

**ANALISIS PENETAPAN HARGA LELANG
BARANG JAMINAN DALAM MENGURANGI RISIKO PEMBIAYAAN
MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

Disusun Oleh :

Fitri Wahyuni

NPM. 1451020055

Jurusan : Perbankan Syariah

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
TAHUN AKADEMIK 1439 H/2018 M**

**ANALISIS PENETAPAN HARGA LELANG
BARANG JAMINAN DALAM MENGURANGI RISIKO PEMBIAYAAN
MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**



Jurusan : Perbankan Syariah

**Pembimbing I : Vitria Susanti, M.A., M.Ec. Dev.
Pembimbing II : Okta Supriyaningsih. S.E., M.E.Sy.**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1439 H/2018 M**

ABSTRAK

Bank syariah didirikan untuk menjawab tantangan akan kebutuhan masyarakat terhadap perbankan yang bernuansa Islami. Hal ini dilakukan dengan memproduksi dan memasarkan aneka produk perbankan syariah, salah satunya pembiayaan yang dimiliki BNI Syariah yakni adanya fasilitas pemberian Griya iB Hasanah (Pembiayaan Kepemilikan Rumah). Besarnya minat masyarakat terhadap pembiayaan tersebut diiringi juga dengan adanya risiko pembiayaan yang besar pula. Salah satu risiko tertinggi adalah meningkatnya jumlah pembiayaan yang macet sehingga pihak bank harus melakukan penyitaan atau eksekusi agunan terhadap jaminannya yang akan dilelang apabila nasabah tidak menanggapi berbagai langkah restrukturisasi yang ditetapkan. Pada tahap persiapan, penetapan harga hingga pelaksanaan lelang harus mengikuti standar prosedur yang telah ditentukan agar menciptakan harga yang jujur dan adil.

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimanakah mekanisme penetapan harga lelang pada pelelangan barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan Griya iB Hasanah dan bagaimanakah penerapannya menurut perspektif Eonomi Islam. Dan tujuan pada penelitian untuk mengetahui bagaimana mekanisme penetapan harga lelang pada pelelangan barang jaminan dalam hal mengurangi risiko pembiayaan Griya iB Hasanah dan penerapannya menurut perspektif Ekonomi Islam. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan datanya menggunakan wawancara dan dokumentasi. Selain itu dalam penelitian ini digunakan penelitian pustaka (*library research*) sebagai pendukung kesempurnaan data.

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada penetapan harga lelang bahwa bank terlebih dahulu mendata nasabah wanprestasi, mendata dan menghitung jumlah pokok yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah, dan menetapkan harga lelang berdasarkan dari nilai pasar dan penetapan harga lelang yang ditetapkan oleh pihak Kantor Jasa Penilai Publik. Sehingga kesimpulan dari penelitian ini adalah implementasi pada penetapan harga dan pelaksanaan lelang telah mengikuti standar prosedur yang telah ditetapkan. Namun pihak BNI Syariah harus meningkatkan kualitas transparansi pada proses penetapan harga lelang dan pengawasan saat pelaksanaan lelang harus bagian yang ahli dibidangnya yaitu mengikuti aturan syariah dan harus profesional.

Kata Kunci: Lelang, Harga, Pembiayaan Griya iB Hasanah.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat: Jl. Letkol H.Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung 35131 (0721) 780887

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **ANALISIS PENETAPAN HARGA LELANG BARANG
JAMINAN DALAM MENGURANGI RISIKO
PEMBIAYAAN MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI
ISLAM (Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI
Syariah KC Tanjung Karang)**

Nama : **Fitri Wahyuni**

NPM : **1451020055**

Jurusan/Fakultas : **Perbankan Syariah/Ekonomi dan Bisnis Islam**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri
Raden Intan Lampung

Pembimbing I,

Vitria Susanti, M.A., M.Ec. Dev.
NIP. 1978091820050120005

Pembimbing II,

Okta Supriyaningsih, SE., M.E.Sy.

Ketua Jurusan

Ahmad Habibi, SE. M.E.
NIP. 197905142003121003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endero Suratmin Sukarame, Bandar Lampung 35131 Tlpn (0721)703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang), disusun oleh Fitri Wahyuni, NPM: 1451020055, Jurusan Perbankan Syariah, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Selasa, 31 Juli 2018

TIM MUNAQOSYAH

- Ketua sidang : A. Zuliansyah, MM. (.....)**
- Penguji 1 : Femei Purnamasari, SE, M.Si. (.....)**
- Penguji 2 : Vitria Susanti, M.A., M.Ec. Dev. (.....)**
- Sekretaris : Yulistia Devi, S.E., M.S.Akt (.....)**

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam



**Moh Bahrudin., M.A
NIP: 19580824 1989031003**

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

(QS. An-Nisaa ayat 29).



¹ Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalam al-Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h. 62.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah *rabbil Alaamiin*, seiring rasa syukur kepada Allah SWT sehingga memberi kekuatan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, kasih, dan hormat tak terhingga kepada:

1. Kedua Orang Tuaku tercinta Ayahanda Panut (Alm) dan Ibunda Supini yang selama ini selalu sabar menjaga dan merawatku sampai saat ini, memberikan kasih sayang, dukungan dan mencurahkan jiwa dan raganya yang tak kenal lelah hanya untuk segera melihat putrinya menyelesaikan perkuliahan, yang jelasnya tidak mungkin bisa aku balas. Tiada kata-kata yang dapat terucap dari lisan putrimu ini atas segala pengorbanan yang telah diberikan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan Rahmat-Nya kepada Ibundaku, kesehatan, kemurahan rezeki, keberkahan umur, serta selalu dalam lindungan Allah SWT.
2. Yang tersayang Kakak-Kakak ku. Ernawati, S.IP, Suprpto dan Suprpti serta Adik ku Widiantika Rama Dani yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi sehingga terselesaikan skripsi ini.
3. Almamater UIN Raden Intan Lampung tercinta dan membanggakan yang telah mendidikku baik dari segi ilmu pengetahuan maupun ilmu agama. Semoga selalu jaya dan mencetak generasi-generasi terbaik.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Fitri Wahyuni. Lahir di Bandar Lampung pada Tanggal 8 Februari 1997. Anak ke empat dari 5 Saudara atas pasangan Bapak Panut (Alm) dan Ibu Supini. Jenjang pendidikan penulis ialah sebagai berikut:

1. Pendidikan pertama SD Negeri 1 Sepang Jaya, Kota Sepang 2002-2008;
2. Kemudian SMP Negeri 20 Bandar Lampung, 2008-2011;
3. Kemudian SMA Negeri 13 Bandar Lampung, 2011-2014;
4. Kemudian pada tahun 2014 penulis melanjutkan kejenjang perkuliahan yaitu perguruan tinggi IAIN Raden Intan Lampung yang telah menjadi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung di Jurusan Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Selama masa perkuliahan penulis mengikuti beberapa organisasi baik intra maupun ekstra kampus. Seperti berperan sebagai anggota UKM-F RISEF (Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Raden Intan Sharia Ekonomi Forum). Selanjutnya sebagai anggota Divisi Kewirausahaan GenBI (Generasi Baru Indonesia) yaitu komunitas penerima beasiswa Bank Indonesia dan sebagai anggota dari komunitas Sahabat Sedekah Lampung.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohiim

Alhamdulillahirobilalaamiin, Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan taufik serta hidayah-NYA berupa ilmu pengetahuan, petunjuk, kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Mekanisme Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan Griya iB Hasanah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)**”. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat, serta para umat yang senantiasa istiqomah berada di jalan-NYA.

Skripsi ini merupakan bagian dan persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program strata satu (S1) di Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.). Atas terselesaikannya skripsi ini tak lupa penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang turut berperan dalam proses penyelesaiannya. Secara rinci saya ungkapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Moh. Bahrudin, M.A selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung
2. Bapak Ahmad Habibi S.E., M.E. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.

3. Ibu Vitria Susanti, M.A., M.Ec. Dev. Selaku pembimbing I dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan perhatian, bimbingan, arahan, dan masukan yang berarti selama proses penulisan skripsi ini.
4. Ibu Okta Supriyaningsih, SE., M.E.Sy. Selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, usulan perbaikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebaik mungkin.
5. Kepada seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan.
6. Kepada seluruh staff akademik dan pegawai perpustakaan yang telah memberikan pelayanan baik dalam mendapatkan informasi, sumber referensi, data dan lain-lain.
7. Sahabat seperjuangan Mahasiswa Perbankan Syariah Angkatan 2014 khususnya kelas E terutama Ila Pangestu, Ervia Nina Sari, Rizki Armando, Rendi Abdi Kusuma, Yusuf Andi Irawan, yang telah bersama-sama mengukir sejarah, kenangan dan pengalaman hingga saat ini.
8. Kepada Branch Manajer BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, Bapak Ichsan Mayudi yang telah bersedia member izin penelitian dan pengumpulan data sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
9. Kepada Bapak Hadi Selaku Kepala *Recovry and Remdial Head* BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, Bapak Denityo Saputra, Bapak Adrian dan Kak Arya beserta seluruh staff pegawai BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung

Karang yang telah bersedia membantu memberikan informasi dalam rangka terselesaikannya skripsi ini.

