbaik dari Allah SWT. Penulisan skripsi ini tentunya masih banyak kekurangan dan kesalahan karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, peneliti mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak. Peneliti mengharapkan karya sederhana ini dapat memberikan sedikit manfaat bagi siapapun yang membacanya, Aamiin.

Wassalamualaikum, Wr.Wb

Purwokerto, 27 September 2023

Shasmila Evita Rahma
NIM.1917202148

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA	vii
PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
BAB 1 : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	8
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan penelitian dan Manfaat Penelitian	10
E. Kajian Pustaka	11
F. Sistematika Pembahasan	15
BAB II : LANDASAN TEORI	16
A. Lelang.....	16
B. Nasabah Bermasalah	21
C. Akad Murabahah	23
D. Bai' Al-Muzayyadah	26
E. Landasan Teologis.....	33
BAB III : METODE PENELITIAN	37
A. Jenis Penelitian	37
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	37
C. Subjek dan Objek Penelitian	38
D. Sumber Data	38
E. Teknik Pengumpulan Data	39

F.	Teknik Analisis Data.....	41
G.	Teknik Keabsahan Data.....	43
BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN		45
A.	Gambaran Umum Perusahaan	45
B.	Kategori Nasabah Bermasalah pada Akad Murabahah pada Implementasi Pelelangan Jaminan	49
C.	Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah pada Akad Murabahah Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto	58
D.	Perspektif Bai' al- muzayyadah terhadap proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah Bank Syariah di Indonesia melalui KPKNL Purwokerto	64
BAB V : PENUTUP.....		67
A.	Kesimpulan.....	67
B.	Saran	67
DAFTAR PUSTAKA		71
LAMPIRAN - LAMPIRAN.....		74
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		91

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN dan KPKNL di seluruh Indonesia....	47
Tabel 4.2 Kolektibilitas pembiayaan.....	53
Tabel 4.3 jumlah nasabah bermasalah di Bank X.....	55
Tabel 4.4 jumlah nasabah bermasalah di Bank Y	56
Tabel 4. 5 Standar Operating Procedure	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Alur Lelang	62
-------------------------------	----

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman mendorong berkembangnya lembaga keuangan, salah satunya adalah didalam sistem perbankan. Bank yang merupakan salah satu lembaga keuangan yang memberikan penyaluran dana kepada nasabah menjadi kelahiran baru dari lembaga keuangan syariah yang tentunya menjadi salah satu inovasi baru bagi masyarakat dalam dunia perbankan. Selain itu juga dalam dunia perbankan syariah di Indonesia terutama disektor pembiayaan menjadikan bank syariah menjadi salah satu tempat bagi nasabah untuk mendapatkan dana atau pembiayaan bagi nasabah. Salah satu cara yang dilakukan masyarakat untuk melakukan aktivitas ekonominya, lembaga keuangan syariah mempunyai fungsi untuk menyediakan dan menjadi perantara bagi pemilik modal dengan perusahaan yang memiliki dana, sehingga uang dari masyarakat dapat dikumpulkan melalui produk penghimpun dana dari sebelum disalurkan kembali kepada yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan (Risky dkk, 2021). Apabila seseorang atau suatu badan hukum melakukan pembiayaan, maka pihak yang memperoleh pinjaman disebut debitur sedangkan yang memberikan pembiayaan disebut kreditur (Mukhidin, 2021)

Pembiayaan berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1992 tentang perbankan adalah “penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Pelaksanaan penyaluran pembiayaan biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/ perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak nasabah. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktiknya jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut hak tanggungan (Windari, Novi, 2021). Hak atas tanah dapat

memberikan kepastian kepada kreditur karena nilai ekonomisnya yang semakin meningkat dari waktu ke waktu.

Pembiayaan yang dilakukan Bank Syariah tidak terlepas dari resiko yang harus diantisipasi oleh bank dalam mekanisme pembiayaan ini. Semakin banyaknya penyaluran pembiayaan yang terus menerus kepada masyarakat tanpa memperhatikan akibatnya dapat mengakibatkan kerugian. Kelalaian yang disengaja oleh nasabah untuk tidak membayar angsuran, merupakan permasalahan yang paling banyak terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan. Hal ini sangat mempengaruhi bank karena dapat mengakibatkan bank mengalami kerugian yang diakibatkan karena adanya angsuran yang macet atau pembiayaan bermasalah (NPF) (Gama, dkk, 2021). Besarnya NPF (*Non Performing Finance*) merupakan dampak dari besarnya alokasi yang disediakan oleh perbankan untuk pembiayaan tanpa dibarengi manajemen risiko yang baik hampir semua bank di seluruh provinsi di Indonesia.

Secara umum pengertian pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menempati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad. Kualitas pembiayaan pada hakikatnya didasarkan atas risiko terhadap kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Hal ini sebagaimana mengacu pada ketentuan PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No. 10/24/PBI/2008 tentang penetapan kualitas pembayaran, yang mana kualitas pembayaran dinilai berdasarkan aspek prospek usaha, kinerja nasabah dan kemampuan membayar. Penetapan kualitas tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikan dari faktor penilaian komponen serta relevansinya dari faktor penilaian terhadap karakteristik ketepatan pembayaran angsuran nasabah tersebut. Pembiayaan bermasalah cenderung lebih berisiko terjadi pada produk-produk dengan presentase alokasi dana yang tinggi seperti pembiayaan murabahah (Azharsyah & Arinal, 2017).

Pembiayaan murabahah merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan

kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad Murabahah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (Sumiati, 2019).

Direktorat Jendral Kekayaan (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang yang merupakan kantor operasional eselon tiga. Berdasarkan pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tersebut ditegaskan bahwa “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam terjadi pembiayaan bermasalah, bagi bank pemerintah dapat menyerahkan penagihan pembiayaan bermasalahnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) dengan kantor operasionalnya yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kewenangannya masing-masing.

Kata “Lelang” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “Penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.” Pemerintah Republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan-aturan mengenai Lelang salah satunya adalah petunjuk pelaksana lelang, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 yang mengartikan Lelang yang tercantum dalam pasal 1 ayat 1 berbunyi : *Lelang adalah penjualan barang yang terbuka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang.*

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/ PMK. 06/2016 berbunyi : *Setiap pelaksanaan Lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.* Pelelangan jaminan adalah penjualan yang dilakukan di muka umum dimana orang-orang yang diundang atau diberi tahu sebelumnya tentang pelelangan, dan orang-orang tersebut memberikan tawaran mengenai barang yang akan dijualnya dengan harga yang semakin meningkat atau menurun dan apabila sudah sepakat antara pelelang dengan pembeli maka barang tersebut sudah dapat untuk dimiliki. Dalam penelitian ini peneliti memilih Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto yaitu Bank X dan Bank Y karena asset diatas 80 Milyar, pada Bank X sebesar 305 Triliun dan pada Bank Y sebesar 63, 9 triliun.

Bank Syariah di Indonesia khususnya area purwokerto yakni Bank X dan Bank Y merupakan bank yang menghadapi permasalahan pembiayaan pada nasabah bermasalah, dalam hal ini lelang menjadi tindakan yang dilakukan oleh pihak perbankan setelah melalui proses yang panjang, pihak bank pastinya telah melakukan berbagai macam cara untuk memudahkan nasabah debiturnya untuk melunasi kewajibannya. Dalam hal ini telah dijelaskan diberikannya surat peringatan bertahap berdasarkan umur tunggakan yang mengacu pada kolektibilitas Bank Indonesia.

Tujuan kolektibilitas adalah sebagai langkah awal *screening* dan *BI checking* guna mengetahui informasi pembayaran kredit debitur dalam pinjaman-pinjaman sebelumnya. Hal ini dapat menentukan kualitas kredit mereka sehingga bank mampu memetakan berbagai resiko sejak awal agar mampu mengambil keputusan terkait pengajuan pinjaman. Selain itu, tujuan lain penetapan kolektibilitas adalah untuk melihat potensi kerugian yang diakibatkan oleh kredit bermasalah sehingga tidak akan mempengaruhi kelangsungan bisnis bank, namun dalam prakteknya beberapa debitur tidak mengindahkan dan tidak mengakui menerima surat peringatan yang diberikan terhadap kreditur. Sehingga kreditur memerlukan waktu untuk melakukan pembuktian terhadap pengakuan debitur terkait dengan pemberian surat peringatan agar tidak menghambat proses pengajuan lelang (Rusydi Fauzan,

2023). Islam telah menjelaskan tentang aturan-aturan yang seharusnya dapat diterapkan, dan tidak hanya menjadi aturan semata-merta namun harus juga menjadi penjamin dalam proses lelang yang kemudian menjadi fungsi dari prinsip-prinsip islam yang telah diterapkan dan dapat menjaga dari adanya praktek-praktek manipulasi ataupun gharar dan praktik-praktik lainnya yang dapat menyebabkan kedzhaliman diantara kedua belah pihak.

Ketentuan perspektif islam penjualan jaminan dengan system lelang dikenal dengan *bai' al-muzayaddah*, yaitu salah satu jual beli khusus melalui prosedur pihak pembeli yang terdiri lebih dari satu orang yang menawarkan harga pembelian barang yang dijual oleh penjual barang dan barang tersebut diserahkan kepada penawar harga tertinggi. *Bai' al-muzayyadah* diklasifikasikan sebagai akad jual beli secara bidaan atau lelangan. Melibatkan penjual menjual barang lelang kepada umum dan siapa yang menawarkan harga tertinggi akan mendapatkan barangan tersebut, jual beli bentuk khusus karena pada prinsipnya seseorang pembeli tidak boleh menawar harga yang sedang diajukan oleh pembeli lainnya hingga proses pembelian selesai dilakukan oleh pihak pembeli atau dibatalkan transaksinya (Risky dkk, 2021).

Pada hal ini perbedaan antara perspektif *Bai' al muzayyadah* dengan pelelangan biasa atau konvensional yaitu, yang pertama pada proses penentuan harga pada *Bai' al-muzayyadah* dalam transaksi penjual memberikan tawaran harga kepada pembeli. Penjual secara bertahap meningkatkan tawaran harganya sampai pembeli menerima salah satu tawaran. Sedangkan dalam lelang konvensional peserta lelang bersaing dengan tawaran harga yang semakin tinggi sampai tawaran tertinggi tercapai dan barang dilelang kepada penawar tertinggi. Selanjutnya dalam penyebutan harga pada *Bai' al-muzayyadah*, harga awal barang mungkin tidak di umumkan dan penjual memberikan tawaran harga secara rahasia kepada pembeli. Sedangkan, pada lelang konvensional harga awal barang umumnya diumumkan kepada semua peserta lelang dan tawaran secara terbuka. Kemudian pada sifat rahasia atau terbuka, pada *Bai' al muzayyadah* proses tawar menawar antara penjual dan pembeli mungkin dilakukan secara pribadi atau rahasia, sedangkan pada lelang

konvensional proses tawar menawar dilakukan secara terbuka dihadapan semua peserta lelang. Yang selanjutnya yaitu ketentuan agama, dalam *bai' al muzayyadah* transaksi ini mematuhi prinsip-prinsip Syariah dalam islam, yang melarang praktek riba (bunga) dan spekulasinya yang tidak jelas. Sedangkan, dalam lelang konvensional mungkin tidak selalu mempertimbangkan prinsip-prinsip agama tertentu dan dapat melibatkan praktik-praktik yang bertentangan dengan prinsip-prinsip tertentu. Kemudian yang terakhir yaitu tujuan transaksi, dalam perspektif *bai' al muzayyadah* umumnya digunakan untuk transaksi yang ingin memastikan tercapainya harga yang adil bagi kedua belah pihak. Sedangkan, dalam lelang konvensional dapat digunakan dalam konteks, termasuk lelang barang antik, seni, property, dan banyak lagi (Risky dkk, 2021). Dalam pelaksanaan lelang pada bagian penetapan harga lelang limit telah jelas dituliskan dalam Pasal 29 Ayat (4) 40/PMK.07/2006 mengenai nilai dasar pada penilaian dengan memperhatikan 4 faktor yaitu nilai pasar, nilai jual objek pajak. Mekanisme penetapan harga dalam praktik lelang barang jaminan harus merujuk pada keadilan dan kondisi pasar yang ada. Dalam lelang dikenal dengan adanya pasar lelang sendiri didefinisikan sebagai satu pasar yang terorganisir, dimana harga menyesuaikan diri terus menerus terhadap penawaran dan permintaan, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal. Dalam menetapkan harga lelang dilihat dari kondisi pasar yang ada, akan tetapi tidak selamanya kondisi pasar memudahkan untuk mendapatkan pembeli, untuk kondisi jaminan lelang tentunya calon pembeli ingin mencari dibawah dari pasar juga pada dasarnya calon pembeli meminta harga yang lebih murah (Andi, 2020)

Syariat islam membolehkan jual beli barang/jasa yang halal dengan cara lelang, kegiatan jual beli ini dilakukan di hadapan umum dengan cara si pembeli bersaing untuk saling menambahkan harga dari yang sudah ditawarkan oleh penjual sampai tidak ada yang sanggup untuk menambah harga lagi, sehingga barang tersebut diberikan kepada si pembeli yang telah menawar dengan harga yang paling tinggi.

Pada penelitian terdahulu yang diteliti oleh Riski Ana Mustafika, Wahyuddin Abdullah dan Ismawati dengan judul Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif *Bai' Al-Muzayyadah* dalam menentukan harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar) menjelaskan bahwa pelaksanaan pelelangan jaminan di KPKNL telah terlaksana menurut perspektif *Bai' Al-Muzayyadah*. Karena pada KPKNL Makassar menggunakan berbagai upaya untuk menghindari terjadinya trik-trik kotor. Tinjauan dalam perspektif *bai' al muzayyadah* ini telah diterapkan oleh pihak KPKNL dengan regulasi yang telah di atur dalam peraturan Menteri keuangan PMK/06/2006 yang telah meminimalisir kecurangan yang akan terjadi, dengan demikian pihak KPKNL tetap mengawal agar tidak adanya pihak yang dirugikan satu sama lain. Regulasi yang masih minim dalam pembahasan *bai' al-muzayyadah* ini menjadi kurang kuatnya dasar lelang dalam perspektif *bai' al-muzayyadah* ini dilakukan.. dapat diambil kesimpulan pada penelitian tersebut bahwa proses lelang asset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep *bai' al-muzayyadah* walaupun dalam regulasinya belum ada yang mengatur khusus mengenai lelang dalam perspektif islam namun telah sesuai guna meminimalisir kecurangan dalam lelang khususnya pada metode *open bidding* (lelang terbuka).