10. Kepada Muhammad Katibin Kasli yang selalu mendukung, dan memotivasi sampai saat ini. Untuk Sahabat-sahabat terbaikku Vira Nuradhita, Novi Fitria, Dian Ayu, Indah Safitri, Alwina Putri Dwigita, Nausa Rachtri Cancera, Auliya Larasati, Bela Nadya, Elviza Miranda, Yuyun Prafitra, teman-teman KKN kelompok 42 Siring Jaha dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selama ini sudah menjadi seperti keluarga dalam suka maupun duka, yang telah memberikan semangat, motivasi serta inspirasi dan membantu dalam proses penyelesaian skripsi.

11. Kepada teman-teman GenBI dan Ibu Dyah Etika WS, Livia, serta seluruh keluarga besar Sahabat Sedekah Lampung yang selalu memberikan keceriaan dan pengalaman akan pentingnya peduli terhadap sesama.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini dikarenakan keterbatasan waktu, dana, dan kemampuan dalam menulis skripsi. Akhirnya kepada Allah SWT kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya, Semoga Allah SWT meridhoi dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya.

Bandar Lampung, 3 Juni 2018
Penulis

Fitri Wahyuni
NPM. 1451020055

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	4
C. Latar Belakang Masalah.....	5
D. Rumusan Masalah	14
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	15
F. Tinjauan Pustaka.....	16
G. Metodologi Penelitian	21
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Lelang.....	27
1. Pengertian Lelang.....	27
2. Jenis-jenis Lelang.....	30
3. Dasar Hukum Lelang	30
4. Lelang dalam Islam.....	32
B. Konsep Harga Lelang.....	35
1. Pengertian Harga.....	35
2. Harga Lelang.....	39
3. Penetapan Harga.....	39
4. Harga Menurut perspektif Ekonomi Islam.....	41
C. Barang Jaminan	45
1. Pengertian Barang Jaminan.....	45
2. Barang-barang yang bisa dijadikan Jaminan Pembiayaan	46
3. Pengikatan Barang Jaminan (Agunan).....	49
4. Jual Beli Barang Jaminan.....	50
D. Pembiayaan	52
1. Akad Pembiayaan Murabahah	52

2. Landasan Syariah	55
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	59
4. Pembiayaan Bermasalah	59
5. Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah.....	62
E. Risiko.....	66
1. Pengertian Risiko	66
2. Jenis-Jenis Risiko dalam Bank Syariah.....	67
3. Pengawasan Risiko Bank Syariah.....	69

BAB III PENYAJIAN DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum BNI Syariah.....	73
1. Sejarah Berdirinya BNI Syariah.....	73
2. Profil BNI Syariah.....	76
3. Visi Misi dan Nilai-Nilai BNI Syariah.....	77
4. Produk dan Layanan BNI Syariah.....	78
5. Struktur Organisasi BNI Syariah	84
B. Mekanisme Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan.....	85
C. Mekanisme Persiapan dan Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di KPKNL.....	87
D. Implementasi Pembiayaan Griya iB Hasanah Menggunakan Akad <i>Murabahah</i>	93

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang	97
B. Kesesuaian Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah menurut Perspektif Ekonomi Islam.....	119

BAB V KESIMPULAN

A. Kesimpulan	124
B. Saran.....	125

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	: Jumlah Pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah pada BNI Syariah KC Tanjung Karang.....	12
Tabel 1.2	: Sejarah BNI Syariah	74
Tabel 1.3	: Data Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah	107



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.....	84
Gambar 1.2	: Prosedur Lelang	92
Gambar 1.3	: Proses Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	95



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : SK Pembimbing
- Lampiran 2 : Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Pra Riset
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Riset
- Lampiran 5 : Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 6 : Dokumentasi



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Pada kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan serta memahami skripsi ini maka perlu adanya ulasan terhadap penegasan arti dan maksud dari beberapa istilah yang terkait pada judul skripsi ini. Berdasarkan pada penegasan judul ini diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan. Penelitian yang dilakukan oleh penulis berjudul “**Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang)**”. Dan untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami maksud judul tersebut, diperlukan penjelasan judul sebagai berikut:

Analisis merupakan proses perencanaan dari beberapa bagian atau komponen yang saling berkesinambungan atau berhubungan agar mendapatkan sebuah pengertian yang berupa sumber informasi yang tepat serta memiliki pemahaman arti keseluruhan sehingga memudahkan untuk menggolongkan informasi tersebut. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya).

Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tertentu.¹

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat dengan pengumuman lelang.² Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Barang adalah benda yang berwujud.³ Barang yang dimaksud dalam penelitian ini adalah barang jaminan yang dilelang oleh pihak lembaga keuangan syariah.

Jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian atau akadnya.⁴

Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah

¹ Philip Kotler, Amstrong, *Prinsip-prinsip pemasaran* (Jakarta: Erlangga, 2001), h. 297.

² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 93/PMK.06/2010.

³ UmiChulsum, Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Surabaya: Kashiko, 2006), h. 546.

⁴ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Mangement* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008), h. 663.

(termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.⁵

Risiko adalah suatu kondisi yang memungkinkan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola dengan semestinya.⁶

Perspektif adalah sudut pandang, atau pandangan dan tinjauan dari sudut satuan kompleks bahasa sebagai wujud yang bergerak, yang mempunyai bagian awal, inti, dan bagian akhir, dalam keadaan sekarang maupun yang akan datang.⁷

Ekonomi Islam adalah suatu konsep ekonomi bersumber pada Al-Qur'an dan Al-Hadits dalam pemenuhan kebutuhan manusia baik yang bersifat komersil maupun non-komersil dan memiliki cara pandang yang berbeda dengan ekonomi non-Islam.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dikemukakan, bahwa maksud dari secara keseluruhan dari judul skripsi ini adalah menganalisis secara ekonomi Islam penetapan harga seperti apakah yang digunakan sesuai prinsip syariah dalam mekanisme lelang pada BNI Syariah KC Tanjung Karang.

⁵ <http://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah> (29 Januari 2018).

⁶ Rusdan, "Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah". *Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan*, Vol. 4 No. 2 (November 2016), h. 86.

⁷ *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (On-line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/perspektif> (2 Februari 2018).

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan penulis memilih judul ini adalah:

1. Alasan Obyektif

Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan produk unggulan BNI Syariah KC Tanjung Karang selama beberapa tahun terakhir ini yang memberikan kontribusi terbesar dalam penyaluran pembiayaan konsumen. Namun dengan besarnya penyaluran dana oleh BNI Syariah terhadap produk ini risiko yang mungkin timbul adalah meningkatnya jumlah pembiayaan macet pada pembiayaan tersebut, sehingga langkah akhir penyelesaian masalah ini untuk mengurangi risiko ialah dengan diadakannya lelang terhadap barang jaminan yang diagunkan oleh nasabah pada bank.

Lelang barang jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah adalah salah satu dari bagian kegiatan penting perusahaan karena berkaitan dengan upaya pengembalian modal dan pendapatan operasional bagi perusahaan tersebut. Lelang sama halnya dengan transaksi jual beli dimana harga menjadi salah satu aspek yang harus dihadirkan dalam pelaksanaannya. Pada persiapannya, harga lelang barang jaminan membutuhkan proses khusus untuk menetapkan harga yang akan digunakan. Termasuk pula diterapkan dalam tahap-tahap persiapan lelang, dan proses pada penetapan harga harus dilakukan dengan benar, jujur dan adil agar tidak terjadinya hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, perlunya diadakan penelitian

mengenai seperti apakah penetapan harga lelang barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan tersebut menurut perspektif ekonomi Islam.

2. Alasan Subyektif

- a. Bagi penulis ada banyak referensi penunjang dari penelitian yang akan diteliti sehingga mempermudah penulis untuk menyelesaikan penelitian ini. Selain itu judul yang penulis ajukan sesuai pula dengan jurusan yang penulis ambil yaitu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- b. Selain itu, dapat memberikan lebih ilmu pengetahuan bagi penulis maupun pembaca tentang pelelangan barang jaminan yang terdapat di lembaga keuangan syariah. Dan juga diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dalam persoalan-persoalan terkait pada mekanisme penetapan harga lelang barang jaminan dan penerapannya di lembaga keuangan syariah.

C. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama yang tidak hanya berbicara mengenai hubungan makhluk dengan Tuhan-nya, tetapi juga sebagai agama yang secara universal membahas segala aspek dalam kehidupan. Islam telah mengajarkan kepada manusia agar menjalani kehidupan dunia ini tidak terpujau dan terbelengguh oleh segi lahiriyah

dan material belaka, yang membuat manusia lupa untuk saling berbuat baik serta tolong-menolong.⁸

Manusia merupakan makhluk sosial, yang artinya manusia tidak bisa hidup sendiri dalam memenuhi kebutuhan untuk mempertahankan hidupnya. Olehsebabitu, sudah seharusnya manusia saling tolong menolong. Disadari atau tidak, dalam hidup bermasyarakat manusia selalu berhubungan satu dengan yang lainnya. Hal ini disebabkan karena pada suatu saat seseorang memiliki sesuatu yang dibutuhkan orang lain, sedangkan orang lain membutuhkan sesuatu yang dimiliki seseorang tersebut, sehingga terjadilah hubungan saling memberi dan menerima. Dengan pemahaman tolong menolong tersebut mengacu kepada syariah Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, dimana Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya:dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya. (QS : Al-Maidah ayat 2).