Hukum jual beli dengan cara lelang menurut al-kasni dan Ibn Human, seorang ulama dari Mazhab Hanafi mengatakan jual beli lelang (*al-muzayyadah*) tidak dilarang karena Rasulullah SAW secara pribadi mempraktikan hal tersebut. Kegiatan usaha itu tentu saja diniatkan dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal, melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku dimasyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah. Dalam praktiknya lelang atau *muzayyadah* itu boleh (*mubah*), dan Ibnu Abdi Dar berkata dalam Subulussalam “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan diatara semua pihak”. Jumhur ulama menetapkan empat rukun jual beli, yaitu

para pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), sighat (lafal ijab dan qobul), barang yang diperjual belikan, dan nilai tukar barang pengganti barang. Dari pemaparan di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang **“IMPLEMENTASI PELELANGAN JAMINAN NASABAH BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH BANK SYARIAH DI INDONESIA AREA PURWOKERTO BERDASARKAN PERSPEKTIF BAI’ AL-MUZAYYADAH (Studi kasus pada KPKNL Purwokerto)”**

B. Definisi Operasional

Dengan adanya definisi operasional adalah untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami konteks mengenai kalimat yang ada di dalam proposal ini yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini, Adapun definisi operasional sebagai berikut :

1. Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, didahului dengan pengumuman lelang, dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah (Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan)

2. Nasabah bermasalah

Yang dimaksud nasabah bermasalah adalah suatu dimana seorang nasabah sudah tidak sanggup lagi untuk membayar kewajibannya kepada pihak bank baik sebagian maupun keseluruhan seperti yang sudah disepakati diawal perjanjian. Dengan tidak sanggupnya nasabah untuk membayar menjadikan kolektabilitasnya dalam perhatian, pembiayaan macet, kurang lancar, dan diragukan (Hery, 2020)

3. Akad murabahah

Akad murabahah merupakan akad yang paling banyak di minati oleh masyarakat dalam mengambil pembiayaan di bank Syariah. Akad menurut Pasal 1 Angka 13 UndangUndang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah kesepakatan tertulis antara bank

syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Dalam pelaksanaan akad murabahah sendiri telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Ketetapan pertama yaitu ketentuan umum murabahah dalam bank syariah yang berisi:

- 1) Akad murabahah yang dijalankan oleh nasabah dan bank harus yang bebas riba.
- 2) Yang diperjual belikan merupakan barang yang tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruhnya dari harga pembelian barang yang mana telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli objek yang diinginkan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba dan sah.
- 5) Jika pembelian dengan murabahah dilakukan secara hutang, maka bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
- 6) Lalu bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam hal tersebut bank harus memberitahukan secara jujur tentang harga pokok barang kepada nasabah mengenai biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu yang telah ditentukan.
- 8) Perjanjian khusus dengan nasabah dapat diadakan sebagai bentuk pencegahan terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut.
- 9) Apabila bank ingin mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah tersebut harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank (Abbigail, 2022)

4. Bai' Al- Muzayyadah

Jual beli dalam bahasa Arab disebut al-bai', sedangkan muzayyah berarti lelang. Jual beli secara umum melalui pelelangan dimana persetujuan dibeli untuk yang menawarkan harga paling tinggi. Bentuk jual beli barang dagangan di mana ada lebih dari satu orang yang tertarik, dan sebelum persetujuan berakhir beberapa calon pembeli mulai tawar-menawar harga tanpa berniat membelinya. Diperbolehkannya jual beli muzayyadah (lelang) merupakan pendapat mayoritas dari setiap para ulama. Seperti apa yang dikatakan oleh Imam Ibnu Qudamah bermadhab Hambali yang mengklaim telah terjadi ijma' atas kebolehnya. Yang artinya: Ini juga ijma', sesungguhnya kaum muslimin menjual di pasar-pasar mereka dengan cara lelang. Imam Hanabilah juga berpendapat bahwa boleh menjual harta seorang yang muflis (pailit) dengan cara lelang karena dapat menaikkan harga dan menenteramkan hatinya (muflis). (digilib.uinsby.ac.id)

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kategori nasabah bermasalah pada akad murabahah?
2. Bagaimana proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto melalui KPKNL Purwokerto berdasarkan prinsip perspektif bai' al- muzayyadah?

D. Tujuan penelitian dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah dipaparkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kategori nasabah bermasalah pada akad murabahah.
2. Untuk mengetahui proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia melalui KPKNL Purwokerto berdasarkan prinsip perspektif bai' al- muzayyadah.

Adapun penelitian ini diharapkan memiliki manfaat diantaranya yaitu:

1. Manfaat Secara Akademik

- a. Sebagai bentuk pemberian pemikiran pada kajian ilmu perbankan syariah mengenai proses pelelangan jaminan berdasarkan perspektif bai' al-muzayyadah yang dilakukan di KPKNL Purwokerto.
 - b. Sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pelelangan jaminan terkhusus menggunakan perspektif bai' al-muzayyadah.
2. Manfaat secara umum atau praktisi
- a. Sebagai bahan dalam penambahan wawasan dan pengetahuan terkait pelaksanaan pelelangan jaminan yang menggunakan akad murabahah dalam perspektif bai' al-muzayyadah.
 - b. Diharapkan dalam penelitian ini dapat digunakan menjadi bahan acuan bagi KPKNL Purwokerto apabila dilakukan pelelangan menggunakan perspektif bai' al-muzayyadah dapat meminimalisir kecurangan khususnya pada metode open bidding (lelang terbuka).
 - c. Dapat memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan kepada mahasiswa, khususnya perbankan Syariah.

E. Kajian Pustaka

Dalam sebuah penelitian bahan referensi dan informasi di dapatkan dari penelitian terdahulu. Hal tersebut dilakukan untuk memperluas informasi terkait topik penelitian yang sedang dikaji. Oleh karena itu bagian ini akan dikemukakan beberapa hasil penelitian yang relevan. Penelitian ini bukanlah penelitian pertama, tetapi penulis menemukan beberapa penelitian yang relevan. Penulis menemukan beberapa penelitian yang sudah ada dan mempunyai kemiripan dengan judul yang penulis angkat untuk dijadikan bahan acuan dan masukan dalam penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian (Risky, wahyudin 2021) , yang berjudul *“Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif Bai' Al-Muzayyadah Dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar)*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penetapan harga limit kewajaran yang dilakukan pihak BNI Syariah dan proses lelang aset jaminan murabahah oleh BNI Syariah melalui

KPKNL serta meninjau kesesuaian proses lelang aset jaminan murabahah oleh BNI Syariah melalui KPKNL dengan konsep ba'i al-muzayyadah.

Selanjutnya, berdasarkan hasil penelitian oleh (Windari, Novi 2021) , yang berjudul “ *Implementasi Lelang Barang Jaminan Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panyabungan*” penelitian ini menunjukkan bagaimana proses pelelangan barang jaminan. Apabila nasabah tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, maka barang jaminan tersebut akan di lelang. Sebelum di lakukannya pelelangan pihak bank memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali dan memberikan keringanan kepada nasabah untuk menjual sendiri barang jaminannya.

Kemudian, berdasarkan penelitian oleh (Sumiati, 2019) yang berjudul “*Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah*” penelitian ini mengarah pada pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad murabahah, dan tinjauan hukum ekonomi Syariah mengenai pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad murabahah.

Penelitian berikutnya berdasarkan hasil penelitian oleh (Gama pratama, dkk 2021) yang berjudul “*Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah*” penelitian ini membahas mengenai strategi penanganan pembiayaan yang bermasalahan pada bank Syariah, berdasarkan tinjauan lapangan permasalahan banyak terjadi pada konsumen dalam hal pembiayaan khususnya produk tertentu karena beberapa faktor.

Penelitian yang selanjutnya berdasarkan hasil penelitian oleh (Azharsyah, Arinal , 2017) yang berjudul “*Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh*” penelitian ini menjelaskan faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dan kebijakan solusi yang diambil untuk menyelesaikan persoalan tersebut. penelitian ini juga mengkaji keefektifan kebijakan dalam mereduksi pembiayaan bermasalah.

No	Penelitian Terdahulu	Persamaan	Perbedaan	Hasil penelitian
1.	Risky Ana Musfika, Wahyuddin Abdullah, Ismawati (2021) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif Bai' Al-Muzayadda Dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar)	Proses pelelangan yang dilakukan menggunakan perspektif Ba'i al muzzayadah	Penentuan harga limit kewajaran,	Proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep ba'I al-muzayyadah walaupun dalam regulasinya belum ada yang mengatur khusus mengenai lelang dalam perspektif islam namun telah sesuai guna meminimalisir kecurangan dalam lelang khususnya pada metode open bidding (lelang terbuka).
2.	Windari & Novi (2021) Implementasi Lelang Barang Jaminan Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panyabungan	Menggunakan metode kualitatif	Studi kasus yang dilakukan	Implentasi Lelang Barang jaminan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Panyabungan disebabkan karena ketidakmampuan nasabah dalam melunasi pembiayaannya atau biasa disebut dengan wanprestasi.
3.	Sumiati (2019) Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah	Mengetahui pelaksanaan atau proses pelelangan jaminan pada nasabah bermasalah	Perbedaanya terletak pada objek penelitian yang dilakukan dan dalam penelitian	Indonesia Cabang Tasikmalaya masuk adal kategori tidak mampu, maka Tindakan yang dilakukan adakah lenyitaan barang jaminan yang telah

		pada akad murabahah.	terdahulu meneliti apakah suatu bank tersebut mampu dalam menyelesaikan masalah apabila terjadi pembiayaan yang bermasalah pada nasabah.	dijamin nasabah kepada pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya.
4.	Gama pratama, dkk (2021) Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah	Metode penelitian yang dilakukan sama yaitu menggunakan metode penelitian kualitatif.	Melakukan strategi penanganan pada pembiayaan bermasalah.	Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan konsumen yang dilakukan BSI KCP Cirebon Plered 2 dengan cara, memperkuat Sumber Daya Manusia (SDM) perusahaan, pembinaan kepada nasabah yang dilakukan dengan cara menghubungi nasabah melalui panggilan telepon, mengunjungi tempat tinggal nasabah, memberikan surat peringatan (SP), dan melakukan musyawarah dengan nasabah, kemudian dengan strategi restrukturisasi pembiayaan, serta

				strategi penanganan terakhir dengan melakukan penjualan aset atau agunan nasabah.
5.	Azharsyah Ibrahim & Arinal Rahmati (2017) Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh	Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian kualitatif dengan data tang digunakan yaitu data primer dan data sekunder.	Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.	kebijakan-kebijakan yang telah diterapkan oleh BMI akan berjalan secara efektif dalam menurunkan rasio NPF jika didukung oleh faktor pertumbuhan ekonomi yang ikut mendorong peningkatan pendapatan nasabah.

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan merupakan kerangka dari penelitian yang akan memberikan petunjuk mengenai pokok-pokok pembahasan dalam penelitian. Dalam penyusunan skripsi pastinya membutuhkan sistematika pembahasan agar isi dari skripsi yang di teliti lebih mudah untuk dipahami. Berikut adalah sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab yaitu :

- Bab I Pada bab pertama ini berisi tentang pendahuluan yang membahas tentang latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, dan sistematika pembahasan.
- Bab II Pada bab kedua membahas mengenai landasan teori. Dalam bab ini menjelaskan mengenai teori-teori yang akan digunakan sebagai pedoman dalam menganalisis permasalahan yang akan dihadapi.
- Bab III Pada bab ketiga ini membahas tentang metode penelitian. Yang meliputi pendekatan dan jenis penelitian, waktu dan tempat penelitian, subjek dan objek, Teknik pengumpulan data dan Teknik analisis data.

- Bab IV Pada bab ke empat ini membahas mengenai hasil dan penelitian. Dalam bab ini menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi gambaran umum dan analisis.
- Bab V Bab ke lima ini merupakan bab terakhir yang didalamnya berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini diperoleh dari hasil analisis dari implementasi data yang sudah diuraikan pada bab sebelumnya. Saran diambil berdasarkan hasil penelitian, yang berisi mengenai langkah yang harus dilakukan oleh peneliti selanjutnya yang akan meneliti hal yang sama agar menjadi lebih baik.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Lelang

1. Pengertian lelang

Sering kali kita mendengar kata lelang dan di masyarakat sejak dahulu sudah sering dilakukan, contohnya di pasar ikan dimana disitu ada tempat yang namanya TPI (Tempat Pelelangan Ikan) di mana hasil tangkapan ikan dari nelayan langsung dilelang, bahkan sekarang di mal atau tempat perbelanjaan bahkan pameran-pameran sering terjadi lelang baik itu benda-benda elektronik seperti computer, laptop, handphone sering diadakan lelang. Kata “Lelang” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “*Penjual di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat Lelang.*”

Sedangkan pengertian Lelang yang diatur dalam Hukum Positif Indonesia adalah masih tinggalan Belanda dan sampai sekarang masih berlaku yaitu diatur di dalam *vendue reglement* yang terdapat dalam pasal 1 yang mengartikan Lelang sebagai penjual umum” (*openbare verkoping*) adalah “*pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjual itu, atau diizinkan untuk ikut- serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.*” Dan pasal 1a *Vendue Reglement* nya menyebutkan bahwa : “*Penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru Lelang.*”

Vendue Reglement tersebut kenapa sampai saat ini masih berlaku dan menjadi hukum positif di Indonesia, karena sampai sekarang belum ada Undang-undang tentang Lelang. Oleh karena itu pemerintah Republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan-aturan mengenai Lelang salah

satunya adalah Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/ PMK.06/2016 yang mengartikan Lelang yang tercantum dalam pasal 1 ayat 1 berbunyi : *Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.* Pasal 2 Peraturan Mengenai Keuangan Nomor: 27/ PMK.06/ 2016 berbunyi : *Setiap pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.* (Yudha, 2020)

2. Dasar Hukum Lelang

Secara garis besar, sumber hukum lelang yang terjadi menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan selama ini, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu sebagai berikut :

a. Ketentuan umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang undangannya tidak secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan, namun terdapat atau terkait ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan.

b. Ketentuan Khusus

Dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang persyaratan dan tata cara pelelangan.

Ketentuan umum yang berkaitan dengan penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan barang jaminan, sebagai berikut :

- a. *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum perdata) *Staatsblad* 1847 Nomor 23, yang antara lain pada pasal 389, 395, 1139 ayat (1), dan 1149 ayat (1)
- b. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/ RBg* (Reglemen Hukum Acara Perdata untuk daerah luar jawa dan Madura) *Staatsblad* 1927 Nomor 227 pada pasal 206 sampai dengan pasal 228.

- c. *Herziene Inlandsch Reglement/ HIR* (Reglemen Indonesia yang Diperbaharui/ RIB) *Staatsblad* 1941 Nomor 44, antara lain pada Pasal 195 sampai dengan pasal 208
- d. Undang-undang Nomor 49/Prp/ Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara pada pasal 10 dan Pasal 13
- e. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana pada Pasal 35 dan Pasal 273
- f. Undang- undang Nomor 7 Tahun 19192 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 pada Pasal 6
- g. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah pada pasal 6
- h. Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000
- i. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
- j. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada Pasal 29 ayat (3)
- k. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendahraan Indonesia Pada Pasal 48
- l. Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- m. Peraturan Pemerintah Nmor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 TAHUN 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 41
- n. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan
- o. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah

- p. Peraturan Presiden Nomor 89 Tahun 2006 tentang Panitia urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara
- q. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang Negara sebagai pengganti Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.

Sebagaimana diketahui Lembaga lelang sudah ada sejak jaman Belanda, dengan lahirnya *Vendu Reglement* termuat dalam *Ordinantie* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 108 Nomor 189 telah bebrapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang berlaku sejak tanggal 1 April 1908, hingga kini masih menjadi dasar hukum penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan atau penjualan barang jaminan dimuka umum di Indonesia (Rachmadi, 2015).