Ayat di atas menjelaskan, hendaknya sebagian darimu membantu sebagian yang lain dalam kebajikan. Kebajikan adalah nama yang mengumpulkan segala

⁸ Ruslan Abd Ghofur, *Gadai Syariah: Teori dan aplikasinya di Indonesia* (Bandar Lampung: Bina Aksara), h. 3.

perbuatan baik lahir, maupun batin, baik hak Allah maupun hak manusia yang dicintai dan diridhai oleh Allah. Dan takwa di sini adalah nama yang mengumpulkan sikap meninggalkan segala perbuatan-perbuatan lahir dan batin yang dibenci oleh Allah dan Rasul-Nya, karena seorang hamba wajib menghentikan diri dari segala kemaksiatan dan kezhaliman lalu membantu orang lain untuk meninggalkannya.⁹

Tolong-menolong yang dimaksud adalah dalam bentuk pinjaman atau pembiayaan, dimana hukum Islam mengajarkan agar kepentingan kreditur jangan sampai dirugikan. Oleh karena itu, harus ada jaminan barang dari debitur atas pinjaman yang diberikan oleh kreditur. Sehingga apabila debitur tidak mampu melunasi pinjamannya, barang jaminan itu dapat dijual sebagai penebus pinjaman.¹⁰

PT BNI Syariah didirikan untuk menjawab tantangan akan kebutuhan masyarakat terhadap perbankan yang bernuansa Islami. BNI Syariah juga mengedepankan pengalaman kerja dan kerja sama jangka panjang dengan para nasabah dan terus selalu berusaha untuk menjadi pemimpin dalam menghasilkan produk-produk perbankan syariah. Hal ini dilakukan dengan memproduksi dan memasarkan aneka produk perbankan syariah baik produk pembiayaan maupun penyimpanan dana serta terus memberikan layanan primaterhadap nasabah. Salah

⁹ Syaikh Abdurahman bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalamal-Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h. 279-280.

¹⁰ Susanti, "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang". *Jurnal intelektualita*, Vol. 5 No. 1 (Juni 2016), h. 45.

satu jenis pembiayaan yang dimiliki BNI Syariah yakni adanya fasilitas pemberian Griya iB Hasanah (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) dimana saat ini kemampuan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai masih kecil, namun permintaan untuk memiliki rumah semakin besar.

Berdasarkan pernyataan Ketua Umum Perusahaan Perumahan Indonesia (REI) Eddy Hussy, pertumbuhan bisnis properti kepemilikan tanah dan bangunan di tahun 2014 terus tumbuh meski hanya sebesar 10%, karena salah satu faktor penyebabnya tahun politik. Oleh karena itu, PT BNI Syariah memberikan kemudahan untuk memiliki rumah dengan fasilitas pembiayaan tersebut pada masyarakat luas yang berlandaskan syariah Islam dimana saat ini masih banyak masyarakat yang menggunakan perbankan konvensional.¹¹

Pembiayaan pada Bank Syariah membutuhkan kehati-hatian dalam penyalurannya, sehingga pihak bank harus mengelolanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal tersebut dibutuhkan untuk memastikan bahwa dana investasi dari pihak kreditur dikelola dengan sempurna oleh pihak bank sebagai lembaga intermediasi. Salah satu bentuk prinsip kehati-hatian dalam tata kelola keuangan pada operasional bank yaitu jaminan sebagai pegangan pihak

¹¹ Irfandi Mardi Putra, "Strategi "Pembiayaan Kepemilikan Rumah" Bank Syariah Studi Kasus PT. BNI Syariah Surabaya Dharmawangsa". *Jurnal Ilmu & Riset Manajemen*, Vol. 3 No. 12 (2014), h. 3.

bank untuk memastikan debiturnya melakukan prestasi yang telah disepakati dalam akad.¹²

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 dalam Pasal 1 (26) dijelaskan bahwa “*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), gunamenjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas*”.¹³ Setelah penjelasan tersebut, terdapat pendapat dari A. A. Basyir bahwa penjualan barang jaminan yang dijadikan sebagai jaminan pada saat jatuh tempo dengan melalui cara pelelangan diperbolehkan, tetapi dengan syarat sebagai berikut:

1. Pemberi pembiayaan harus mencari tahu keadaan nasabah atau mencari tahu penyebab nasabah belum melunasi utangnya;
2. Nasabah diberi kesempatan untuk memperpanjang tenggang waktu pembayarannya;
3. Apabila pemberi pembiayaan benar-benar membutuhkan dana atau uang dan nasabah belum melunasi pinjamannya, pemberi pembiayaan atau kreditur berhak untuk menjual barang jaminandan kelebihan uangnya dikembalikan kepada nasabah.¹⁴

¹² *Prudential Principles* adalah pengaturan prinsip kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 25.

¹³ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

¹⁴ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 377.

Berdasarkan wawancara dengan pihak *Remedial Head*, penjualan barang jaminan milik nasabah yang bermasalah dilelang apabila saat jatuh tempo dari hari ke-61 sampai hari ke-90 selebihnya atau bulan ke-3 nasabah tidak mampu melunasi, tidak mencicil, atau tidak juga memperpanjang waktu pinjaman, barang jaminan akan dilelang. Pelelangan barang jaminan dilakukan oleh pihak lembaga keuangan sendiri dengan menyusun berkas lelang jaminan nasabah dan pengajuan diajukan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Pihak lembaga keuangan memiliki hak untuk menjual atau melelang barang jaminan sesuai kebiasaan-kebiasaan setempat, dengan demikian tanggal pelaksanaan lelang untuk di BNI Syariah KC Tanjung Karang diumumkan melalui surat edaran pemberitahuan lelang kepada nasabah, papan pengumuman, media, dan terakhir surat kabar harian yaitu Tribun Lampung dan Radar Lampung.¹⁵ Uang hasil pelelangan kemudian dibayarkan untuk menutupi utang pinjaman kepada lembaga keuangan tersebut. Selisih antara nilai penjualan dengan pokok pinjaman merupakan uang kelebihan yang menjadi hak nasabah setelah dikurangi biaya-biaya lainnya.¹⁶

Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta jaminan. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh

¹⁵ Denityo Saputra, wawancara dengan (*Remedial Head*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 26 Januari 2018.

¹⁶ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 282.

debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari petugas pembiayaan untuk menganalisa kelangsungan hidup usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Manajemen BNI Syariah meskipun telah melakukan uji kelayakan penyaluran pembiayaan murabahah kepada nasabahnya, tetapi masih mengalami persoalan pembiayaan bermasalah yang dilakukan nasabah debiturnya sehingga menyebabkan berbagai persoalan kolektibilitas. Walaupun BNI Syariah telah melakukan penyelesaian dengan langkah melakukan persyaratan kembali, penataan kembali, dan penjadwalan kembali, namun nasabah tetap melakukan wanprestasi sehingga pihak bank harus melakukan penyitaan dan eksekusi agunan dan dijual untuk menutupi kerugian bank akibat menyalahi akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah yang telah disepakati.¹⁷

Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah cukup menarik perhatian masyarakat sekitar Bandar Lampung dan wilayah lainnya untuk melakukan pembiayaan terhadap bank-bank syariah yang ada di Bandar Lampung. Berdasarkan hasil wawancara awal dengan pihak manajemen diketahui bahwa Griya iB Hasanah merupakan produk unggulan BNI Syariah selama beberapa tahun terakhir masih menjadi produk yang memberikan kontribusi terbesar dalam penyaluran pembiayaan konsumen. BNI Syariah telah memilih segmen pasar yang

¹⁷ Muhammad Maulana, *Sistem Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam* (Banda Aceh: Arraniry Press, 2014), h. 12.

tepat dalam penyaluran pembiayaan Griya iB Hasanah tersebut yaitu memprioritaskan pada pembiayaan rumah pertama.¹⁸

Pembiayaan *murabahah* terkhusus untuk Griya iB Hasanah merupakan penyumbang terbesar dalam penyaluran dana oleh BNI Syariah. Besarnya minat masyarakat terhadap pembiayaan *murabahah* ini diiringi juga dengan adanya risiko pembiayaan yang besar pula. Salah satu risiko yang mungkin timbul adalah meningkatnya jumlah pembiayaan macet dalam pembiayaan tersebut. Tabel 1.1 berikut menjelaskan jumlah pembiayaan Griya iB Hasanah dan jumlah pembiayaan yang bermasalah sampai jaminan nasabah dieksekusi atau dilelang pada BNI Syariah KC Tanjung Karang dalam 3 tahun terakhir.

Tabel 1.1
Jumlah Pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah pada BNI Syariah KC Tanjung Karang pada 3 tahun terakhir (2014-2016)

No	Tahun	Jumlah Pembiayaan ('000)	Jumlah Pembiayaan bermasalah ('000)	Presentase NPF
1	2014	99.062.715	334.090	0.33%
2	2015	115.370.427	147.747	0.12%
3	2016	135.860.697	788.275	0.58%

Sumber: BNI Syariah KC Tanjung Karang, 2018.