3. Jenis-jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini termasuk dalam Lelang Eksekusi, namun tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan
- 3) Lelang Eksekusi Pajak
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit
- 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)

- 6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)
- 7) Lelang Eksekusi Barang Rampasan
- 8) Lelang Eksekusi Jaminan Fidausi
- 9) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara Bea Cukai
- 10) Lelang Barang Temuan
- 11) Lelang Eksekusi Gadai
- 12) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2001.

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk lelang noneksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Brang Milik Negara atau Daerah
- 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/ BUMD)
- 3) Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai
- 4) Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT)
- 5) Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama

c. Lelang Nonekseuksi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dielalng secara sukarela. Dalam hal ini termasuk Lelang Noneksekusi Sukarela , namun tidak terbatas pada :

- 1) Lelang Barang Milik BUMN/ BUMD berbentuk Persero
- 2) Lelang harta milik bank dalam likuiditas

- 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
- 4) Lelang Barang Milik Swasta

Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel. Perabot rumah tangga, dan lain-lain. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah pekarangan dan bangunan dengan napa yang terancap dalam pekarangan atau terpaku dalam, dan lain-lain (Rachmadi, 2015).

B. Nasabah Bermasalah

Nasabah bermasalah ini suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan sehingga menyebabkan kolektibilitasnya dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan pembiayaan macet. Ada beberapa hal yang menyebabkan kurang sanggupnya nasabah dalam membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank. Adapun penyebab terjadinya hal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Nasabah kurang kompeten
2. Nasabah tidak atau kurang pengalaman
3. Nasabah kurang memberikan waktu untuk usahanya
4. Nasabah tidak jujur
5. Nasabah serakah

Selain hal tersebut, ketidak mampuan nasabah dalam membayar kewajibannya juga karena unsur kesengajaan dan unsur ketidaksengajaan.

1. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah
 - a. Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.

- b. Nasabah melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.
 - c. Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana pembiayaan bermasalah tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (*side streaming*). Misalnya, dalam pengajuan pembiayaan bermasalah, disebutkan pembiayaan bermasalah untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana pembiayaan bermasalah dicairkan, digunakan untuk modal kerja
2. Unsur ketidaksengajaan
- a. Nasabah mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
 - b. Perusahaan tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi.
 - c. Perubahan kebijakandan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah.
 - d. Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian nasabah.

Kondisi usaha keuangan nasabah dapat menurun karna pengaruh berbagai macam faktor ekternyang berada diluar kemampuan mereka untuk mengendalikannya. Selanjutnya, penurunan pendapatanakan mempengaruhi kemampuan nasabah membayar bunga atau melunasi pembiayaan bermasalah. Faktor ekstern pertama yang dapat mmpengaruhi kondisi usaha nasabah adalah perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang merugikan kegiatan bisnis perusahaan mereka. Bagi banyak perusahaan, dampak perkembangan ekonomi atau bidang usaha mereka tidak menguntungkan adalah penurunan jumlah hasil penjualan barang atau jasa yang mereka usahakan.

Berdasarkan beberapa pengertian dari nasabah berasalah, maka penulis menyimpulkan pengertian dari nasabah bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan sehingga

menyebabkan kolektibilitasnya dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan pembiayaan macet

C. Akad Murabahah

1. Pengertian murabahah

Murabahah yaitu salah satu akad dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, murabahah berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti “keuntungan, laba, tambahan (margin)”. Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi Murabahah adalah “jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan” (Lucky, 2022). Sedangkan menurut terminologis adalah : *“pembelian barang menurut rincian yang ditetapkan oleh pengutang. Dengan keuntungan dan waktu pembayaran yang telah disepakati”*. Ibnu Rusyid mendefinisikan sebagai berikut : *jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati*.

Menurut versi Bank Muamalat Indonesia melalui produk pembiayaan murabahahnya, yaitu : *“akad jual beli anatar nasabah dan bank. Bank membiayai (membelikan) kebutuhan investasi nasabah yang dijual dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui dan disepakati Bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara mengansur selama jangka waktu yang telah ditentukan”*. Dalam buku “Menggagas Konsep Ekonomi Syariah” karya Husain dan Susanto didalamnya juga disebutkan mengenai murabahah, yaitu : *“jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pemebli pertama membeli barang dan kemudian ingin menjualnya kembali kepada calon pembeli yang lain untuk memperoleh keuntungan”*.

2. Syarat dan Rukun Murabahah

Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi : subyek akad (*al'aqidain*), obyek akad (*mahallul 'aqad*), tujuan akad (*maudhu'ul aqad*), dan *sighatul akad* (kesepakatan atau ijab kabul). Selanjutnya, akad Murabahah dalam perspektif ekonomi islam harus memenuhi rukun dan syarat yaitu :

- a. Pihak yang berakad
 - 1) Penjual (Bank)
 - 2) Pembeli (Nasabah)
 - 3) Pemasok (Supplier)
- b. Obyek yang diakadkan
 - 1) Adanya wujud yang akan diperjualbelikan
 - 2) Harga barang
- c. Tujuan Akad
- d. Akad
 - 1) Serah (ijab)
 - 2) Terima (qabul)

Tujuan utama suatu akad adalah suatu hal yang esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah utama dalam hukum islam. Oleh karenanya, dalam akad jual beli pada penyaluran pembiayaan dengan akad murabahah pada bank Syariah terdapat transaksi jual-beli yang disertai pemindahan hak milik kebendaan dari Bank (*bai'*) kepada Nasabah (*musytari'*) (Lucky, 2022).

Kemudian syarat Murabahah jual beli Murabahah adalah penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas dari riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembeli, penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembelian secara utang (Ismail, 2017).

Pada mulanya, Murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Kemudian, para akademisi dan praktisi serta ulama perbankan Syariah memadukan konsep Murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad Murabahah. Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis Murabahah yang diterapkan oleh bank Syariah dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Beberapa perbedaan tersebut diantaranya :

- a. Bank Syariah
 - 1) Menjual barang pada nasabah
 - 2) Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu Murabahah
 - 3) Ada Analisa supplier
 - 4) Margin berdasarkan manfaat atau value added bisnis tersebut
 - b. Bank konvensional
 - 1) Memberi kredit (uang) pada nasabah
 - 2) Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah)
 - 3) Tak ada analisis supplier
 - 4) Bunga berdasarkan rate pasar yang berlaku (Lucky, 2022).
3. Prinsip Pembiayaan Murabahah
- Prinsip-prinsip yang terdapat dalam pembiayaan Murabahah mencakup hal-hal sebagai berikut :
- a. Pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
 - b. Pembiayaan Murabahah yang diberikan dari Bank kepada nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notarial atau di bawah tangan
 - c. Pada saat penyusunan pembiayaan murabahah, bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian obyek pembiayaan kepada nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
 - d. Dalam kontrak perjanjian pembiayaan murabahah harus tertera secara jelas bahwa bank yang menjual obyek pembiayaan kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan margin

- e. Harga perolehan terdiri dari dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki obyek pembiayaan ditambah dengan biaya- biaya yang terkait langsung dengan jelas dan transparan oleh pihak bank
- f. Biaya- biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan harga perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka memelihara dan/ atau meningkatkan nilai barang
- g. Nasabah sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga jual yang disepakati atas obyek pembiayaan secara cicil atau tunai kepada bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian (Lucky, 2022).

D. Bai' Al-Muzayyadah

1. Pengertian Bai' Al-Muzayyadah

Dalam literatur fiqh muamalah banyak ditemukan pembahasan tentang jual beli dan pembagiannya, hal ini tentu saja relevan dengan kebutuhan masyarakat yang cenderung membutuhkan varian dari jual beli untuk memenuhi kebutuhan transaksi mereka yang variative sesuai dengan kondisi dan keadaan. Salah satu akad muamalah yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu ada bai' al-musawamah atau akad musawamah, yang berarti akad jual beli dimana penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang diperolehnya dari suatu produk yang dijual. Penentuan harga dilakukan dengan proses tawar menawar antara penjual dan pembeli dengan kesepakatan kedua belah pihak dengan saling ridha dan saling ikhlas atas kesepakatan yang telah disepakati dari kedua belah pihak (Rachmad, 2021). Kemudian dalam pembahasan disini yaitu pelelangan, yang dimana dalam fiqh mu'amalah disebut dengan istilah muzayyadah. Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum antara jual beli biasa dengan lelang, jual beli ada hak memilihnya, serta pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' al-muzayyadah*, dari kata ziyadah yang bermakna tambahan

sebagaimana *riba*, namun pengertian tambahan di sini berbeda pada konsep dan operasionalnya. Dalam *bai' al-muzayyadah*, ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar sebagai calon pembeli, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan oleh sekaligus sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep *riba* tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihkan pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal. Artinya kedua akad diatas antara *bai' al-musawamah* dan *bai' al-muzayyadah* keduanya diperbolehkan dalam ajaran islam, karena dari akad tersebut merupakan keikhlasan antara kedua belah pihak melewati proses tawar menawar yang diketahui oleh kedua belah pihak dan disepakati.

Dalam regulasi dan sistem yurisdiksi di Indonesia telah diatur dengan baik ketentuan ketentuan lelang, hal ini penting dilakukan untuk menjaga stabilitas pasar dan juga untuk menerbitkan para pihak yang melakukan lelang dan ikut melakukan transaksi pada pelelangan tersebut. Adapun ketentuan yang mengatur tentang sistem lelang yang dilakukan secara formal di Indonesia yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 304/KMK.01/2002 Tanggal 13 Juni 2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang. Secara prinsipal dalam regulasi tersebut diatur bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang diahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

2. Dasar Hukum Bai' Al- Muzayyadah

Jual beli lelang *muzzayadah* dalam hukum islam adalah boleh (*mubah*). Didalam kitab *subulus salam* disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, “*sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang) dengan kesepakatan di antara semua pihak*”. Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Dar meiwatikan adanya *ijma'* kesepakatan

ulama tentang boelhnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat islam pada masa lalu sebagai salah satu cara dalam jual beli.

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya bagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalil yang mmebolehkannya penjualan secara lelang tedapat dalam firman allah surat An-nisa' ayat 29 :

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

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya allah maha penyayang kepadamu. ” (QS. An-Nisa’29)

Semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka baik itu dari ucapan maupun perbuatan maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah SWT, dasar dari sebuah transaksi yaitu rasa ridha dan ikhlas dari kedua belah pihak yang bersangkutan dan konsekuensi dari transaksi itu adalah kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad. Hal ini menunjukkan bahwa rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka andaikata penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan dilaksanakannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali kalau memang mengandung sesuatu yang digaramkan oleh Allah SWT.

وهو أن ينادي على السلعة، ويزيد الناس فيها بعضهم على بعض حتى تقف على آخر زائد فيها فيأخذها، فهو بيع صحيح جائز لا ضرر فيه

Artinya : “Lelang adalah menawarkan dengan seruan terhadap sebuah barang, dan manusia satu sama lain menambahkan

harganya sampai berhenti, maka yang akhirlah yang berhak mengambilnya. Ini adalah jual beli yang sah dan boleh, dan tidak ada masalah di dalamnya. ”

Adapun lafal hadist dari Anas dalam riwayat Abu Daud dan Ahmad bahwa Nabi SAW bersabda yang artinya : *“Dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wasallam pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan : ”Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini? ” Seseorang berkata; saya akan membelinya seharga satu dirham, Nabi Shallallahu ‘alaihi Wasallam menawarkan lagi: “Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham? ” Lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun menjual kepadanya”*. (HR. Anas bin Abdul Malik)

Jika diperhatikan hadist tersebut, dapat kita ketahui jual beli lelang telah dipraktekkan sejak zaman Rasulullah SAW dan telah dilaksanakan secara terang-terangan di depan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pihak penawar yang ingin membeli suatu barang yang dilelang oleh Rasulullah SAW sendiri. Dengan demikian jelaslah bahwa praktik jual beli sistem lelang ini telah ada dan berkembang sejak zaman Rasulullah SAW.

3. Rukun dan syarat- syarat Bai’ Al-muzayyadah

Untuk sahnya setiap usaha berupa perjanjian atau perbuatan, baik baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah diharuskan untuk memenuhi ketentuan syara’ berupa rukun dalam bai’ al-muzayyadah di antaranya sebagai berikut :

- a. *Al-bai’* (penjual) dan *al-musyteri* (pembeli). Keduannya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak *safih* (sempurna akalnya) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli.
- b. *Al-mabi’* (barang yang dijual), keadannya harus barang yang *mubah* (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui okeh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya.

- c. *Sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan).
- d. Saling meridhai, tidak sah jual beli apabila tanpa keridhaan dari kedua belah pihak (Reza Fahmi, 2018).

Dalam hal perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun, sebagai berikut :

- a. Pelaku transaksi, yaitu, penjual dan pembeli
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- c. Akad (transaksi) segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan

Ada dua bentuk akad, yaitu :

- a. Akad dengan kata-kata, dinamakan juga dengan *ijab Kabul*, *ijab* yaitu kata-kata yang diucapkan terlebih dahulu, *Kabul* yaitu kata-kata yang diucapkan kemudian.
- b. Akad dengan perbuatan, dinamakan juga dengan *mu'athah*. Misalnya: pembeli memberikan uang seharga Rp 10.000,- kepada penjual, kemudian mengambil barang yang senilai itu tanpa terucap kata-kata dari kedua belah pihak (Mardani, 2012)

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, unsur jual beli ada tiga, yaitu :

- a. Pihak-pihak, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut
- b. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.
- c. Kesepakatan. Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan isyarat, ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.

Sedangkan syarat untuk jual beli *muzayyadah* adalah :

- a. Adil dalam timbangan dan takaran

Konsep keadilan harus diterapkan dalam mekanisme pasar. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari praktik kecurangan yang dapat mengakibatkan kezaliman bagi suatu pihak.

b. Kejujuran dalam bertransaksi

Islam sangat konsisten terhadap anjuran dalam berpegang teguh terhadap nilai-nilai kejujuran dalam bertansaksi, seperti penjelasan penjualan atas cacat barang yang dijual. Apabila dalam barang dagangan terdapat kerusakan, dan penjual tidak memberi penjelasan mengenai kerusakan barang tersebut kepada pembeli maka penjual telah melakukan pelanggaran Syariah. Sama halnya dengan lelang peserta yang ingin ikut lelang hendaknya diberitahu dulu proses lelang tersebut serta keuntungan yang diperoleh.

c. Larangan jual beli *Najsy*

Najsy menurut syariat berarti menaikkan harga barang yang terjadi akibat kolusi antara si pembujuk dan penjual. Keduanya sama-sama menanggung dosa. Misalnya dalam suatu pelelangan, ada penawaran atas barang dengan harga tertentu, kemudian ada seorang yang menaikkan harga tawarannya, padahal ia tidak berniat membelinya. Dia hanya ingin menaikkan harganya untuk memancing pengunjung lain dan menipu para pembeli, baik orang ini bekerjasama dengan penjual atau tidak.

d. Tidak menawar ulang harganya yang sudah disepakati orang lain

Praktik yang diharamkan dalam *muzayyadah* adalah Ketika penjual dan pembeli sepakat atas harga suatu barang, tiba-tiba muncul pembeli yang lain dan mengajukan harga tawar yang lebih tinggi. Namun apabila kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan atas harga yang telah ditetapkan, lalu tiba-tiba kesepakatan itu dirusak dengan masuknya penawaran baru dengan harga yang tinggi, maka cara itu adalah cara yang diharamkan.