Risiko dalam konteks perbankan merupakan kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negative terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan

¹⁸ Andrian, wawancara dengan karyawan (*Sales Officer*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 1 Maret 2018.

dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang biasa disebut sebagai manajemen risiko.

Salah satu hal yang dilakukan pihak bank dari serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengendalikan risiko yaitu dimana nasabah yang melakukan wanprestasi tersebut jaminannya akan dilelang atau dieksekusi, penyitaan dan penjualan agunan nasabah yang bermasalah dilakukan segera oleh BNI Syariah setelah pihak nasabah debitur tidak menanggapi berbagai langkah restrukturisasi yang ditetapkan. Penjualan jaminan dapat dilakukan oleh pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) sebagai lembaga lelang negara maupun oleh manajemen BNI Syariah sendiri melalui pihak *Remedial Head* dan pelelangan agunan nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar agar tidak merugikan nasabah debiturnya.

Setiap tahap persiapan, penetapan harga, hingga pelaksanaan lelang harus mengikuti standar prosedur yang dimiliki oleh lembaga keuangan syariah. Karena mengingat pentingnya aspek harga pada setiap transaksi jual beli, tahap pada penetapan harga lelang juga perlu diperhatikan agar menciptakan harga yang jujur dan adil. Meskipun lelang terlihat mudah saat pelaksanaannya, namun sangat penting untuk dipastikan bahwa proses sampai pelaksanaan lelang tetap berjalan sesuai dengan aturan syariah, mulai dari proses nasabah menyerahkan surat

berharga atau sertifikat kepemilikan barang jaminan atas pembiayaan yang diberikan kreditur, persiapan pelaksanaan lelang hingga sampai kekesepakatan harga yang ditetapkan nantinya.

Berdasarkan permasalahan yang timbul dari pembahasan di atas, maka permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah menganalisis secara ekonomi Islam mekanisme penetapan harga lelang seperti apakah yang digunakan sesuai prinsip syariah dalam sistem lelang, kemudian mengangkatnya dalam sebuah judul **“Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang)”**.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka masalah pokok dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah penetapan harga lelang pada pelelangan barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang?
2. Bagaimanakah penetapan harga lelang barang jaminan pada pembiayaan produk Griya iB Hasanah menurut perspektif ekonomi Islam di BNI Syariah KC Tanjung Karang?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjabarkan penetapan harga lelang pada pelelangan barang jaminan dalam mengurangi risiko pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang.
- b. Untuk menjabarkan penetapan harga lelang barang jaminan pada pembiayaan produk Griya iB Hasanah menurut perspektif ekonomi Islam di BNI Syariah KC Tanjung Karang.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan secara teoritis

Manfaat secara teoritis yaitu dimana penelitian ini akan bermanfaat sebagai masukan atau sumbangsih pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama tentang perkembangan Ekonomi Islam di masa yang akan datang. Dan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang permasalahan pada penetapan harga lelang barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan pada menurut perspektif ekonomi Islam di BNI Syariah KC Tanjung Karang.

b. Kegunaan secara praktis

- 1) Bagi peneliti sendiri: hasil-hasil penelitian ini adalah wujud dari usaha penulis sendiri untuk menambah ilmu pengetahuan tentang mekanisme penetapan harga lelang barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan menurut perspektif ekonomi Islam dan menambah wawasan serta pengalaman. Selain itu sebagai salah satu syarat dalam mencapai keserjanaan Ekonomi Islam (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Raden Intan Lampung.
- 2) Bagi BNI Syariah: sebagai masukan, saran dan kritik yang membangun demi perbaikan pelayanan serta produk-produk lembaga keuangan syariah yang lebih menyentuh kebutuhan bagi masyarakat lingkungan.
- 3) Bagi peneliti lain: hasil dari penelitian ini adalah untuk memperkaya khasanah ilmu pengetahuan Ekonomi Islam dan perkembangan Ekonomi Islam.

F. Tinjauan Pustaka

Dalam rangka pencapaian penulisan skripsi yang maksimal, sebagai bahan perbandingan penelitian yang sudah dilakukan oleh beberapa mahasiswa antara lain:

Penelitian oleh Ahmad Supriyadi, yang berjudul “*Struktur Hukum Pegadaian Syariah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Suatu Tinjauan*

Yuridis Normatif terhadap Praktek Pegadaian Syariah di Kudus)”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian lapangan dengan pengambilan datanya melalui observasi dan questioner. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa struktur hukum di Pegadaian Syariah terdapat dua struktur yaitu struktur gadai pada perjanjian gadai dan struktur jual beli pada skim mulia, kedua struktur hukum tersebut telah diatur dalam KUH perdata dan telah diatur dalam hukum perdata yang berasal dari hukum Islam yang di adopsi dari budaya Islam di zaman Arab.

Dari judul penelitian di atas tidak terdapat persamaan dengan judul yang penulis angkat, namun operasional yang dilakukan di Pegadaian Syariah Cabang Kudus sudah sesuai dengan Syariah begitupun dalam realisasi pelelangan barang gadai.¹⁹

Tugas akhir yang disusun oleh Hadi Yugo Parwanto, dengan judul “*Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah dalam Mendukung Pengendalian Intern*”. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini berfokus pada masalah dalam struktur organisasi PT. BNI Syariah, Tbk, sistem dan prosedur pembiayaan

¹⁹ Ahmad Supriyadi, “Struktur Hukum Pegadaian Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Positif (Suatu Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Praktek Pegadaian Syariah di Kudus)”. *Jurnal Penelitian Islam*, Vol. 3 No. 2 (Juli-Desember 2010).

Griya iB Hasanah, dan aspek-aspek dalam pengendalian intern. Serta sumber data yang diperoleh hanya terdiri data primer.²⁰

Persamaan pada penelitian di atas dengan penelitian yang penulis angkat terdapat pada pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad murabahah, sedangkan untuk perbedaannya dari penelitian di atas dengan penulis angkat lebih banyak dibandingkan dengan persamaanya, salah satunya perbedaan mengenai masalah dalam struktur organisasi PT BNI Syariah, Tbk.

Tesis yang disusun oleh Elman Simangunsong, yang berjudul “*Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Tidak Bergerak Yang di Beli Berdasarkan Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*”. Pada tesis ini menjelaskan tentang aturan tata cara pelaksanaan eksekusi lelang barang tidak bergerak yang terjadi di perusahaan lelang serta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta hambatan-hambatan yang terjadi pada kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.²¹

Dari beberapa review terdahulu yang penulis amati dapat ditarik perbandingan bahwa tesis tersebut berbeda dengan penulis angkat, karena skripsi yang penulis angkat lebih menitik beratkan pada penetapan harga lelang barang jaminan pada

²⁰ Hadi Yugo Parwanto, “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah dalam mendukung Pengendalian Intern”. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 33 No. 22 (April 2016).

²¹ Elman Simangunsong, “Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Tidak Bergerak Yang dibeli Berdasarkan Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)”. (Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2011).

pembiayaan Griya iB Hasanah serta pelaksanaan lelang atas jaminan nasabah yang wanprestasi.

Susanti, dalam penelitiannya berjudul, “*Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam*”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan penelitian ini berfokus pada konsep harga lelang barang jaminan dalam ekonomi Islam, penerapan Konsep harga lelang di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang sudah menggunakan prinsip syariah, dimana jika barang jaminan nasabah sudah jatuh tempo pihak pegadaian memberitahukan kepada pihak nasabah bahwa barang jaminan sudah jatuh tempo.²²

Dari penelitian diatas terdapat perbedaan dengan judul yang penulis angkat, bahwa pada penelitian tersebut lelang barang jaminan gadai sedangkan penelitian penulis lelang barang jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah atau wanprestasi.

Penelitian Elpina Pitriani dan DeniPurnama (2015), yang berjudul “*Dropshipping Dalam Perspektif Konsep Jual Beli Islam*”. Untuk kesimpulan pada penelitian tersebut berfokus pada penjelasan *dropshipping*, pelaksanaan transaksi *dropshipping* dalam jual beli Islam. Dimana *dropshipping* adalah suatu usaha penjualan produk tanpa harus memiliki produk apapun. Ada tiga pihak yang terlibat dalam transaksi di atas, *dropshipper*, penjual, dan pembeli.²³

²² Susanti, “Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam”. *Jurnal Intelektualita*, Vol. 5 No. 1 (Juni 2016).

²³ Elpina Pitriani dan Deni Purnama, “*Dropshipping Dalam Perspektif Konsep Jual Beli Islam*”. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 3 No.2 (October 2015).

Penelitian dilakukan Oleh Satya Haprabu, dengan judul “*Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*”. Jenis penelitian didalam Penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif atau memiliki (*doctrinal research*). Penelitian hukum seperti itu seperti (*library research*). Hasil pada penelitian ini membahas jaminan kebendaan perspektif hukum Islam, lelang barang jaminan hak tanggungan perspektif hukum Islam, dan lelang dalam perspektif hukum Islam.²⁴

Selanjutnya penelitian Permata Arina Iasya Landina, dkk. Dengan judul “*Pelaksanaan Lelang atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*”. Penelitian dalam penulisan hukum ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan dan melaporkan secara menyeluruh mengenai pelaksanaan lelang melalui internet terhadap barang milik daerah yang dilakukan oleh KPKNL Semarang.