Al-‘aqidain (para pihak yang melakukan akad) terdiri atas dua pihak di antaranya pihak penjual dan pihak pembeli, untuk melaksanakan akad itu harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:

- a. Berakal, orang gila atau dungu tidak sah melakukan jual beli karena orang yang tidak berakal itu bebas dari hukum *taklifi*.
- b. Dengan kehendak sendiri, ‘*aqad* yang dilaksanakan atas paksaan orang lain maka akad tersebut hukumnya tidak sah
- c. Keadaan tidak di bawah pengampunan, karena harta orang yang di bawah pengampunan itu tidak memiliki kapasitas melakukan perbuatan hukum dan dia berada di bawah kekuasaan walinya. Ketentuan hukum tentang pengampunan telah Allah tetapkan.
- d. Baligh (dewasa), anak kecil tidak sah melakukan jual beli. Adapun anak-anak yang sudah mengerti atau dikategorikan sebagai *mumayiz* tetapi belum sampai umur dewasa (baligh), menurut pendapat Sebagian ulama mereka dibolehkan jual beli barang kecil-kecil saja, karena kalau tidak dibedakan sama sekali sudah akan menimbulkan kesulitan dan diperselisihkan. Sementara itu syariat Islam tidak menginginkan munculnya kesukaran kepada umat dengan penerapan hukum yang bersifat protektif secara berlebihan.

Pada saat terjadinya transaksi jual beli *muzayyadah* dalam perbankan ada hal-hal yang disyaratkan agar transaksi dianggap legal menurut syariat, sedangkan jika tidak terpenuhi atau sesuai maka transaksi akan dianggap batal. Untuk syarat terjadinya transaksi terdiri dari empat hal yaitu pada pelaku transaksi penjual atau pembeli, bank dan pihak yang mewakilkan.

- a. Penjual dan pembeli

Hendaknya kedua pihak berstatus pemilik atau wali dari pemilik barang, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh seorang *fundhuli* sah yaitu seseorang membeli barang atas nama orang lain tanpa seizinnya, sehingga sah jual beli seorang *fundhuli* bergantung pada izin pemiliknya. Hendaknya kedua pelaku transaksi harus salingridha dan berdasarkan pada pilihannya sendiri atau keduanya

tidak dipaksa kecuali atas kebenaran, artinya pelaku melakukan transaksinya dengan penuh pilihan berdasarkan suka sama suka.

b. Bank

Pihak bank dalam bentuk transaksi jual beli *muzayyadah* ini berfungsi sebagai yang memberikan wewenang kepada wali untuk mengurus dan bertindak atas nama dan kepentingan bank untuk melakukan penagihan maupun penjualan. Apabila pihak bank telah menjalankan instruksi tersebut sesuai dengan syarat-syarat umum dan prinsip operasional perbankan yang berlaku, maka apabila penagihan tidak berhasil atau penjualan tidak mencapai target, maka pihak bank tidak dapat dituntut tanggungjawabnya. Namun demikian, biasanya pihak bank akan membantu secara baik untuk menyelesaikan permasalahannya, sehingga diperoleh informasi yang tepat dan memuaskan nasabah. Dalam hal ini, nasabah akan dikenakan biaya sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul atas pelaksanaan *wakalah*.

c. Wakil

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pasal 20 ayat 19 mendefinisikan *wakalah* “sebagai pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu”. Kuasa dalam konteks ini untuk menjalankan kewajiban misalnya seseorang mewakilkan kepada orang lain untuk membayar utang. Sementara kuasa untuk menerima hak seperti mewakilkan untuk menerima pembayaran (Reza Fahmi, 2018).

E. Landasan Teologis

1. Bai' Al-muzayyadah

Jual beli lelang *muzayyadah* dalam hukum islam adalah boleh (*mubah*). Di dalam kitab *subulus salam* disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata. “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (*lelang*) dengan kesepakatan diantara semua pihak.

Menurut Ibnu Qudama Ibnu Dar meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli di pasar umat Islam pada masa lalu sebagai salah satu cara dalam jual beli.

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalil membolehkannya penjualan secara lelang terdapat dalam firman Allah *An-Nisa'* ayat 29:

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

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”*. (QS. An-Nisa: 29)

Jika dilihat dari ayat tersebut, bahwa Allah SWT sangat melarang hamba-Nya untuk memakan harta sesamanya secara batil kecuali dengan jalan yang baik. Dasar hukum di atas menerangkan hukum pelelangan secara umum lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli dan melarang tegas memakan harta orang lain atau harta sendiri dengan cara yang batil. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil sama dengan membelanjakan hartanya pada jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan cara batil seperti memakan harta dengan jalan riba, judi, menipu, menganiaya merupakan salah satu bentuk jual beli yang dilarang syara'.

2. Nasabah Bermasalah

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُثْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ¹

Artinya :*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu, dihalalkan bagimu tentang binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. Dengan tidak menghalalkan berburu Ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya (Q.S Al-Maidah: 1)”*

Pada ayat ini memerintahkan kepada setiap orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah dikeluarkan, baik janji prasetia hamba kepada Allah, maupun janji yang dibuat diantara sesama manusia, seperti yang berkaitan dengan perkawinan, perdagangan, dan sebagainya, selama janji itu tidak melanggar syariat Allah SWT.

3. Akad Murabahah

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa murabahah adalah salah satu jenis jual beli atau bagian dari jual beli yang harga jualnya merupakan harga beli (pertama) diketahui oleh pembeli dan ditambah dengan keuntungan, maka dasar hukum tentang jual beli secara umum berlaku juga pada murabahah, baik itu dalil-dalil yang bersumber dari al-quran maupun al-hadist. Adapun dalil al-quran yang dijadikan dasar hukum murabahah terdapat dala surat Al-baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ²⁷⁵

Artinya :*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melaikan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila yang demikian itu karena berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari tuhanNya, lalu dia*

berhenti, maka apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada allah. Barang siapa mengulangi maka mereka itu penghuni neraka mereka kekal di alamnya. ”

Maksud ayat ini dengan dilarangnya riba bukan semata karena memakanya saja, namun orang-orang yang menjadi sasaran dari turunnya ayat ini, pada hari itu makanan dan santapan mereka adalah dari hasil riba. Maka allah menyebutkan berdasarkan sifat mereka dalam menjelaskan besarnya besarnya dosa yang mereka lakukan dari riba dan menganggap jelek keadaan mereka terhadap apa yang mereka peroleh untuk menjadi makanan-makanan mereka.

Jadi Allah telah mewajibkan kepada manusia yang telah di berikan akal gan fikirkan untuk berusaha bekerja dan berikhtiar mencari rizqi yang halal, agama tidak mewajibkan seseorang memilih suatu bidang usaha atau pekerjaan sesuai kemampuan dan keahliannya masing-masing. Namun kebanyakan orang memilih perdagangan sebagai salah satu bidang pekerjaan, sepanjang perdagangan itu masih sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan oleh Syariah islam maka diperbolehkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dalam pengumpulan datanya dilakukan secara langsung dan terjun ke lapangan atau langsung ke lokasi penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Hal ini sesuai dengan pendapat Denzin dan Lincoln yang mengatakan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar ilmiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada (Moloeng, 2012: 5).

Creswell (2009: 4) mendefinisikan penelitian kualitatif sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informasi yang disampaikan oleh partisipan kemudian dikumpulkan. Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks. Data yang berupa kata tersebut kemudian dianalisis.

Pemilihan jenis ini berdasarkan pada pertimbangan guna menjawab masalah-masalah tujuan dari penelitian yakni untuk merasakan apa yang mereka rasakan dan sekaligus mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang situasi setempat. Peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak instansi yaitu Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto dan KPKNL Purwokerto.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mulai dari Mei 2022 sampai dengan September 2023, dengan lokasi penelitian ini di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang beralamat di jl. Pahlawan No. 876, Tanjung, kec. Purwokerto selatan., Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53144, Indonesia.

Dan dua bank besar Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto yang memiliki asset diatas 80 milyar.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah subjek yang dituju untuk diteliti dan menjadi pusat perhatian serta sarana penelitian (Arikunto, 2010: 122). Sebjek penelitian adalah sumber utama data penelitian, yaitu memiliki variabel-variabel yang diteliti (Azwar, 1998: 34). Dalam penelitian ini subjek yang diteliti Staff Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto dan KPKNL Purwokerto.

Adapun objek penelitian adalah apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian atau sering juga disebut sebagai variabel (Azwar, 1998: 96). Objek penelitian dalam penelitian kualitatif menurut Sugiyono (2015: 229) yaitu situasi sosial, yang terdiri dari tiga komponen yaitu *place* (tempat), *actor* (pelaku), dan *activities* (aktivitas). Untuk itu penulis, jadikan sebagai objek dalam penelitian ini adalah pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah Bank Syariah di Indonesia pada KPKNL Purwokerto.

D. Sumber Data

Data adalah fakta empirik yang dikumpulkan oleh peneliti untuk kepentingan memecahkan masalah atau menjawab pertanyaan penelitian. Data penelitian dapat berasal dari berbagai sumber yang dikumpulkan dengan menggunakan berbagai Teknik selama kegiatan peenlitan berlangsung. Data bisa berujut suatu keadaan, gambar, suara, huruf, angka, matematika, Bahasa, atau symbol-simbol lainnya yang bis akita gunakan sebagai bahan untuk melihat lingkungan, obyek, kejadian ataupun suatu konsep (Sandu, 2015: 67).

Menurut Moleong (2007), sumber data penelitian kualitatif adalah tampilan yang berupa kata-kata lisan atau tertulis yang dicermati oleh peneliti, dan benda- benda yang diamati. Sumber data kualitatif secara garis besar dapat dibedakan menajadi dua yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dengan melakukan pengukuran, menghitung sendiri dalam bentuk angket, observasi, wawancara, atau yang lainnya (Hardani, 2020 :

247). Data primer merupakan data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan, gerak-gerik atau perilaku yang dilakukan oleh subjek yang dapat dipercaya, dalam hal ini adalah subjek penelitian (informan) yang berkenaan dengan variabel yang diteliti (Sandu, 2015: 28).

Peneliti menggunakan sumber data primer berupa pengamatan secara langsung di lapangan yaitu di KPKNL Purwokerto, selain itu peneliti melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi kepada subjek penelitian yaitu informan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian seperti pegawai atau staff KPKNL Purwokerto dan pegawai atau staff dari Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua). Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti biro pusat statistik (BPS), buku, laporan, jurnal dan lain sebagainya (Sandu, 2015: 68). Penelitian yang bersumber dari data sekunder dilakukan oleh peneliti untuk memperkuat informasi yang bersumber dari data primer.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang diterapkan. Macam-macam Teknik pengumpulan data :

1. Observasi (Pengamatan)

Observasi merupakan salah satu kegiatan ilmiah empiris yang mendasarkan fakta-fakta lapangan maupun teks, melalui pengalaman panca indra tanpa menggunakan manipulasi apapun. Tujuan dari observasi adalah deskripsi, pada penelitian kualitatif melahirkan teori dan hipotesis (Hasyim Hasanah, 2016). Observasi didefinisikan suatu proses melihat, mengamati, dan mencermati serta “merekam” perilaku secara sistematis untuk suatu tujuan tertentu. Observasi ialah suatu kegiatan mencari data yang dapat

digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosis. Pada dasarnya, tujuan dari observasi untuk mendeskripsikan lingkungan (*site*) yang diamati, aktivitas- aktivitas yang berlangsung, individu- individu yang terlibat dalam lingkungan tersebut beserta aktivitas dan perilaku yang dimunculkan, serta makna kejadian berdasarkan perspektif individu yang terlibat tersebut (Umar, 2019 : 68).

2. Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*)

wawancara adalah proses percakapan yang dilakukan oleh *interviewer* dan *interviewee* dengan tujuan tertentu, dengan pedoman bisa beratatp muka maupun melalui alat komunikasi tertentu (Fandi Rosi, 2016:3). Wawancara digunakan sebagai Teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.

Esterberg (2002) mendefinisikan interview sebagai berikut. “*a meeting of two persons to exchange information and joint construction of meaning about a particular topic*”. Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

Susan Stainback (1988) mengemukakan bahwa : *interview provide the researcher a means to gain deeper understanding of how the participant interpret a situation or phenomenon than can be gained through observation alon*. Jadi dengan wawancara, maka peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, di mana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.

Selanjutnya Esterberg (2002) menyatakan bahwa “*interviewing is at the heart of social research. If you look through almost any sociological journal, you will find that much social research is based on interview, either standardized or more in-depth*”. Interview merupakan hatinya penelitian

sosial. Bila anda lihat jurnal dalam ilmu sosial, maka akan anda temui semua penelitian sosial didasarkan pada interview, baik yang standar maupun yang dalam (Sugiyono, 2013 : 231).

Dalam penelitian ini Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara mendalam dengan menggali data informan secara detail dan menyeluruh sesuai dengan focus sampai pada titik temu inti informasi yang ingin dicapai. Wawancara mendalam disebut juga wawancara tidak terstruktur atau wawancara terbuka (*Opened interview*) sebab sifatnya yang ingin memperoleh informasi yang mendalam sehingga wawancara lebih bersifat seperti obrolan biasa.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah informasi yang berasal dari catatan penting baik dari Lembaga atau organisasi maupun perorangan. Dokumentasi penelitian ini merupakan pengambilan gambar oleh peneliti untuk memperkuat hasil penelitian. Dokumen sudah lama digunakan dalam penelitian sebagai sumber data karena dalam banyak hal dokumen sebagai sumber data dimanfaatkan untuk, menafsirkan, bahkan untuk meramalkan, dokumen pribadi dan dokumen resmi (Albi & Johan, 2018: 255).

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang telah berlalu. Dokumentasi digunakan untuk mencatat peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk gambar, tulisan, atau karya monumental dari seseorang (Sarwono, 2018).

F. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan akan , akan dicari data Kembali

secara berulang sehingga selanjutnya dapat disimpulkan apakah data hipotesis tersebut dapat diterima atau tidak berdasarkan data yang sudah dikumpulkan (Sugiyono, 2013 : 242)

Selanjutnya tahap analisis pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Reduksi (Reduksi Data)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dengan mencari tema dan polanya dan membuang yang tidak diperlukan. Reduksi data bisa dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada dalam data penelitian. Dengan kata lain proses reduksi data ini dilakukan oleh peneliti secara terus-menerus saat melakukan penelitian untuk menghasilkan catatan-catatan inti dari data yang diperoleh dari hasil penggalan data.

2. Data Display (Penyajian Data)

Setelah tahap mereduksi data, selanjutnya yaitu penyajian data atau data display. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Penyajian data yang paling sering digunakan dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

Data yang di display akan memudahkan untuk dipahami apa yang akan terjadi selanjutnya, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami. Selain menggunakan teks yang naratif display data juga dapat berupa grafik, matrik, network dan chart (Sugiyono, 2013)

3. Data Conclusion (Penarikan Kesimpulan)

Langkah terakhir yaitu penarikan kesimpulan atau data conclusion, apabila dalam tahap awal penelitian telah dilakukan pencatatan data dengan didukung dengan bukti-bukti yang valid, maka data yang telah dikumpulkan dan telah dianalisis secara kualitatif untuk ditarik kesimpulannya

G. Teknik Keabsahan Data

Teknik keabsahan dalam penelitian, sering hanya ditekankan pada uji validitas dan reliabilitas. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti. Menurut penelitian kualitatif, suatu realitas itu bersifat majemuk/ ganda, dinamis/ selalu berubah, sehingga tidak ada yang konsisten, dan berulang seperti semula. Heraclites Nasution (1988) menyatakan bahwa “kita tidak bisa dua kali masuk sungai yang sama” Air mengalir terus, waktu terus berubah, situasi senantiasa, berubah dan demikian pula perilaku manusia yang terlibat dalam situasi social. Dengan demikian tidak ada suatu data yang tetap/konsisten/stabil.