Perbedaan penelitian tersebut adalah dengan penulis pada penelitiannya dalam pelaksanaan lelang tidak melalui internet (*E-Auction*) dan barang yang dilelang bukan milik daerah, sedangkan persamaannya terdapat pada pelaksanaan lelang melalui KPKNL.²⁵

²⁴ Satya Haprabu, dengan judul “*Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*”. *Jurnal Repertorium*, Vol. 4 No. 1 (Januari-Juni 2017).

²⁵ Arina Iasya Landina, dkk. “*Pelaksanaan Lelang atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*”. *Jurnal Law Review*, Vol. 5 No. 2 (2016)

G. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian adalah sekumpulan peraturan, kegiatan, dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin. Metode juga merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode. Penelitian merupakan suatu penyelidikan yang sistematis untuk meningkatkan sejumlah pengetahuan, juga merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban.²⁶ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif, yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

1. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini penulis hanya fokus pada Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Produk Griya iB Hasanah BNI Syariah KC Tanjung Karang).

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT BNI Syariah KC Tanjung Karang yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung.

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 2.

3. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.²⁷

Jenis Penelitian yang digunakan ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yaitu menyusun secara sistematis data yang diperoleh, kemudian menganalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Penelitian ini dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari BNI Syariah khususnya tim pelaksanaan lelang barang jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah. Selain itu, peneliti juga menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*).

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan sejelas mungkin mengenai sesuatu yang menjadi objek, gejala atau kelompok tertentu. Penelitian deskriptif yang peneliti lakukan adalah penelitian yang menggambarkan keadaan atau fenomena dan proses analisis untuk menjabarkan proses penetapan harga barang jaminan yang dilelang serta menilai kesesuaiannya menurut perspektif ekonomi Islam.

²⁷*Ibid*, h. 7.

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini data-data yang diperoleh terdiri dari:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber asli. Dalam hal ini, maka proses pengumpulan datanya perlu dilakukan dengan memperhatikan siapa sumber utama yang akan dijadikan objek penelitian.²⁸
Data primer yang digunakan peneliti meliputi sumber yang berhubungan dengan pemikiran Islam dan data dikumpulkan secara langsung melalui tanya jawab dari lokasi yang diteliti yaitu mengenai penetapan harga lelang barang jaminan dalam mengurangi risiko pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang.
- b. Data sekunder yaitu data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.²⁹ Untuk mendukung penelitian ini penulis menggunakan data sekunder dari referensi lain seperti dokumen, jurnal dan buku-buku seperti: buku Hukum Lelang oleh Rachmadi Usman, buku Manajemen Pemasaran oleh Buchari Alma, buku Ekonomi Mikro Islam oleh Adiwarmanto A. Karim, buku Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah oleh Faturrahman Djamil dan buku Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah oleh Zainil Arifin.

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2010), h. 402.

²⁹ *Ibid.*

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah salah satu hal yang esensial dan perlu mendapat perhatian dengan seksama apabila peneliti ingin menyimpulkan suatu hasil yang dapat dipercaya dan tepat guna untuk daerah atau objek penelitiannya.³⁰ Populasi yang dijadikan obyek dalam penelitian ini adalah seluruh *Recovery & Remedial Head (RRH)* dan *Account Officer* di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang yang berjumlah 6 orang.

b. Sampel

Sampel adalah wakil yang telah dipilih untuk mewakili populasi. Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan yang penulis gunakan ialah *Remedial Head* dan *Account Officer* yang biasa melakukan penetapan pelelangan barang jaminan dan penyaluran pembiayaan Griya iB Hasanah dan paling mengetahui mengenai penetapan lelang dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Sampel yang dijadikan subyek dalam penelitian ini adalah *Recovery & Remedial Head* berjumlah 2 orang dan *Account Officer* berjumlah 1 orang.³¹

³⁰ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenada media Group, 2014), h. 145.

³¹ *Ibid*, h. 369.

6. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif yaitu mengumpulkan data langsung di lokasi penelitian, yakni di BNI Syariah. Pada penelitian ini data dikumpulkan dengan berbagai metode atau teknik:

a. Metode Interview/Wawancara

Wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*Interviewe*) melalui komunikasi langsung. Dapat pula dikatakan bahwa wawancara merupakan percakapan tatap muka antara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancang oleh sebelumnya.³² Wawancara dilakukan dengan karyawan BNI Syariah KC Tanjung Karang yaitu Bapak Hadi dan Bapak Denityo Saputra pada bagian *Recovery & Remedial Head (RRH)* dan Bapak Adrian bagian *Account Officer* Pembiayaan Griya iB Hasanah.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah “pengumpulan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan sebagainya, yang berhubungan dengan masalah-masalah penelitian”. Dan cara pengumpulan data yang dapat berupa bukti tertulis dari objek penelitian untuk memperkuat data yang diperoleh khususnya yang berkaitan dengan data

³² *Ibid*, h. 372.

tentang mekanisme penetapan harga lelang barang jaminan di BNI syariah.

c. Observasi

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan pengamatan dan pencatatan sesuatu objek dengan sistematis fenomena yang diselidiki. Dalam penelitian ini menggunakan observasi non partisipatif, yaitu dimana observer tidak ikut berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan para subjek yang diobservasi.

7. Teknik Analisis Data

Menurut Mudjirahardjo, analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode atau tanda, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab.³³

Peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Dengan metode analisis deskriptif kualitatif, data yang diperoleh baik dari wawancara, observasi maupun studi dokumen akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mengkaji, memaparkan, menelaah dan menjelaskan data-data yang diperoleh mengenai cara-cara dan tahapan yang dilakukan BNI Syariah KC Tanjung Karang mengenai Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah.

³³ Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: PustakaBaru Press, 2014), h. 34 .

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.¹ Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.²

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut: Melelangkan atau memperlelangkan adalah: Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut: *Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).*³

¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 237.

² *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (On-line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/lelang.html> (19 Maret 2018)

³ *Ibid.*

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.⁴

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah

⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016), h. 20.

diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan:

*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.*⁵

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

Jual beli model lelang (*muzayaddah*) 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 di antara semua pihak. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' muzayyadah* dari kata *ziyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam *muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 106/PMK.06/2013.

adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.

2. Jenis-Jenis Lelang

Pada umumnya lelang hanya ada dua jenis yaitu lelang turun dan lelang naik. keduanya dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Lelang Turun

Lelang turun adalah suatu penawaran yang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin turun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan.

b. Lelang Naik

Lelang naik adalah suatu penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan disebut dengan lelang naik.

3. Dasar Hukum Lelang

Di dalam Al-Qur'an tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang lelang, begitu juga dengan hadits. Berdasarkan definisi lelang, dapat disamakan (*diiyaskan*) dengan jual beli di mana ada pihak penjual dan pembeli. Di mana

lembaga keuangan syariah dalam hal ini sebagai pihak penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai pihak pembeli. Dengan pemahaman jual beli tersebut mengacu kepada syariah Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, dimana Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surat An-Nisaa ayat 29 yang berbunyi sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisaa ayat 29).

Dari ayat di atas menjelaskan bahwa tatkala Allah SWT melarang mereka dari memakan harta dengan cara yang batil yaitu suatu cara yang mengandung mara bahaya atas diri mereka, terhadap orang yang memakannya dan orang yang mengambil hartanya, lalu Allah membolehkan bagi mereka perkara yang mengandung kemaslahatan untuk mereka berupa mata pencaharian dan perniagaan, serta beberapa bentuk profesi dan persewaan. Dan Allah SWT mensyaratkan adanya keridhaan dari kedua belah pihak padahal perkara itu adalah sebuah perniagaan, hal itu menjadi suatu indikasi bahwasannya akad perniagaan itu disyaratkan bukan dari akad riba, karena riba bukan lah dari

peniagaan, bahkan riba itu adalah perkara yang bertentangan dari maksud perniagaan.⁶

4. Lelang dalam Islam

Jual beli model lelang (*muzayyadah*) dalam hukum Islam adalah boleh atau *mubah*. Di dalam kitab *Subulus Salam Juz III/23* 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 Abdi Dar meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar bin Khatab juga pernah melakukannya demikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli. (*Al-Muqhni, VI/307, Ibnu Hazm, Al-Muhalla, IX/468*). Pendapat ini dianut seluruh Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali serta Dzahiri. Meskipun demikian, ada pula sebagian kecil ulama yang keberatan seperti An-Nakha'i, dan Al-Auza'i. (*Ibnu Rusyid, Bidayatul Mujtahid, II/165, Asy-Syaukani, Nailul Authar, V/191*).

Untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang, syariat Islam memberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu diantaranya:

⁶ Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalam al-Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h. 62-64.

- a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap atas dasar saling sukarela (*antharadhin*).
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat
- c. Kepemilikan atau kuasa penuh pada barang jaminan yang akan dijual.
- d. Kejelasan dan transparansi barang jaminan yang dilelang tanpa adanya manipulasi.
- e. Kesanggupan penyerahan barang jaminan dari penjual.

Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' muzayyadah* dari kata *ziyyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam *muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.