Dalam penelitian ini menggunakan Teknik triangulasi dalam memeriksa keabsahan data. Teknik triangulasi sendiri merupakan Teknik yang digunakan untuk keabsahan data dari berbagai sumber dengan cara, dan berbagai waktu dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Sebagai contoh, untuk menguji kredibilitas data tentang gaya kepemimpinan seseorang, maka pengumpulan dan pengujian data yang telah diperoleh dilakukan ke bawahan yang dipimpin, ke atasan yang menugasi, dan ke teman kerja merupakan kelompok Kerjasama. Data dari ketiga sumber tersebut, tidak bisa dirata-ratakan seperti dalam penelitian kuantitatif, tetapi dideskripsikan, dikategorikan, mana pandangan yang sama, yang berbeda, dan mana spesifik dari tiga sumber tersebut. Data yang dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan dengan ketiga sumber tersebut.

2. Triangulasi Teknik

Triangulasi Teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan Teknik yang berbeda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, lalu dicek dengan

observasi dokumentasi, atau kuesioner. Bila dengan tiga teknik pengujian kredibilitas data tersebut, menghasilkan data yang berbeda-beda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain, untuk memastikan data mana yang dianggap benar. Atau mungkin semuanya benar, karena sudut pandangannya berbeda-beda.

3. Triangulasi waktu

Triangulasi waktu sering mempengaruhi kredibilitas data. Data yang dikumpulkan dengan Teknik wawancara di pagi hari pada saat narasumber masih seger, belum banyak masalah, akan memberikan data yang lebih valid sehingga lebih kredibel. Untuk itu dalam rangka pengujian kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan wawancara, observasi atau Teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Bila hasil uji menghasilkan data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya. Triangulasi dapat juga dilakukan dengan cara mengecek hasil penelitian, dari tim peneliti lain yang diberi tugas melakukan pengumpulan data (Umar & Miftachul, 2019: 94)

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. KPKNL Purwokerto

a. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) Purwokerto

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto merupakan unit kerja vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan yang berada dibawah Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. KPKNL purwokerto beralamat di Jl. Pahlawan No. 876, Tanjung, Kec. Purwokerto Sel., Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah 53144, Indonesia. Wilayah kinerja KPKNL Purwokerto meliputi Kabupaten Banyumas, Kabupaten Banjarnegara, Kabupaten Purbalingga, Kabupaten Cilacap, Kabupaten Purworejo, dan Kabupaten Wonosobo.

b. Visi dan Misi KPKNL Purwokerto

Visi dan misi KPKNL sama dengan visi dan misi DJKN yaitu : Visi dari DJKN kurun waktu 2020 – 2024 yaitu menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel dalam rangka mendukung visi Kementerian Keuangan : Menjadi Pengelola Keuangan Negara untuk mewujudkan Perekonomian Indonesia yang produktif, Kompetitif, Inklusif dan Berkeadilan, seta untuk sebesar-sebesar kemakmuran rakyat.

Sedangkan untuk Misi DJKN kurun waktu 2020-2024 :

- 1) Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara
- 2) Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi dan hukum
- 3) Meningkatkan tata Kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara
- 4) Menghasilkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan

- 5) Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil dan kompetitif sebagai instrument jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, KPKNL Purwokerto mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang.

Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana yang telah dimaksudkan, KPKNL menyelenggarakan fungsinya sebagai berikut :

- 1) Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, dan pengamanan kekayaan negara
- 2) Registrasi, verifikasi, dan Analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara
- 3) Pelaksanaan pengurusan piutang negara dan kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara
- 4) Pelaksanaan bimbingan teknis, pembinaan, penausahaan, penagiahn dan optimalisasi dalam rangka pengelolaan piutang negara
- 5) Pelaksanaan pelayanan penilaian
- 6) Pelaksanaan pelayanan lelang
- 7) Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang
- 8) Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan advokasi pengurusan piutang negara dan lelang
- 9) Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang, dan
- 10) Pelaksanaan administrasi KPKNL

Berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pada saat ini DJKN memiliki 17 Kantor Wilayah dan 70 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tersebar di seluruh Indonesia, antara lain :

Tabel 4.1 Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN dan KPKNL di seluruh Indonesia

NO	Kanwil DJKN di Indonesia	Kanwil DJKN di Indonesia
1.	Kanwil DJKN Aceh	KPKNL Banda Aceh KPKNL Lhokseumawe
2.	Kanwil DJKN Sumatera Utara	KPKNL Medan KPKNL Pematang Siantar KPKNL Kisaran KPKNL Padan Sidempuan
3.	Kanwil DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau	KPKNL Pekanbaru KPKNL Padang KPKNL Bukittinggi KPKNL Batam KPKNL Dumai
4.	Kanwil DJKN Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung	KPKNL Palembang KPKNL Jambi KPKNL Lahat KPKNL Pangkal Pinang
5.	Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu	KPKNL Bnadar Lampung KPKNL Bengkulu KPKNL Metro
6.	Kanwil DJKN Banten	KPKNL Serang KPKNL Tangerang I KPKNL Tangerang II
7.	Kanwil DJKN DKI Jakarta	KPKNL Jakarta 1 KPKNL Jakarta II KPKNL Jakarta III KPKNL Jakarta IV KPKNL Jakarta V
8.	Kanwil DJKN Jawa Barat	KPKNL Bandung

		KPKNL Bekasi KPKNL Bogor KPKNL Purwakarta KPKNL Tasikmalaya KPKNL Cirebon
9.	Kanwil DJKN Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta	KPKNL Semarang KPKNL Surakarta KPKNL Pekalongan KPKNL Tegal KPKNL Yogyakarta KPKNL Purwokerto
10.	Kanwil DJKN Jawa Timur	KPKNL Surabaya KPKNL Sidoarjo KPKNL Malang KPKNL Jember KPKNL Madiun KPKNL Pameksaan
11.	Kanwil DJKN Kalimantan Barat	KPKNL Pontianak KPKNL singkawang
12.	Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah	KPKNL Banjarmasin KPKNL Palangkaraya KPKNL pangkalan Bun
13.	Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara	KPKNL Samarinda KPKNL Balikpapan KPKNL Tarakan KPKNL Bontang
14.	Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara	KPKNL Denpasar KPKNL Singaraja KPKNL Bima

		KPKNL Mataram KPKNL Kupang
15.	Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara, dan Barat	KPKNL Makassar KPKNL Parepare KPKNL Palopo KPKNL Kendari KPKNL Mamuju
16.	Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara	KPKNL Manado KPKNL Gorontalo KPKNL Palu KPKNL Ternate
17.	Kanwil DJKN Papua, Papua Barat, dan Maluku	KPKNL Jayapura KPKNL Sorong KPKNL Ambon KPKNL Biak

2. Bank Syariah di Indonesia

a. Sejarah Bank Syariah di Indonesia

Deregulasi perbankan dimulai sejak tahun 1983. Pada tahun tersebut, BI memberikan keleluasaan kepada bank-bank untuk menetapkan suku bunga. Pemerintah berharap dengan kebijakan deregulasi perbankan maka akan tercipta kondisi dunia perbankan yang lebih efisien dan kuat dalam menopang perekonomian. Pada tahun 1983 tersebut pemerintah Indonesia pernah berencana menerapkan "sistem bagi hasil" dalam perkreditan yang merupakan konsep dari perbankan syariah.

Pada tahun 1988, Pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Deregulasi Perbankan 1988 (Pakto 88) yang membuka kesempatan seluas-luasnya kepada bisnis perbankan harus dibuka seluas-luasnya untuk menunjang pembangunan (liberalisasi sistem perbankan). Meskipun lebih banyak bank konvensional yang berdiri,

beberapa usaha-usah perbankan yang bersifat daerah yang berasaskan syariah juga mulai bermunculan. Inisiatif pendirian bank Islam Indoensia dimulai pada tahun 1980 melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. Sebagai uji coba, gagasan perbankan Islam dipraktekkan dalam skala yang relatif terbatas di antaranya di Bandung (Bait At-Tamwil Salman ITB) dan di Jakarta (Koperasi *Ridho Gusti*).

Tahun 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk kelompok kerja untuk mendirikan Bank Islam di Indonesia. Pada tanggal 18 – 20 Agustus 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta 22 – 25 Agustus 1990, yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja dimaksud disebut Tim Perbankan MUI dengan diberi tugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak yang terkait. Sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut adalah berdirilah bank syariah pertama di Indonesia yaitu PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), yang sesuai akte pendiriannya, berdiri pada tanggal 1 Nopember 1991. Sejak tanggal 1 Mei 1992, BMI resmi beroperasi dengan modal awal sebesar Rp 106.126.382.000,-

Pada awal masa operasinya, keberadaan bank syariah belum memperoleh perhatian yang optimal dalam tatanan sektor perbankan nasional. Landasan hukum operasi bank yang menggunakan sistem syariah, saat itu hanya diakomodir dalam salah satu ayat tentang "bank dengan sistem bagi hasil" pada UU No. 7 Tahun 1992; tanpa rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan.

Pada tahun 1998, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat melakukan penyempurnaan UU No. 7/1992 tersebut menjadi UU No. 10

Tahun 1998, yang secara tegas menjelaskan bahwa terdapat dua sistem dalam perbankan di tanah air (*dual banking system*), yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah. Peluang ini disambut hangat masyarakat perbankan, yang ditandai dengan berdirinya beberapa Bank Islam lain, yakni Bank IFI, Bank Syariah Mandiri, Bank Niaga, Bank BTN, Bank Mega, Bank BRI, Bank Bukopin, BPD Jabar dan BPD Aceh dll.

Pengesahan beberapa produk perundangan yang memberikan kepastian hukum dan meningkatkan aktivitas pasar keuangan syariah, seperti: (i) UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; (ii) UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (sukuk); dan (iii) UU No.42 tahun 2009 tentang Amendemen Ketiga UU No.8 tahun 1983 tentang PPN Barang dan Jasa. Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi. Dengan progres perkembangannya yang impresif, yang mencapai rata-rata pertumbuhan aset lebih dari 65% pertahun dalam lima tahun terakhir, maka diharapkan peran industri perbankan syariah dalam mendukung perekonomian nasional akan semakin signifikan. Lahirnya UU Perbankan Syariah mendorong peningkatan jumlah BUS dari sebanyak 5 BUS menjadi 11 BUS dalam kurun waktu kurang dari dua tahun (2009-2010).

Sejak mulai dikembangkannya sistem perbankan syariah di Indonesia, dalam dua dekade pengembangan keuangan syariah nasional, sudah banyak pencapaian kemajuan, baik dari aspek lembaga dan infrastruktur penunjang, perangkat regulasi dan sistem pengawasan, maupun *awareness* dan literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan syariah. Sistem keuangan syariah kita menjadi salah satu sistem terbaik dan terlengkap yang diakui secara

internasional. Per Juni 2015, industri perbankan syariah terdiri dari 12 Bank Umum Syariah, 22 Unit Usaha Syariah yang dimiliki oleh Bank Umum Konvensional dan 162 BPRS dengan total aset sebesar Rp. 273,494 Triliun dengan pangsa pasar 4,61%. Khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta, total aset gross, pembiayaan, dan Dana Pihak Ketiga (BUS dan UUS) masing-masing sebesar Rp. 201,397 Triliun, Rp. 85,410 Triliun dan Rp. 110,509 Triliun

Pada akhir tahun 2013, fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan berpindah dari Bank Indonesia ke Otoritas Jasa Keuangan. Maka pengawasan dan pengaturan perbankan syariah juga beralih ke OJK. OJK selaku otoritas sektor jasa keuangan terus menyempurnakan visi dan strategi kebijakan pengembangan sektor keuangan syariah yang telah tertuang dalam Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019 yang diluncurkan pada Pasar Rakyat Syariah 2014. Roadmap ini diharapkan menjadi panduan arah pengembangan yang berisi inisiatif-inisiatif strategis untuk mencapai sasaran pengembangan yang ditetapkan.

B. Kategori Nasabah Bermasalah pada Akad Murabahah pada Implementasi Pelelangan Jaminan

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto, yaitu wawancara yang dilakukan kepada bapak Budi S Selaku officer dengan pertanyaan, Bagaimana kategori nasabah yang bermasalah dalam akad murabahah di Bank Syariah di Indonesia? Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh bapak Budi Santoso, beliau mengatakan *“ada beberapa kategori dalam dalam penerapan nasabah bermasalah, yang pertama kategori lancar, yang kedua kategori dalam perhatian khusus, yang ketiga kategori kurang lancar, yang keempat kategori diragukan, yang kelima kategori macet. Pada setiap bank pastinya ada kategori nasabah yang bermasalah dalam hal ini diartikan bahwa seorang nasabah tersebut tidak mampu menyelesaikan pembiayaannya. Dalam sebuah pembiayaan yang dapat dikatakan sebagai nasabah masuk dalam kategori*

kurang lancar dimana nasabah tersebut tidak memenuhi kewajibannya dalam kurun waktu 90 sampai 120 hari , dan apabila seorang nasabah tersebut tidak mampu membayar kewajibannya dalam kurun waktu 120-180 hari, dapat dikatakan atau dikategorikan sebagai nasabah bermasalah atau sudah termasuk diragukan, dan apabila dalam kurun waktu 180 hari nasabah tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya atau tidak memiliki itikad baik maka pembiayaan tersebut sudah termasuk dalam pembiayaan bermasalah yang masuk dalam kategori kelima yaitu pembiayaan macet.

Hasil wawancara dengan bapak Budi S tersebut juga diperkuat dengan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada bapak Akbar Zidny Ilma selaku Branch Collection Hybrid, beliau mengatakan bahwa :

“Ada beberapa yang menjadikan nasabah tersebut tidak sanggup dalam membayar kewajibannya baik sebagian maupun kesuluruhannya kepada pihak bank. Penyebab-penyebabnya yaitu : yang pertama nasabah kurang kompeten, yang kedua nasabah tersebut lalai terhadap kewajibannya, yang ketiga nasabah tersebut kurang memberikan waktu untuk usahannya, selanjutnya nasabah tidak jujur, dan yang terakhir nasabah tersebut tidak Amanah.”

Adapun kategori nasabah bermasalah, yaitu ada tiga: 1) Kategori Kurang Lancar, artinya nasabah tersebut menunggak pembayaran hutang pokok atau bunga dalam kurun waktu antara 3 sampai enam bulan. 2) Diragukan, artinya nasabah tersebut dikatakan nasabah diragukan apabila Nasabah yang melakukan pinjaman kepada Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto melakukan tunggakan pembayaran angsuran antara kurun waktu enam sampai Sembilan bulan. 3) Macet, dikatakan macet karena nasabah yang melakukan pinjaman tetapi tidak membayar angsuran samasekali atau melakukan tunggakan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam akad.