Syariat tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak ada penawaran di atas penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijualkan pada orang lain. Sebagaimana hadits yang berhubungan hal ini. Dari Abu Hurairah sesungguhnya Nabi bersabda “tidak boleh seseorang melamar di atas lamaran saudaranya dan tidak ada penawaran di atas penawaran saudaranya”.

Lebih jelasnya, praktik penawaran sesuatu yang sudah ditawarkan orang lain dapat diklasifikasi menjadi tiga kategori: Pertama; Bila terdapat pernyataan

eksplisit dari penjual persetujuan harga dari salah satu penawar, maka tidak diperkenankan bagi orang lain untuk menawarnya tanpa seizin penawar yang disetujui tawarannya. Kedua; Bila tidak ada indikasi persetujuan maupun penolakan tawaran dari penjual, maka tidak ada larangan syariat bagi orang lain untuk menawarnya maupun menaikkan tawaran pertama, sebagaimana analogi hadits Fathimah binti Qais ketika melaporkan kepada Nabi bahwa Mu'awiyah dan Abu Jahm telah meminangnya, maka karena tidak ada indikasi persetujuan darinya terhadap pinangan tersebut, beliau menawarkan padanya untuk menikah dengan Usamah bin Zaid. Ketiga; Bila ada indikasi persetujuan dari penjual terhadap suatu penawaran meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit, maka menurut Ibnu Qudamah tetap tidak diperkenankan untuk ditawar orang lain

Pada prinsipnya, syariah Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqih sebagai akad *Bai' Muzayaddah*. Praktik lelang (*muzayaddah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi SAW, sebagaimana Hadits Riwayat Tirmidzi yang membolehkan lelang sebagai berikut:⁷

“Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Nabi SAW bertanya kepadanya, “apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” lelaki itu

⁷ Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), h. 192.

menjawab “ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air”. Nabi SAW berkata, “kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku”. Lelaki itu datang menjawabnya. Nabi SAW bertanya, “siapa yang mau membeli barang ini?” salah seorang sahabat beliau menjawab, “saya mau membelinya dengan harga satu dirham”. Nabi SAW menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi SAW memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR. Tirmidzi).

Syariat Islam dengan berbagai pertimbangan yang sangat dijunjung tinggi tidak melarang dalam melakukan usaha untuk mencari kekayaan sebanyak-banyaknya dan dengan cara seperti apa selama cara yang dilakukan masih berada dalam garis syariat yang dihalalkan. Sedangkan adanya aturan dalam ajaran Islam tentunya tidak semata-mata hanya aturan belaka yang hanya menjadi dasar, tetapi merupakan suatu aturan yang berfungsi menjaga dari adanya manipulasi atau kecurangan-kecurangan dalam menjalankan bisnis dengan cara lelang.

B. Konsep Harga Lelang

1. Pengertian Harga

Pengertian harga menurut Philip Kotler adalah salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, unsur-unsur lainnya yang

menghasilkan biaya. Harga adalah salah unsur bauran pemasaran yang paling mudah disesuaikan; ciri-ciri produk, saluran, bahkan promosi membutuhkan lebih banyak waktu. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai yang dimaksudkan perusahaan tersebut kepada pasar tentang produk dan mereknya.⁸

Pendapat lain dari Prof. DR. H. Buchari Alma juga mengatakan bahwa dalam teori ekonomi, pengertian harga, nilai dan *utility* merupakan konsep yang paling berhubungan. Yang dimaksud dengan *utility* ialah suatu atribut yang melekat pada suatu barang, yang memungkinkan barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan (*needs*), keinginan (*wants*) dan memuaskan konsumen (*satisfaction*). Value adalah nilai suatu produk untuk ditukarkan dengan produk lain. Nilai ini dapat dilihat dalam situasi barter yaitu pertukaran antara barang dengan barang.⁹

Menurut para ekonom, harga, nilai, dan faedah atau manfaat (*utility*) merupakan konsep-konsep yang berkaitan. *Utility* adalah atribut suatu produk yang dapat memuaskan kebutuhan, sedangkan nilai adalah ungkapan secara kuantitatif tentang kekuatan barang untuk dapat menarik barang lain dalam pertukaran. Dalam perekonomian sekarang ini untuk mengadakan pertukaran atau mengukur nilai suatu produk menggunakan uang, bukan sistem barter. Jumlah uang yang digunakan dalam pertukaran tersebut mencerminkan

⁸ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran (Edisi Kesebelas) Jilid 2* (Jakarta: Gramedia, 2005), h. 139.

⁹ Buchari Alma, *Manajemen Pemasaran* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 169.

tingkat harga dari suatu barang tersebut. Jadi, harga adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari produk dan pelayanannya.¹⁰

Dalam Islam harga dikenal dengan harga yang adil, hal ini juga disebut mendapat perhatian banyak pemikir dunia termasuk dunia barat. Penulis Jerman Rudolf Kaulla menyatakan konsep tentang *justum pretium* (harga yang adil), mula-mula konsep ini dilaksanakan di Roma dengan latar belakang pentingnya menerapkan atau menempatkan aturan khusus untuk memberi petunjuk dalam kasus-kasus yang dihadapi hakim, dimana dengan tatanan itu dia menetapkan nilai-nilai dari sebuah barang dagangan atau jasa. Pernyataan ini hanya menggambarkan sebagian cara harga dibentuk dengan pertimbangan etika dan hukum.¹¹

Apabila harga suatu produk di pasaran adalah cukup tinggi, hal ini menandakan bahwa kualitas produk tersebut adalah cukup baik dan merek produk di benak konsumen adalah cukup bagus dan meyakinkan. Sebaliknya apabila harga suatu produk dipasaran adalah rendah, maka ini menandakan bahwa kualitas produk tersebut kurang bagus dan kurang meyakinkan di benak konsumen.

Jadi harga bisa menjadi tolak ukur bagi konsumen mengenai kualitas dan merek dari suatu produk, asumsi yang dipakai disini adalah bahwa suatu

¹⁰ Didit Purnomo, *Buku Pegangan Kuliah Kebijakan Harga Pendekatan Agrikultural* (Surakarta: FE-UMS, 2005), h. 302.

¹¹ M. B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), h. 288.

usaha atau badan usaha baik usaha dagang, usaha manufaktur, usaha agraris, usaha jasa dan usaha lainnya menetapkan harga produk dengan memasukkan dan mempertimbangkan unsur modal yang dikeluarkan untuk produk tersebut.

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa harga merupakan sesuatu kesepakatan mengenai transaksi jual beli barang atau jasa di mana kesepakatan tersebut diridhai oleh kedua belah pihak. Harga tersebut haruslah direlakan oleh kedua belah pihak dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang atau jasa yang ditawarkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.

2. Harga Lelang

Harga mempunyai peranan penting dalam kegiatan ekonomi. Jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang di dalamnya melibatkan transaksi antara penjual dan pembeli dengan menggunakan harga yang telah disepakati.

Lelang merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi sehingga pada akhirnya penawar dengan harga yang paling tinggi mendapatkan orang yang dilelangkan. Hukum jual beli lelang dalam Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang ditengah keramaian lalu pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan

harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Sebagaimana diketahui harga sendiri ditentukan oleh pasar, begitu pula dengan lelang yang dikenal dengan pasar lelang (*action market*). 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.¹²

Menurut dari ketentuan yang berlaku di pasar tersebut, pelaksanaan lelang dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti sipejual dapat menolak tawaran yang dianggapnya terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah atau cadangan, biasanya disebut juga sebagai Harga Limit Lelang (HLL): bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML). Sedangkan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang yaitu oleh Pejabat Lelang.¹³

3. Penetapan Harga

Menurut Machfoedz penetapan harga dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi tujuan

¹² Susanti, "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang". *Jurnal intelektualita*, Vol. 5 No. 1 (Juni 2016). h. 52.

¹³ Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bab 1 Pasal 27.

pemasaran perusahaan, strategi maupun bauran pemasaran, biaya dan metode penetapan harga. Sedangkan faktor eksternal yaitu sifat pasar dan permintaan serta persaingan.¹⁴ Dalam menetapkan harga jual dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti:

- a. Penetapan harga jual oleh pasar yang artinya penjual tidak dapat mengontrol harga yang dilempar di pasaran. Harga ditentukan oleh mekanisme penawaran dan permintaan dalam keadaan seperti ini penjual tidak dapat menetapkan harga jual yang diinginkannya.
- b. Penetapan harga jual yang dilakukan oleh pemerintah, artinya pemerintah berwenang menetapkan harga barang atau jasa terutama menyangkut masyarakat umum. Perusahaan tidak dapat menetapkan harga jual barang sesuai dengan kehendaknya.
- c. Penetapan harga jual yang ditetapkan sendiri oleh perusahaan dimana penjual menetapkan harga dan pembeli boleh memilih, membeli atau tidak. Harga ditentukan oleh keputusan dan kebijaksanaan yang terdapat dalam perusahaan.