Tabel 4.2 Kolektibilitas pembiayaan

Jangka Waktu	Kolektibilitas	Kategori
0	1	Lancar
1-90 Hari	2	Dalam Perhatian

91-120 Hari	3	Kurang Lancar
121-180 Hari	4	Diragukan
>180 Hari	5	Macet

Sebuah pembiayaan terdapat beberapa kategori yang dapat digolongkan ke dalam kategori lancar hingga kategori macet yaitu :

1. Kolektibilitas 1 (Lancar), artinya nilai kredit seseorang termasuk lancar apabila ia selalu membayar utang pokok beserta bunganya tepat waktu. Selain itu, pada rekeningnya tidak ada tunggakan dan Kesehatan rekening sesuai dengan syarat-syarat kredit. Jika terjadi maka pihak bank memberikan surat peringatan (SP).
2. Kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus), artinya seseorang dalam perhatian khusus karena menunggak pembayaran hutang pokok maupun bunga selama 1 sampai 90 hari. Jika terjadi maka di antara 30-45 hari pihak bank memberikan surat peringatan 1 (SP1), dan jika tidak diabaikan maka di antara hari 45-90 pihak bank memberikan surat peringatan II (SP2).
3. Kolektibilitas 3 (kurang lancar), artinya nilai yang menunjukkan bahwa kualitas kredit seseorang kurang lancar karena menunggak pembayaran hutang pokok atau bunga dalam rentang waktu 91 sampai 120 hari. Jika terjadi maka pihak bank memberikan surat peringatan III (SP3).
4. Kolektibilitas 4 (Diragukan), penilaian selanjutnya dalam kolektibilitas adalah status diragukan apabila debitur menunggak pembayaran lebih dari 121 sampai 180 hari. Pihak bank memberikan surat peringatan terakhir termasuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk melakukan jual sukarela (jual sendiri) atas jaminan yang diberikan, dengan teknis jika ketemu pembeli maka transaksi dilakukan di bank untuk saling mengamankan antara pemilik dan pembeli jaminan terkait bukti kepemilikan seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), BPKB dan lainnya.

5. Kolektibilitas 5 (Macet), kolektibilitas dikatakan macet apabila debitur terlambat melakukan pembayaran hingga lebih dari 180 hari. Selanjutnya masuk ke lelang Negara (KPKNL).

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan yaitu wawancara yang dilakukan mengenai pertanyaan tentang kategori nasabah bermasalah dan faktor yang menjadikan ketidak sanggupan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Penulis juga melakukan wawancara mengenai jumlah presentase nasabah bermasalah dalam akad murabahah. Bapak Budi S selaku Officer di Bank x mengungkapkan bahwa dari 100% presentase nasabah bermasalah ada 87% yang dikategorikan dalam nasabah bermasalah pada akad murabahah, sedangkan bapak Akbar Zidny Ilma di bank Y mengatakan 100% presentase nasabah bermasalah ada 48% yang dikategorikan dalam nasabah bermasalah pada akad murabahah. Berikut hasil wawancara yang dilakukan penulis, dengan pertanyaan, Berapa Jumlah presentase nasabah bermasalah dalam akad murabahah? Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh bapak Budi Santosos selaku officer di bank X , ia mengatakan *“jumlah presentase nasabah bermasalah pada akad murabahah disini kurang lebih 87% dari 100% nasabah bermasalah.”*

Kemudian pertanyaan tersebut dijawab juga oleh bapak Akbar zidny Ilma selaku Branch Collection Hybrid di Bank Y, ia mengatakan *“Pada Bank Y disini sekitar kurang lebih 48% dari seluruh nasabah bermasalah pada akad murabahah .”*

Tabel 4.3 jumlah nasabah bermasalah di Bank X

No.	Tahun	Jumlah Nasabah yang akan dilelang	Laku	Tidak laku
1.	2021	20	4	16
2.	2022	52	4	48
3.	2023 (sd Juni)	64	5	59

Sumber : Bank X

Tabel 4.4 jumlah nasabah bermasalah di Bank Y

NO	Tahun	Jumlah Nasabah yang akan dilelang	Laku	Tidak Laku
1.	2021	10	-	10
2.	2022	13	-	13
3.	2023 (sd Juni)	12	-	10

Kemudian dalam proses proses pengajuan nasabah bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto, berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Syariah di Indonesia, yaitu wawancara dilakukan kepada bapak Budi S selaku officer di Bank X, dengan pertanyaan yang diajukan yaitu, bagaimana prosedur atau proses pengajuan pelelangan atau pengadilan nasabah bermasalah di Bank X ? pertanyaan tersebut dijawab oleh bapak Budi Santoso, ia mengatakan *“Awalnya dengan cara pemberian SP (Surat Peringatan 1, 2, 3). Apabila tidak ada respon dalam pemberian sp 1, 2, 3 dilakukan dengan cara pemanggilan untuk mediasi atau musyawarah, masih mau atau tidak, pada saat pemanggilan mediasi itu diberitahu harus diselesaikan kewajibannya di pengadilan”*.

Diperkuat juga dengan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Y, yaitu wawancara yang dilakukan kepada bapak Akbar zidny Ilma selaku Branch Collection Hybrid, ia mengatakan bahwa :

“yang pertama yaitu pemberian surat peringatan 1, 2, 3. Kemudian pemberian surat undangan musyawara apabila nasabah tersebut tidak mampu melunasi kewajibannya maka selanjutnya pihak kami mendaftarkan ke balai lelang swasta, kita saat ini bekerja sama dengan balai lelang swasta. Kenapa kita bekerja sama dengan balai lelang swasta? karena balai lelang swasta sudah terbiasa menangani nasabah-nasabah seperti itu, balai lelang swasta juga sudah banyak bekerja sama dengan akad-akad property untuk mencari

pembeli. Dengan menggunakan jasa balai lelang swasta ini yang menjadikan pembeda proses pelelangan di Bank X.”

Penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto terhadap nasabah bermasalah dalam prosedurnya penyelesaiannya yaitu dengan pemberian surat peringatan I, II, III. Surat ini diberikan dengan maksud untuk memberikan sebuah peringatan atau teguran kepada nasabah untuk segera menyelesaikan kewajibannya atau bersedia untuk melakukan musyawarah guna menentukan Langkah apa yang perlu ditempuh Bank untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut.

Adanya kesediaan dari nasabah untuk melakukan musyawarah menunjukkan adanya itikad baik dari nasabah sehingga Bank Syariah di Indonesia itupun akan mengupayakan Langkah rescheduling, reconditioning maupun restructuring yang sesuai dengan kondisi keuangan nasabah. Apabila nasabah sudah tidak mempunyai prospek, maka jalan akhir yaitu pencairan agunan untuk melunasi kewajibannya. Kebanyakan dalam kasus seperti ini, tidak perlu ditempuh jalur pengadilannya karena nasabah sudah dengan sukarela menyerahkan agunannya kepada bank yang selanjutnya dilakukan proses pelelangan.

Dalam menjalankan proses pelelangan tidak jarang pihak Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto mengalami beberapa masalah dalam melakukan proses pelelangan, seperti wawancara yang telah penulis lakukan kepada pihak Bank yaitu bapak Budi S selaku officer di Bank X dengan pertanyaan yang peneliti ajukan yaitu, apa saja kendala yang dihadapi Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto ini dalam melakukan proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah dalam akad murabahah? Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh bapak Budi S dari Bank X dengan mengatakan “ *kendala yang biasanya dialami dalam proses pelelangan jaminan itu terjadi pada administrasi, karena dalam administrasi semuanya itu harus sesuai satu sama lain. Apabila dalam administrasi sudah sesuai dan tidak ada masalah kemungkinan semuanya akan berjalan lancar sampai dengan pelelangan dan tidak akan bisa dilakukan pembatalan dalam proses itu. Terkecuali apabila nasabah tersebut*

mampu melunasi sebelum dilaksanakan pelelangan.atau mungkin adanya proses negosiasi antara nasabah bermasalah dengan pihak bank itu mungkin bisa dilakukan pembatalan.”

Selain itu berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti kepada bapak Akbar Zidny Ilmi selaku Branch Collection Hybrid Bank Y, ia mengatakan,” *kendala yang biasa dihadapi saat ini yaitu sulitnya mencari pembeli dari barang jaminan yang dilelang. Biasanya hal ini muncul karena pembeli merasa takut apabila membeli barang lelang nantinya akan bermasalah dengan pemilik sebelumnya.”*

C. Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah pada Akad Murabahah Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto

Pada praktiknya proses penjualan barang jaminan yaitu Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan oleh bank lebih sering dilakukan di muka umum atau lelang. Pelelangan merupakan langkah akhir yang harus dilakukan oleh bank terhadap objek pembiayaan nasabah yang macet atau bermasalah. Proses penjualan barang yang dilakukan pada Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto secara procedural telah memenuhi standar guna kelancaran pelaksanaan pelelangan sehingga dapat meminimalisir hambatan yang akan terjadi, sehingga memungkinkan mendapat harga tertinggi agar menguntungkan semua pihak. Maka pelaksanaan pelelangan haruslah memenuhi SOP (*standar operating procedure*) agar tercapainya persyaratan dan fungsi pelelangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun SOP (*standar operating procedure*) yang harus ada dalam setiap pelaksanaan, sebagai berikut

Tabel 4. 5 Standar Operating Procedure

NO	SOP	NORMAL WAKTU	NORMAL BIAYA
1.	Penerbitan surat penerapan jadwal lelang	1 hari kerja	Tidak ada
2.	Penerbitan kutipan risalah lelang, dokumen kepemilikan dan dokumen lainnya	1 hari kerja	Tidak ada
3.	Pengembalian uang jaminan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang	1 hari kerja	Tidak ada
4.	Penerbitan surat persetujuan/ penolakan keringanan hutang dengan jumlah pokok di bawah atau sama dengan Rp. 1 miliar.	10 hari kerja	Tidak ada
5.	Penerbitan surat persetujuan/ penolakan penjualan tanpa melalui lelang.	10 hari kerja	Tidak ada
6.	Penerbitan surat persetujuan/ penolakan penebusan barang jaminan sesuai nilai pengikatan	4 hari kerja	Tidak ada
7.	Penerbitan surat pernyataan piutang negara lunas/ selesai	1 hari kerja	Tidak ada

Sumber : KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), 2018

1. Persiapan Lelang

a. Permohonan Lelang

kreditur maupun debitur yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Tata cara permohonan diatur lebih lanjut oleh kepala badan lelang sesuai perundang-undangan yang berlaku.

b. Penjual/ pemilik barang

Dalam penjualan lelang kreditur atau debitur (pemilik/pemegang objek hak tanggungan) bertanggung terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada pembeli. Selain hal itu kreditur dan debitur juga bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang- undangan dibidang lelang. Pemilik objek jaminan tidak memiliki hak untuk menentukan harga awal pada proses pelelangan tersebut namun yang menentukan harga awal adalah pihak manajemen Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto

c. Tempat lelang

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan peraturan Kementrian Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 12 yang berbunyi : Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL jabatan Pejabat lelang kelas II tempat barang berada. Namun tidak menutup kemungkinan lelang dapat dilakukan di tempat barang berada ataupun diluar wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Adapun pengecualian terhadap ketentuan hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang

berwenang seperti tempat pelaksanaan lelang diluar wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), kecuali ditentukan lain oleh peraturan yang berlaku.

d. Syarat lelang

Terdapat dua persyaratan lelang, yaitu syarat umum dan khusus, syarat yang umum terdiri dari :

- 1) Setiap pelaksanaan lelang tanah atau tanah bangunan dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari kantor pertanahan setempat.
- 2) Lelang dilaksanakan pada jam dan hari kerja. Pelaksanaan ini bisa saja dilakukan diluar jam kerja apabila mendapat persetujuan dari Superintenden.

Syarat umum yang telah dijelaskan di atas, merepukan ketentuan dari kantor pelelangan, berdasarkan dari hasil penelitian yang peneliti lakukan di KPKNL Purwokerto dan ditentukan syarat-syarat lelang secara umum yaitu :

- 1) Peserta lelang wajib menyetor uang jaminan, jumlah uang jaminan lelang ini tergantung pada besar kecilnya objek hak tanggungan yang akan dilelang
- 2) Penawaran lelang dilakukan secara lisan dan tertulis
- 3) Pemenang lelang wajib membayar harga lelang secara tunai dalam kurun waktu 1 hari kerja.
- 4) Peserta lelang tidak dapat mengajukan keberatan jika dikemudian hari telah dilakukan pembatalan atau ditunda oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Purwokerto) (Menteri Keuangan)

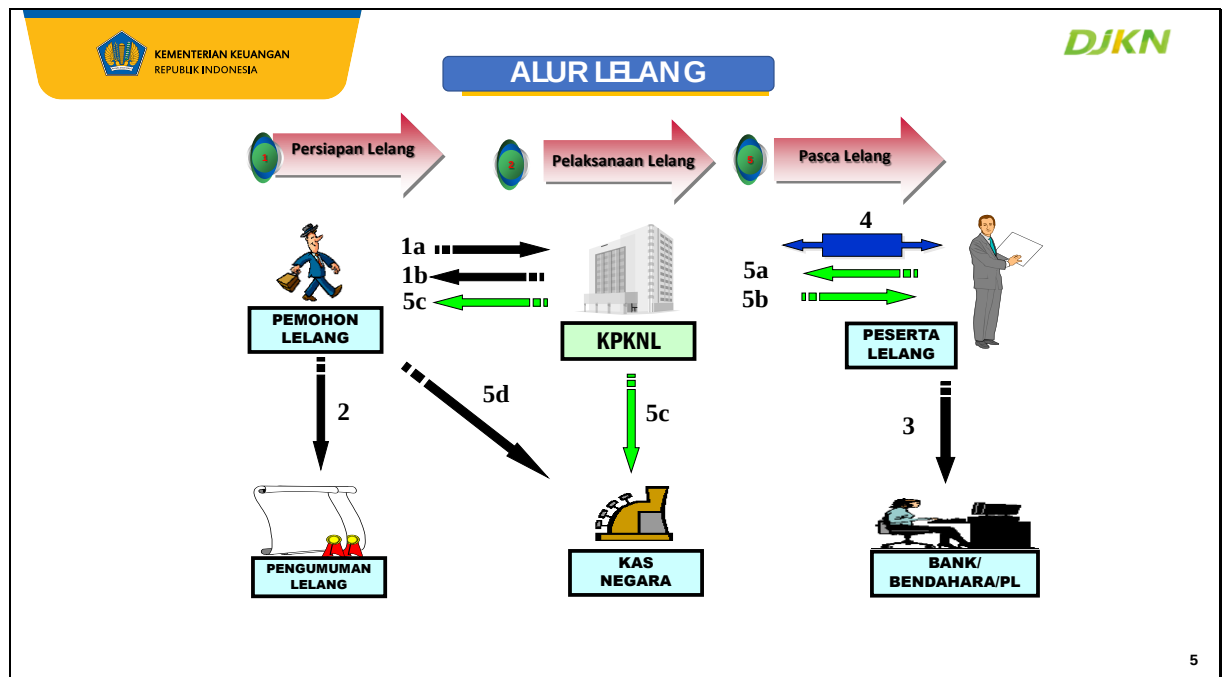
e. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan menurut urutan sebagai berikut :

- 1) Setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang, jika hal ini tidak dilakukan maka pelelangan tersebut tidak sah
- 2) Khusus pelelangan eksekusi harus dilakukan secara langsung

- 3) Penawaran tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang secara tertulis dengan nilai yang sama atau melampaui batas, maka pejabat lelang berhak menentukan stau orang pemenang dengan melakukan penawaran secara lisan yang hanya diikuti oleh peserta lelang yang penawarannya sama tinggi.
- 4) Besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang, besar biaya lelang akan ditanggung oleh penjual. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000, besarnya biaya yang dikenakan kepada pembeli yaitu berkisar antara 3% dan 9% dari harga lelang, sementara penjual hanya dibebankan biaya lelang berkisar antara 1,5% dan 3%. Pertimbangan biaya ini disebabkan karena penjual lebih banyak menanggung kerugian dari segi material dan non material sehingga ditetapkanlah biaya lelang yang rendah untuk penjual.

Berikut mengenai alur pelelangan bisa dilihat pada gambar



Gambar 4. 1 alur lelang

Keterangan :

- 1a. Permohonan lelang dari pemilik barang/ penjual
- 1b. penetapan tanggal/ hari lelang, jam lelang dan tempat lelang
2. Pengumuman lelang di surat kabar harian/ cara pengumuman lain dan ditayangkan di alamat www.lelang.go.id
3. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan sesuai nomor Virtual Account (VA)
4. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL
- 5a. pemenang lelang membayar hutang harga lelang kepada KPKNL
- 5b. KPKNL menyerahkan dokumen, kuitansi pembayaran lelang dan kutipan risalah lelang kepada peserta lelang untuk kepentingan balik nama atau yang lainnya
- 5c. Hasil bersih lelang disetorkan ke Pemohon Lelang/ pemilik Barang. Dalam hal pemohon lelang/ Pemilik Barang adalah instansi pemerintah maka hasil lelang disetorkan ke kas negara dan penyetoran bea lelang ke kas negara oleh KPKNL
- 5d. Hasil bersih lelang disetorkan ke kas negara oleh penjual sesuai ketentuan yang berlaku.

Adapun untuk penjelasan alur lelang pada gambar diatas yaitu sebagai berikut :

Pemohon lelang menemui pihak KPKNL untuk melakukan penandatanganan kerjasama yang berupa surat perintah kerja yang berisi untuk melakukan penjualan aset, dalam penandatanganan tersebut juga membutuhkan dokumen yaitu data aset yang akan dilelangkan, surat kuasa, serta surat pernyataan. Setelah dokumen tersebut dilengkapi maka akan dicek oleh lembaga perihal aspek hukum, kemudian peninjauan dan penilaian aset untuk memastikan bahwa aset yang akan dilelangkan memiliki kondisi yang sesuai dengan dokumen pendukungnya. Setelah semua selesai maka akan ditentukan tanggal, waktu dan tempat untuk pelaksanaan lelang, kemudian akan dilakukan pengumuman lelang. Disaat pengumuman tersebut sudah tersebar maka akan ada peserta lelang. Untuk bisa menjadi peserta lelang, maka setiap peserta wajib membayar uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah paling sedikit 20% dan paling banyak 100% dari harga limit. Selanjutnya pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang dari KPKNL, ketika sudah mendapatkan pemenang lelang maka orang tersebut wajib menyelesaikan seluruh

kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang dan membayar hutang barang lelang kepada KPKNL. Setelah semua persyaratan selesai maka pemenang akan mendapatkan risalah lelang atau berita acara yang telah dibuat oleh pejabat sebagai bentuk pembuktian sempurna bagi para pihak, risalah lelang ini berbentuk akta otentik (Indo, 2009).

D. Perspektif Bai' al- muzayyadah terhadap proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah Bank Syariah di Indonesia melalui KPKNL Purwokerto

Transaksi jual beli yang dipraktikkan masyarakat ini pada dasarnya boleh dalam islam selama tidak mengandung unsur *maisir*, *gharar* dan *riba* serta tidak ada dalil yang melarangnya. Transaksi pelelangan yang dalam fiqh muamalah disebut dengan *bai' al-muzayyadah* ini merupakan salah satu bentuk transaksi jual-beli namun memiliki sedikit perbedaan dengan *bai' muthlaq* atau jual beli umumnya, dalam *bai' muzayyadah* diperbolehkan beberapa calon pembeli menerima penawaran atas suatu barang selama belum ditentukan pemenang yang berhak atas barang tersebut. Pemilihan pemenang dilakukan oleh penjual didasarkan pada penawaran harga tertinggi yang diajukan oleh salah satu peserta. Dalam transaksi jual-beli pada umumnya pembeli dilarang melakukan penawaran atas barang yang telah ditawar oleh orang lain. Penambahan harga yang diajukan oleh peserta ini juga bukan *ziyadah* (tambahan) yang didalam syari'at islam dilarang. Dalam *bai' al-muzayyadah* penambahan harga yang ditawarkan ini boleh selama belum ditentukan pemenang atas objek tersebut. Penguasaan objek ini diawali dengan akad dan juga diakhiri dengan pembayaran atas objek.

Pelaksanaan lelang yang terjadi di KPKNL adalah lelang eksekusi dan inventaris negara, atau barang yang diperjual belikan pada umumnya di KPKNL merupakan barang wanprestasi yang dijaminakan dan juga barang-barang negara yang akan dilelang, melelang atau menjual barang dalam islam dibolehkan dikarenakan pihak peminjam melakukan wanprestasi atau tidak mampu melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan, Adapun untuk sistem penawaran lelang yang dilakukan di KPKNL adalah penawaran menukik

keatas atau bisa dikatakan penawaran seperti ini merupakan sistem penawaran yang sering terjadi pada zaman Rosulullah SAW.

KPKNL tentunya menggunakan sudah berbagai upaya untuk menghindari terjadinya trik-trik kotor pada pelelangan diantaranya menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, sehingga sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai nilai taksiran yang diberikan oleh pemohon, sehingga sang pamilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindari dari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya mengikuti pelelangan, pihak KPKNL menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikuti pelelangan untuk mengikuti pelelangan para peserta lelang harus membayar uang jaminan yang berjumlah sekitar 50% dari harga limit yang ditetapkan, Adapun para peserta lelang yang tdiak melakukan penawaran pada pelaksanaan lelang maka para peserta itu akan di blacklist atau tidak dibolehkan mengikuti pelelangan selama 3-6 bulan, blacklist juga dilakukan kepada pemenang yang apabila tidak melakukan pelunasan selama jangka waktu yang telah ditetapkan, selain diblacklist uang jaminannya akan dihapuskan atau tidak dikembalikan.

Proses lelang yang terjadi di KPKNL Purwokerto telah melakukan upaya-upaya tersebut sehingga unsur-unsur *najasy* maupun maupun *tadlis* setidaknya dapat terminimalisir dengan cara-cara tersebut, Dan berdasarkan rukun dan syarat yang telah dijelaskan yaitu *al-bai'* (Penjual) dan *al-musyitari* (pembeli). Keduannya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak *safih* (sempurna akalunya) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli. Kemudian yang kedua yaitu *al-mabi'* (barang yang dijual), keadannya harus barang yang *mubah* (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya, *sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan), saling meridhai, tidak sah jual apabila tanpa keridhaan dari kedua belah pihak, pada KPKNL Purwokerto berdasarkan wawancara yang telah peneliti lakukan telah memenuhi rukun dan syarat pada perspektif *ba'i al-muzayyadah*. sehingga bisa disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang pada KPKNL telah terlaksana menurut perspektif *ba'i al-muzayyadah*.

Tinjauan dalam perspektif *bai' al-muzayyaddah* ini telah diterapkan oleh pihak KPKNL dengan regulasi yang telah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan PMK/06/2006 yang telah meminimalisir kecurangan yang akan terjadi. Dengan demikian pihak KPKNL tetap mengawal agar tidak adanya pihak yang dirugikan satu sama lain. Regulasi yang masih minim dalam pembahasan *bai' al-muzayyaddah* ini menjadi kurang kuatnya dasar lelang dalam perspektif *bai' al-muzayyaddah* ini dilakukan. Belum ada undang-undang khusus, boleh jadi hal tersebut disebabkan karena ulama melihat undang-undang yang menaungi lelang eksekusi pada bank konvensional tidak melanggar Syariah. Hampir mirip dengan undang-undang yang menaungi lelang eksekusi ini menjadi kemungkinan sebab belum adanya undang-undang khusus yang dibuat dalam menangani dan menaungi pelaksanaan lelang eksekusi pada perbankan syariah, adapun yang biasa terjadi juga dalam pelaksanaan lelang adalah nasabah yang udah tidak bisa dihubungi dan ditemui.

Hasil penelitian yang peneliti lakukan menguatkan penelitian sebelumnya yaitu penelitian yang ditulis oleh Riski Ana Mustafika, Wahyudddin Abdullah dan Ismawati dengan judul Pelaksanaan lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif *Bai' Al-Muzayyadah* dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar), dalam penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep *bai' al-muzayyadah* walaupun dalam regulasinya belum ada yang mengatur khusus mengenai lelang dalam perspektif islam namun telah sesuai guna meminimalisir kecurangan dalam lelang khususnya pada metode *open bidding* (lelang terbuka).

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian yang telah penulis kemukakan pada bab sebelumnya, maka kesimpulannya yang dapat diambil dari penelitian tentang implementasi pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah bank Syariah di Indonesia area Purwokerto berdasarkan perspektif *bai' al-muzayyadah* (studi kasus pada KPKNL Purwokerto) ini diantara lain sebagai berikut :

Dalam hal ini yang termasuk kedalam kategori nasabah bermasalah yaitu kurang lancar yang artinya tnggakan natara 3 sampai 6 bulan, diragukan yang artinya tunggakan antara 6 sampai 9 bulan, kemudian macet yang artinya tunggakan dari 9 bulan dan seterusnya. Yang selanjutnya yaitu dalam prosedur dalam penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto terhadap nasabah bermasalah pada akad murabahah. Proses yang diterapkan oleh Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto, yaitu yang pertama melalui jalur musyawarah atau mediasi dengan cara pemanggilan nasabah bermasalah tersebut, kemudian yang kedua apabila dalam musyawarah atau mediasi tidak menemukan titik temu, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan I, II, III dengan sebelumnya memberikan surat pra lelang, yang terakhir apabila setelah memberikan surat pra lelang tidak ada itikad baik maka bank akan langsung mengeksekusi untuk proses pelelangan.

Proses pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah di Indonesia melalui KPKNL secara umum dan berdasarkan rukun dan syarat dalam *bai' al-muzayyadah* sudah sesuai dengan konsep *bai' al-muzayyadah* walaupun dalam regulasinya belum ada yang mengatur khusus mengenai lelang dalam perspektif islam namun telah sesuai guna meminimalisir kecurangan dalam lelang

B. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan diatas, maka penulis menyarankan :

1. Bagi Bank Syariah di Indonesia area Purwokerto diharapkan dengan adanya penelitian lebih berhati-hati dalam melakukan penilaian terhadap sebuah pembiayaan sehingga terhindar dari kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembiayaan bermasalah.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya agar lebih mudah dalam menyempurnakan penelitiannya sehingga masalah yang terjadi di Lembaga keuangan Syariah dapat diselesaikan hingga pada akhirnya Lembaga keuangan Syariah dapat bersaing dengan Lembaga keuangan konvensional.
3. Bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk melakukan penelitian yang serupa, dapat memperhatikan dan menggali lebih mendalam bagaimana implementasi pelelangan jaminan nasabah bermasalah pada akad murabahah berdasarkan perspektif *bai' al-muzayyadah*. Oleh karena itu, diharapkan peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian dengan metode kuantitatif sehingga dapat dikembangkan

DAFTAR PUSTAKA

- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif* (E. D. Lestari, Ed.). CV Jejak.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- Azwar, S. (1998). *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Azzafira, A. S., & MTVM, S. M. (2022). Penyelesaian Wanprestasi oleh Nasabah dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya. *Jurnal Tugas Akhir*, 2(2), 11–25. <https://doi.org/10.51825/yta.v2i2>
- Creswell, J. W. (2017). *Reserch Design: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Edi, F. R. S. (2016). *Teori Wawanca Psikodiagnostik* (Syee, Ed.). PT Leutika Nouvilatera.
- Fahmi, R. (2018). Pelelangan Objek Jaminan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bnada Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Ba’I al-Muzayyadah. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah*, vol. 3 no. 1.
- Fauzan, R., Wishanesta, I. K. D., Ruswadi, Nasutio Thawap, Daminik, D., Wahyuarini, T., Faliza, N., Sudirjo, F., Manan, M. A., & Sofyanty, D. (2023). *Manajemen Perbankan* (Fachrurazi, Ed.; Cetakan Pertama). PT Global Eksekutif Teknologi Anggota ikapi No. 033/SBA/ 2022.
- Hasanah, H. (2016). TEKNIK-TEKNIK OBSERVASI (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-ilmu Sosial). *Jurnal At-Taqaddum*, 8(1), 21–46.
- Hannanong, I. (2017). Murabahah. *Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum*, vol. 15 no. 1.

- Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group, cv
- Ibrahim, A., & Rahmawati, A. (2017). Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh. *Iqtishadia*, 10(1), 71–96.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Perenadanedia Group
- Mufika, R. A., Abdullah, W., & Ismawati. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif Bai' Al-Muzayaddah Dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar). *IBEF Journal*, 1(2), 1–17.
- Mukhidin. (2021). *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan* (A. I. Hamzani & M. Taufik, Eds.). PT. Nasya Expanding Management.
- Moloeng, L. J (2012). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Nugroho, L. (2022). Akad Murabahah. *Book Chapter of Akad-Akad Bank Syariah*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe
- Pratama, G., Haida, N., & Nurwulan, S. (2021). Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Bank Syariah. *Journal of Economy and Banking*, 2(2), 102–114.
- Prof.Dr.Sugiyono. (2013). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF KUALITATIF DAN R&D*. alfabet, cv.
- Sumiati. (2019). Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah pada Akad Murabahah. *Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bank Syariah*, 1(2), 244–258.
- Siyoto,S.,& Sodikin. A. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing
- Usman, R. (2015). *Hukum Lalang*. Jakarta: Sinar Grafika Offset

Windari, & Novi. (2022). Implementasi Lelang Barang Jaminan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Penyabungan. *Aghniya : Jurnal Ekonomi Islam*, 4(2), 151–158.

LAMPIRAN - LAMPIRAN

Lampiran 1

PEDOMAN WAWANCARA PADA BANK X DI PURWOKERTO

Nama : Budi S
Jabatan : Officer

1. Bagaimana kriteria nasabah yang bermasalah dalam akad murabahah di Bank X?
2. Apa yang menjadi pertimbangan Bank X dalam menentukan kategori nasabah yang bermasalah dalam akad murabahah?
3. Berapa jumlah presentase nasabah bermasalah dalam akad murabahah pada Bank X?
4. Bagaimana prosedur atau proses pengajuan pelelangan atau pengadilan nasabah bermasalah di Bank X?
5. Apa kendala yang dihadapi oleh Bank X dalam melakukan proses pelelangan atau proses pengadilan terhadap nasabah bermasalah?
6. Apakah selama ini sudah ada nasabah bermasalah yang sudah dapat diselesaikan melalui proses pelelangan atau pengadilan?
7. Apakah ada nasabah bermasalah yang melakukan perlawanan hukum terhadap proses pelelangan atau pengambilan alih jaminan pembiayaan?
8. Seberapa besarkah tingkat keberhasilan penyelesaian nasabah bermasalah melalui pelelangan atau pengadilan di Bank X?
9. Bagaimana pembebanan biaya-biaya proses pelelangan nasabah di Bank X?
10. Apa yang dimaksud dengan *bai' al-muzayyadah* dalam konteks perbankan Syariah, dan bagaimana relevansinya dengan penyelesaian nasabah bermasalah?
11. Bagaimana hukum dan regulasi terkait *bai' al-muzayyadah* dan pelelangan jaminan nasabah bermasalah dalam konteks akad murabahah di bank Syariah di Indonesia?