Selain penetapan harga, penjual barang juga dalam menetapkan harga dapat mempunyai tujuan yang berbeda satu sama lain antar penjual maupun antar barang yang satu dengan yang lain. Tujuan dari penetapan harga yaitu untuk mencapai penghasilan atas investasi biasanya sesar keuntungan dari suatu investasi telah ditetapkan persentasenya dan untuk mencapainya

¹⁴ Susanti, *Op.Cit.* h. 50.

diperlukan penetapan harga tertentu dari barang yang dihasilkannya.¹⁵ Selain itu tujuan dari penetapan harga juga untuk mempertahankan atau meningkatkan bagiannya dalam pasar. Apabila perusahaan mendapatkan bagian pasar dengan luas tertentu, maka ia harus berusaha mempertahankannya atau justru mengembangkannya. Untuk itu kebijaksanaan dalam penetapan harga jangan sampai merugikan usaha mempertahankan atau mengembangkan bagian pasar tersebut.

4. Harga Menurut Perspektif Ekonomi Islam

Harga sebuah komoditas (barang dan jasa) ditentukan oleh permintaan dan penawaran, perubahan yang terjadi pada harga berlaku juga ditentukan oleh terjadinya perubahan permintaan dan penawaran. Hal ini sesuai dengan hadist yang diriwayatkan dari Anas bahwasannya suatu hari terjadi kenaikan harga yang luar biasa di masa Rasulullah SAW, maka sahabat meminta nabi untuk menentukan harga pada saat itu, dalam terminologi Arab yang maknanya pada harga yang adil adalah *qimah al adl*. Istilah *qimah al adl* (harga yang adil) pernah digunakan oleh Rasulullah Saw. dalam mengomentari kompensasi bagi pembebasan budak di mana budak ini akan menjadi manusia merdeka dan majikannya tetap memperoleh kompensasi dengan harga yang adil.¹⁶

¹⁵*Ibid.* h. 50-51.

¹⁶ Mustafa Edwin Nasution, dkk. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), h. 160.

Begitu besar kontribusi para pemikir dalam bidang ekonomi Islam, bahkan terdapat corak dan ciri yang berbeda antara satu pemikir dengan pemikir lainnya. Konsep harga Islam juga banyak menjadi daya tarik bagi para pemikir Islam dengan menggunakan kondisi ekonomi di sekitarnya dan pada massanya, salah satu pemikiran mekanisme pasar (ekonomi) Islam adalah sebagai berikut:¹⁷

a. Konsep Harga Al-Ghazali

Seperti halnya para cendekiawan muslim terdahulu, perhatian Al-Ghazali terhadap kehidupan masyarakat tidak terfokus pada satu bidang tertentu tetapi meliputi seluruh aspek kehidupan manusia. Ia melakukan studi keislaman secara luas untuk mempertahankan ajaran agama Islam. Perhatiannya di bidang ekonomi terkandung dalam ilmu fiqhnya karena pada hakikatnya, merupakan bagian yang tak terpisahkan dari fiqh Islam.¹⁸

Pemikiran sosio ekonomi Al-Ghazali berakar pada sebuah konsep yang dia sebut sebagai “fungsi kesejahteraan sosial Islami”. Tema yang menjadi pangkal seluruh karyanya adalah konsep *maslahat* atau kesejahteraan bersama sosial atau utilitas (kebaikan bersama), yakni sebuah konsep yang mencakup semua aktivitas manusia dan membuat kaitan erat antara individu dengan masyarakat.

¹⁷ Sukarni Wibowo dan Dedi Supriadi, *Ekonomi Mikro Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 83.

¹⁸ *Ibid.* h. 128.

Proses evolusi pasar merupakan teori yang dikemukakan oleh Al-Ghazali. Al-Ghazali dengan nama lengkapnya Abu Hamid Al-Ghazali sebagai ahli tasawuf mengajukan pandangan dan mulai berpikir tentang pasar. Pandangannya ia jabarkan dengan rinci, bahwa peran aktivitas perdagangan dan timbulnya pasar yang harganya bergerak sesuai kekuatan permintaan dan penawaran. Bagi Al-Ghazali merupakan bagian dari “keteraturan alami” (*natural order*).¹⁹

Al-Ghazali menjelaskan secara eksplisit mengenai perdagangan regional, bahwa:

“Praktek-praktek ini terjadi di berbagai kota dan negara. Orang-orang yang melakukan perjalanan ke berbagai tempat untuk mendapatkan alat-alat dan makanan dan membawanya ke tempat lain. Urusan ekonomi orang akhirnya diorganisasikan ke kota-kota yang mungkin tidak mempunyai alat-alat yang dibutuhkan, dan kedesa-desa yang mungkin tidak memiliki semua bahan makanan yang dibutuhkan. Keadaan inilah yang pada gilirannya menimbulkan kebutuhan alat transportasi. Terciptalah kelas pedagang regional dalam masyarakat. Motifnya tentu saja mencari keuntungan. Para pedagang ini bekerja keras memenuhi

¹⁹ Muhammad, *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam* (Yogyakarta: BPFE, 2004), h. 354.

kebutuhan orang lain dan mendapatkan keuntungan dan makan oleh orang lain juga”.²⁰

Walaupun Al-Ghazali tidak menjelaskan konsep permintaan dan penawaran dalam terminologi modern. Terdapat banyak bagian dari buku-bukunya yang berbicara mengenai harga yang berlaku, seperti yang ditentukan oleh praktik-praktik pasar, sebuah konsep ini kemudian dikenal sebagai *al-tsaman al-adl* (harga yang adil) dikalangan ilmuwan Muslim atau *equilibrium price* (harga keseimbangan) dikalangan ilmuwan Eropa kontemporer.²¹

Sejalan dengan konsep permintaan dan penawaran, menurutnya untuk kurva penawaran “naik dari kiri naik ke bawah kanan atas” dinyatakan sebagai “jika petani tidak mendapatkan pembeli dan barangnya, maka ia akan menjual pada harga yang lebih murah”. Sementara untuk kurva permintaan yang “turun dari kiri atas ke kanan bawah” dijelaskan sebagai “harga dapat diturunkan dengan mengurangi permintaan”.

Seperti halnya pemikir lain pada masanya, Al-Ghazali jugaberbicara tentang harga yang biasanya langsung dihubungkan dengan keuntungan. Keuntungan belum secara jelas dikaitkan dengan pendapatan dan biaya. Bagi Al-Ghazali keuntungan adalah kompensasi darikepayahan perjalanan, risiko

²⁰ Sukarni Wibowo dan Dedi Supriadi, *Ekonomi Mikro Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 133.

²¹ Adiwarmanto A. Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali, 2004), h. 317.

bisnis, dan ancaman diri keselamatan sipedagang.²² Walaupun ia tidak setuju dengan keuntungan yang berlebih untuk menjadi motivasi pedagang bagi Al-Ghazali keuntungan sesungguhnya adalah keuntungan di akhirat kelak. Adapun keuntungan normal menurutnya adalah berkisar antara 5-10% dari harga barang.²³

C. Barang Jaminan

1. Pengertian Barang Jaminan

Dalam istilah di dunia perbankan syariah kata jaminan lebih dikenal dengan sebutan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.²⁴

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara bank menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.²⁵ Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1

²² Adiwarmarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 23.

²³ *Ibid.* h. 135.

²⁴ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), h. 481.

²⁵ Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 21.

angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.”

Istilah yang digunakan oleh M. Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.²⁶

Alasan digunakan istilah jaminan karena:

1. telah lazim digunakan dalam bidang ilmu Hukum dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan, dan sebagainya;
2. telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tangungan dan Jaminan Fidusia.

Pada prinsipnya penulis sepakat dengan apa yang dikemukakan oleh M. Bahsan, bahwa istilah yang lazim digunakan dalam kajian teoritis adalah jaminan. Istilah jaminan ini, mencakup jaminan materiil dan jaminan perorangan.

²⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 95.

2. Barang-Barang yang bisa dijadikan Jaminan Pembiayaan

Barang-barang yang dapat diagunkan merupakan barang yang dapat diperjualbelikan dan mempunyai nilai, pendapat ini dapat dilihat dalam pendapat para *Fuqoha Mazhab* dahulu dan dalam aplikasi jaminan yang dijalankan oleh perum pegadaian atau lembaga keuangan masa kini.²⁷

a. Jenis barang jaminan dilihat dari objek yang dibiayai

1) Jaminan Pokok

Jaminan pokok adalah barang atau objek yang dibiayai dengan pembiayaan.

1) Jaminan tambahan

Jaminan tambahan adalah barang yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok.

b. Jenis barang jaminan dilihat dari wujud barang

1) Jaminan berwujud

Jaminan berwujud adalah jaminan tersebut dapat dilihat dan diraba. Misalnya rumah, mesin, bangunan pabrik dan kendaraan.

2) Jaminan tidak berwujud

Jaminan tidak berwujud adalah jaminan yang bentuknya hanya komitmen atau janji saja. Walaupun demikian janji atau komitmen tersebut harus direkomendasikan ke dalam tulisan sehingga dapat

²⁷ Ruslan Abd Ghofur, *Gadai Syariah: Teori dan Aplikasinya di Indonesia* (Bandar Lampung, Bina Aksara), h. 32.

diadministrasikan dengan baik. Contohnya garansi perusahaan, garansi perorangan.

c. Jenis barang jaminan dilihat dari pegerakannya

1) Barang bergerak

Barang jaminan yang bergerak artinya barang tersebut mudah dipindah tempat dari satu tempat ke tempat lain. Contohnya barang bergerak adalah persediaan barang dagangan, piutang, kendaraan bermotor.