12. Bagaimana bank Syariah di Indonesia dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelaksanaan pelelangan jaminan berdasarkan Ba'I Al-muzayyadah?

PEDOMAN WAWANCARA PADA BANK X DI PURWOKERTO

Nama : Akbar Zidny Ilma
 Jabatan : Branch Collection Hybrid

1. Bagaimana kriteria nasabah yang bermasalah di Bank Y?
2. Apa yang menjadi pertimbangan Bank Y dalam menentukan kategori nasabah bermasalah?
3. Berapa jumlah presentase nasabah bermasalah pada Bank Y?
4. Apa ada cara lain penyelesaian penyelesaian nasabah bermasalah?
5. Bagaimana prosedur atau proses pengajuan pelelangan atau pengadilan nasabah bermasalah di Bank Y?
6. Apa kendala yang dihadapi oleh Bank Y dalam melakukan proses pelelangan atau proses pengadilan terhadap nasabah bermasalah?
7. Apakah selama ini sudah ada nasabah bermasalah yang sudah dapat diselesaikan melalui proses pelelangan atau pengadilan?
8. Apakah ada nasabah bermasalah yang melakukan perlawanan hukum terhadap proses pelelangan atau pengambilan alih jaminan pembiayaan?
9. Seberapa besarkah tingkat keberhasilan penyelesaian nasabah bermasalah melalui pelelangan atau pengadilan di Bank Y?
10. Bagaimana pembebanan biaya-biaya proses pelelangan nasabah di Bank Y?
11. Apa yang dimaksud dengan *bai' al- muzayyadah* dalam konteks perbankan Syariah, dan bagaimana relevansinya dengan penyelesaian nasabah bermasalah?
12. Bagaimana hukum dan regulasi terkait *bai' al muzayyadah* dan pelelangan jaminan nasabah bermasalah dalam konteks akad murabahah di Bank Y?

**PEDOMAN WAWANCARA PADA KPKNL (KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG)**

Nama : Suci Wulandari

Jabatan : Pelelang ahli muda

1. Bagaimana perjanjian pelelangan yang disepakati pihak bank dengan KPKNL dan nasabah debitur terhadap jaminan yang tidak bisa dilunasi?
2. Bagaimana mekanisme pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL?
3. Bagaimana kendala yang terjadi dilapangan Ketika eksekusi jaminan dilakukan?
4. Bagaimana penetapan penawaran yang dilakukan oleh KPKNL untuk melelang objek jaminannya?
5. Apa saja objek jaminan milik nasabah debitur yang harus dilelang?
6. Dimana pelelangan objek jaminan dilakukan?
7. Apakah pemilik objek jaminan hadir pada saat proses lelang dilakukan?
8. Apa saja hambatan yang terjadi saat proses lelang dilakukan?
9. Berapa banyak penawaran yang masuk dalam pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL?

Lampiran 2

HASIL WAWANCARA
Wawancara Pihak Bank X

Nama : Budi S
Jabatan : Officer

1. Bagaimana kriteria nasabah yang bermasalah dalam akad murabahah di Bank X

Responden : kriteria nasabah yang bermasalah normal aja, yang tidak membayar angsurannya, baik yang full angsuran maupun yang setengah angsuran atau Sebagian angsuran itu bisa dikatakan kategori nasabah bermasalah. Apabila secara dirangkap jika angsuran tidak dibayar full maka sudah masuk wanprestasi

2. Apa yang menjadi pertimbangan Bank X dalam menentukan kategori nasabah yang bermasalah dalam akad murabahah?

Responden : pertimbangan dan kategori bisa dikatakan sama saja, ya itu tidak membayar angsuran. Dan kategori nasabah bermasalah itu nasabah ada yang good karakter dan ada nasabah yang bad karakter atau susah untuk ditemui. Penanganan pada nasabah good karakter dan bad karakter itu berbeda.

3. Berapa jumlah presentase nasabah bermasalah dalam akad murabahah pada Bank X?

Responden : Untuk jumlah presentasinya 87% dari 100%

4. Bagaimana prosedur atau proses pengajuan pelelangan atau pengadilan nasabah bermasalah di Bank X?

Responden : Prosedur yang dilakukan sama dengan kpknl dan sama dengan bank bank yang lain, yang jadi pembeda pada bank Syariah itu si ya adanya mediasi. Jadi yang pertama itu penginputan data, jika sudah oke nanti akan muncul biaya tagihan dan biaya tagihan itu buat bayar untuk pembayaran daftar lelang nanti kalau sudah oke nanti akan diperiksa oleh pejabat lelang

apabila dari pejabat lelang sudah oke dan tidak ada yang salah nanti baru kita kirim berkas hard file setelah itu kita nunggu untuk kabar lebih lanjut paling lama satu minggu untuk penetapan. Dan penetapan ini ada dua lelang biasa dan lelang ulang

5. Apa kendala yang dihadapi oleh Bank X dalam melakukan proses pelelangan atau proses pengadilan terhadap nasabah bermasalah?

Responden : kendala yang biasa dihadapi pada saat pemberkasan

6. Apakah selama ini sudah ada nasabah bermasalah yang sudah dapat diselesaikan melalui proses pelelangan atau pengadilan?

Responden : lelang itu ada yang ngga nutup ada yang nutup, lah kalau sampai laku lelang yang selesai itu lebih banyak tapi kalau sampai lunas ya sekupnya kecil.

7. Apakah ada nasabah bermasalah yang melakukan perlawanan hukum terhadap proses pelelangan atau pengambilan alih jaminan pembiayaan?

Responden : melakukan perlawanan ya pasti.

8. Seberapa besarkah tingkat keberhasilan penyelesaian nasabah bermasalah melalui pelelangan atau pengadilan di Bank X ?

Responden : kurang lebih 30 persen yang melalui lelang

9. Bagaimana pembebanan biaya-biaya proses pelelangan nasabah di Bank X?

Responden : pembebanan biaya itu semua dibebankan kepada nasabah, tapi kalo nasabah ngga ada uang ya ditalangin dulu sama pihak bank.

10. Apa yang dimaksud dengan *bai' al-muzayyadah* dalam konteks perbankan Syariah, dan bagaimana relevansinya dengan penyelesaian nasabah bermasalah?

Responden : *Bai' al muzayyadah* itu pelelangan berdasarkan syarait islam jadi kalau di bank Syariah itu adanya mediasi

11. Bagaimana hukum dan regulasi terkait *bai' al-muzayyadah* dan pelelangan jaminan nasabah bermasalah dalam konteks akad murabahah di bank Syariah di Indonesia?

Responden : hukum regulasi dalam bank Syariah itu kurang lebih sama dengan bank konvensional, dan bisa saya bilang itu ada di undang undang yang telah berlaku

12. Bagaimana bank Syariah di Indonesia dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pelaksanaan pelelangan jaminan berdasarkan *Bai' Al-muzayyadah* ?

Responden : kalo transparan insyaallah sudah transparan, karena perkembangan jaman kpkn sudah menggunakan online.

HASIL WAWANCARA

Wawancara dengan pihak Bank Y

Nama : Akbar Zidny Ilma
 Jabatan : Branch Collection Hybrid

1. Bagaimana kriteria nasabah yang bermasalah di Bank Y ?

Responden : Yang jelas yang pertama itu sudah wanprestasi, apabila dalam panggilan tidak ada jawaban maka akan kita berikan sp 1,2,3 jika tidak ada reaksi maka kita akan panggil untuk surat mediasi musyawarah, apabila tidak ada jawaban lagi maka akan dilakukan pelelangan

2. Apa yang menjadi pertimbangan Bank Y dalam menentukan kategori nasabah bermasalah?

Responden : untuk nasabah yang saya tangani itu yang sudah telat 2 bulan keatas

3. Berapa jumlah presentase nasabah bermasalah pada Bank Y?

Responden : sekitar 48%

4. Apa ada cara lain penyelesaian penyelesaian nasabah bermasalah?

Responden : prosedur yang pertama itu penuhi sp 1, 2, 3 terus surat undangan musyawarah, lalu kita daftarkan ke balai lelang swasta, kita menggunakan BLS kenapa kita bekerjasama dengan BLS karena balai lelang swasta sudah biasa menangani nasabah nasabah seperti itu, mereka bekerjasama dengan akad-akad property

5. Bagaimana prosedur atau proses pengajuan pelelangan atau pengadilan nasabah bermasalah di Bank Y?

Responden : Kendalanya biasanya untuk mencari calon pembeli

6. Apa kendala yang dihadapi oleh Bank Y dalam melakukan proses pelelangan atau proses pengadilan terhadap nasabah bermasalah?

Responden : Kalo dari tahun 2021-2023 itu belum ada, rata-rata nasabah bergerak untuk mencari uang untuk melunasi jadi belum sampai ke lelang.

7. Apakah selama ini sudah ada nasabah bermasalah yang sudah dapat diselesaikan melalui proses pelelangan atau pengadilan?

Responden : Aman-aman saja untuk selama ini

8. Apakah ada nasabah bermasalah yang melakukan perlawanan hukum terhadap proses pelelangan atau pengambilan alih jaminan pembiayaan?

Responden : rate dari 10 itu 2. Karena kebanyakan sebelum proses lelang kebanyakan nasabah mulai melunasi

9. Seberapa besarkah tingkat keberhasilan penyelesaian nasabah bermasalah melalui pelelangan atau pengadilan di Bank Y?

Responden : semua beban ditanggung nasabah

10. Bagaimana pembebanan biaya-biaya proses pelelangan nasabah di Bank Y?

Responden : *Bai' al muzayyadah* itu memang mencari pembeli dalam penawaran paling tinggi

11. Apa yang dimaksud dengan *bai' al- muzayyadah* dalam konteks perbankan Syariah, dan bagaimana relevansinya dengan penyelesaian nasabah bermasalah?

Responden : semua sama aja sesuai dengan undang undang yang telah berlaku

12. Bagaimana hukum dan regulasi terkait *bai' al muzayyadah* dan pelelangan jaminan nasabah bermasalah dalam konteks akad murabahah di bank Y?

Responden : Transparansi itu sudah transparan sudah lewat web, majalah, koran

HASIL WAWANCARA

Wawancara dengan pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)

Nama : Suci Wulandari

Jabatan : Pelelang ahli muda

1. Bagaimana perjanjian pelelangan yang disepakati pihak bank dengan KPKNL dan nasabah debitur terhadap jaminan yang tidak bisa dilunasi?

Responden : Tidak ada perjanjian antar bank dengan KPKNL, karena permohonan langsung dari bank sesuai dengan perundang-undangan yang telah berlaku.

2. Bagaimana mekanisme pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL?

Responden : sesuai alur yang sudah ditentukan mulai dari permohonan, verifikasi, penetapan, pengumuman, penawaran, risalah lelang.

3. Bagaimana kendala yang terjadi dilapangan Ketika eksekusi jaminan dilakukan?

Responden : masih ada pihak pelelang yang belum memenuhi persyaratan yang berlaku, itu yang akan membatalkan proses pelelangan maka hal tersebut yang sering menjadi kendala kita.

4. Bagaimana penetapan penawaran yang dilakukan oleh KPKNL untuk melelang objek jaminannya?

Responden : penetapan penawaran dilakukan pada saat pelaksanaan lelang dilakukan, ketika ada yang menawarkan harga tertinggi disitu baru ditetapkan.

5. Apa saja objek jaminan milik nasabah debitur yang harus dilelang?

Responden : dikembalikan lagi pada ketentuan jenis lelangnya, untuk jenis yang dilelang yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak

6. Dimana pelelangan objek jaminan dilakukan?

Responden : diwilayah kerja KPKNL tersebut, di purwokerto sendiri ada 7 titik

7. Apakah pemilik objek jaminan hadir pada saat proses lelang dilakukan?

Responden : Bisa iya bisa tidak, secara peraturan tidak ada ketentuan bahwa pemilik jaminan hadir

8. Apa saja hambatan yang terjadi saat proses lelang dilakukan?

Responden : sama seperti kendala

9. Berapa banyak penawaran yang masuk dalam pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL?

Responden : setiap lelang berbeda-beda

Lampiran 3 :

FOTO-FOTO KEGIATAN PENELITIAN



Wawancara Bersama bapak Budi S selaku Officer pada 8 September 2023





Wawancara Bersama bapak Akbar Zidny Ilma selaku Branch Collection Hybrid
pada 13 September 2023





Ruang KPKNL Purwokerto



Wawancara Bersama ibu Suci Wulandari selaku Pelelang ahli muda



Lampiran 3



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
JAWA TENGAH DAN D.I.YOGYAKARTA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
PURWOKERTO**

JALAN PAHLAWAN NOMOR 876, PURWOKERTO 53143 TELEPON: (0281) 630454; FAKSIMILE: (0281) 630451;
SUREL: kpnipurwokerto@kemenkeu.go.id

**SURAT KETERANGAN
NOMOR KET-1/KNL.090601/2023**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

nama : Sandiyan
NIP : 197407071996021001
pangkat/gol. ruang : Penata Tk. I (III/d)
jabatan : Kepala Subbagian Umum KPKNL Purwokerto

dengan ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa mahasiswa sebagai berikut:

nama : Shasmila Evita Rahma
NIM : 1917202148
Fakultas : Ekonomi dan Hukum Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Perguruan Tinggi : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
judul penelitian : Implementasi Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah pada Akad *Murabahah* Bank Syariah di Indonesia Berdasarkan Persepektif *Ba'i Al-Muzayyadah* (Studi Kasus KPKNL Purwokerto)

telah melakukan penelitian di KPKNL Purwokerto pada bulan Juni s.d. Oktober 2023, sesuai surat permohonan penelitian nomor 1897/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/5/2023 tanggal 05 Mei 2023 hal Permohonan Izin Observasi Pendahuluan dan surat persetujuan Kepala KPKNL Purwokerto nomor S-1963/KNL.0906/2023 tanggal 17 Mei 2023 hal Persetujuan Penelitian a.n. Mahasiswa UIN SAIKU Shasmila Evita Rahma.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Purwokerto, 6 Oktober 2023
Kepala Subbagian Umum



Ditandatangani secara elektronik
Sandiyan

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Shasmila Evita Rahma
2. NIM : 1917202148
3. Tempat, tanggal lahir : Banyumas, 13 Februari 2001
4. Alamat Rumah : Randengan RT 01/09, Wangon, Banyumas
5. Nama Ayah : Sugeng Suratman
6. Nama Ibu : Kurniati

B. Riwayat Pendidikan

1. TK Aisyiyah Randegan : 2006-2007
2. SDN 2 Randegan : 2007-2012
3. SMP N 1 Wangon : 2012-2016
4. SMA N Ajibarang : 2016-2019

C. Pengalaman Organisasi

1. Pengurus OSIS SMA N Ajibarang
2. FEC (Febi English Club)

Purwokerto, 27 September 2023

Shasmila Evita Rahma

NIM. 1917202148