2) Barang tidak bergerak

Barang jaminan yang tidak bergerak adalah jaminan yang tidak dapat dipindah tempat dari satu tempat ke tempat lainnya. Contohnya adalah tanah dan bangunan.

d. Jenis barang jaminan dilihat dari mudah tidaknya barang diawasi

1) Barang yang tidak mudah dikontrol

Barang yang tidak mudah dikontrol adalah barang jaminan yang sulit diawasi oleh bank, karena pergerakannya sangat cepat. Misalnya persediaan barang dagangan dan piutang.

2) Barang yang mudah dikontrol

Barang jaminan yang mudah dikontrol adalah barang jaminan yang tidak dapat bergerak, seperti tanah dan bangunan atau kapal yang sangat besar sehingga tidak mudah untuk dipindah.

3. Pengikatan Barang Jaminan (Agunan)

Bank sebagai pemegang barang jaminan kredit harus bisa membuktikan bahwa barang-barang tersebut masih terkait dengan kredit yang diberikannya. Untuk itu bank melakukan pengikatan terhadap barang jaminan. Pengikatan barang jaminan berbeda untuk jenis barang yang satu dengan jenis barang lainnya.

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi pihak bank akan mendapatkan kepastian hukum, sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajiban bila melakukan wanprestasi sesuai yang diperjanjikan pengikatan jaminan terdiri dari:

- a. Pengikatan notaril atau otentik, pengikat notaril atau sering disebut akte otentik adalah akte yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapkan pegawai-pegawai umum yang berwenang ditempat dimana akte dibuat akte otentik dibuat oleh notaris yaitu pejabat hukum yang berwenang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Akte ini dibuat sebagai bukti antara bank dengan debitur dalam memenuhi perjanjian prosedural pinjam-meminjam uang dan pengakuan hutangnya. Akte ini dapat menjadi suatu bukti yang sempurna seperti akte otentik bagi para penandatanganan serta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat

hak daripadanya. Akte dibawah tangan umumnya untuk jaminan harta lancar dan harta bergerak.²⁸

Penerapan pengikatan agunan (jaminan) dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Barang bergerak diikat secara notarial dengan penyerahan jaminan dan kuasa untuk menjual.
- 2) Tanah atau bangunan diikat secara notarial dengan SKMH apabila fasilitas kreditnya dibawah Rp 50 juta, namun apabila fasilitas kredit lebih dari dari Rp 50 juta maka diikat dengan hipotik efektif.

4. Jual Beli Barang Jaminan

Jaminan dalam hukum Islam untuk jaminan kebendaan disebut dengan *Ar-Rahn*. Secara etimologi, kata *Ar-Rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *Ar-Rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan atau agunan. Sedangkan menurut istilah *Al-Rahn* adalah harya yang dijadikan pemilikny sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.

Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, objek jaminan dapat berbentuk amteri, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumbuh ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), yang diserahkan adalah surat jaminan (sertifikat sawah). Berbeda

²⁸ Taswan, *Manajemen Perbankan Konsep(Teknik dan Aplikasi)*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2010), h. 382.

dengan definisi di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali, *Ar-Rahn* adalah: menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berhutang tidak bisa membayar hutangnya. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) hutang itu hanya yang bersifat materi; tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila hutang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi hutang, maka akad *Ar-Rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, hutang terkait dengan barang jaminan, apabila hutang tidak dapat dilunasi, barang jaminan itu dapat dijual dan utang dibayar. Apabila dalam penjualan barang jaminan itu ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.

Sehubungan pengertian agunan sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan prinsip-prinsip *Ar-Rahn* yang telah dibahas bahwa *Ar-Rahn* identik sebagai agunan walaupun dalam pengaturannya belum dijelaskan secara jelas dan gamblang akan tetapi ada penjelasan yang mengarahkan kesana walaupun belum diatur secara tegas mengenai jaminan. Berkaitan dengan pembiayaan yang dilakukan di perbankan syariah dan pembiayaan syariah, pada dasarnya kaidah hukum Islam pada dasarnya lebih mengutamakan adanya kebaikan (kemaslahatan).

Kemaslahatan diimplementasikan dalam hubungan hukum digunakan untuk pengembangan usaha di dalam masyarakat, adanya jaminan bukan untuk merusak atau menahan harta akan tetapi untuk menghindari kemudharatan dan lebih menjaga kepercayaan diantara pihak bank syariah dan nasabah yang meminjam uang terjadi saling tanggung jawab, dasar dari syariah sebenarnya adalah kepercayaan.

D. Pembiayaan

1. Akad Pembiayaan *Murabahah*

Akad *murabahah* (jual beli) yang digunakan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, dengan sistem angsuran tetaphingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah mengelola keuangannya. Dan juga besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.²⁹

Menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al- bai’ bira’ sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang

²⁹ <http://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah> (29 Januari 2018)

dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut". Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu' al-amanah*). Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.

Menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.³⁰

Menurut Veithzal Rivai, *bai' al- murabahah* atau beli angsur (*al- bai' bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan di lain pihak *customer* sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada *customer*.³¹

Menurut Muhammad, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli,

³⁰ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 108-109.

³¹ Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 760.

kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Sedangkan secara teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh *supplier* dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.³²

Untuk terjadinya transaksi *murabahah* perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara bank dengan pembeli. Harga jual dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai masa akad berakhir. Barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil (*bi tsaman ajil* atau *muajjal*). *Bai al- murabahah* ditujukan untuk memenuhi kebutuhan *customer* terhadap barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah

³² Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h. 271- 272.

besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai. Di sini penjual berkewajiban memberitahukan harga pokok barang yang dibeli secara tunai. Dengan sistem ini *customer* dapat memenuhi kebutuhannya terhadap suatu barang tertentu sesuai kebutuhan.³³ praktiknya bank membelikan barang yang dibutuhkan *customer* selanjutnya bank menjual kepada *customer* dengan harga tertentu sesuai dengan kesepakatan, dan bank mengambil inisiatif untuk dengan menetapkan harga jual. Antara *customer* dan bank akan terjadi proses tawar menawar mengenai harga jual serta cara pembayarannya.

2. Landasan Syariah

a. Al- Qur'an surat Al- Baqarah ayat 275:

مَسَّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا لَا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا أَيَّا كَلُّونَ الَّذِينَ
عِظَةُ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ البَيْعَ اللهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ البَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بَأْسَ ذَلِكَ
هُمُ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادُوا مِنِّي اللهُ إِلَى وَأَمْرُهُ دَسَلَفَ مَا قَالَهُ دَفَانْتَهَى رِيَهُ مِّنْ مَّوٍ
خَلِدُونَ فِيهَا

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba),

³³ Veithzal Rivai, Avriyan Arifin, *Op.Cit.* h. 760-761.

maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS: Al-Baqarah ayat 275).

Ayat diatas menjelaskan, bahwa Allah SWT menyebutkan tentang orang-orang yang zhalim, para pemakan riba dan yang memiliki muamalah yang licik bahwa mereka akan diberikan balasan menurut perbuatan mereka. Untuk itu, sebagaimana mereka saat masih di dunia dalam mencari penghidupan yang keji seperti orang-orang gila, mereka disiksa di alam barzakh dan pada Hari Kiamat, bahwa mereka tidak akan bangkit dalam kubur mereka hingga Hari Kebangkitan dan hari berkumpulnya makhluk.³⁴

Pembahasan mengenai riba dalam ayat tersebut menyatakan bahwa riba tidak berimplikasi pada perolehan pahala. Berbeda dengan zakat yang bila ditunaikan semata-mata untuk menggapairidha Allah, pasti pelakunya akan mendapatkan pahala yang berlipat gandadari Allah SWT. Mayoritas ahli tafsir (*jumhûr al-mufasssirin*) berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba pada ayat tersebut adalah suatu bentuk pemberian (*al'athiyah*) yang disampaikan seseorang kepada orang lain bukan dengan tujuan untuk menggapai ridha Allah SWT, tetapi hanya sekadar untuk mendapatkan imbalan duniawi semata. Karena itu, pelakunya tidak akan memperoleh pahala dari Allah SWT atas pemberiannya itu.³⁵

³⁴ Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalam al-Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h. 385-387.

³⁵ Mujar Ibnu Syarif, “Konsep Riba Dalam Al Qur’an Dan Literatur Fikih”, Vol. III, No. 2, (Juli 2011), h. 294.

b. Al-Hadits

- 1) Riwayat Al- Baihaqi dan Ibnu Majah, dinilai sahih oleh Ibnu Hibban :

“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.

- 2) Riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib :

*“Nabi bersabda, Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqarabah (mudarabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”.*³⁶

- 2) Riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

“perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terkait dengan syarat-syarat mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau mengharamkan yang haram.”

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV2000 Tentang *Murabahah* ini adalah sebagai berikut:³⁷

Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas
riba.

³⁶ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 23.

³⁷ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 106.

- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun *Murabahah*

Rukun *murabahah* atau sama dengan rukun jual beli adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Pada umumnya, rukun dalam jual beli terdiri dengan adanya penjual (*al-ba'i*), pembeli (*al-musyteri*), barang atau objek yang dibeli (*al-mabi'*), harga (*al-tsaman*), *sighat (ijab qabul)*.

b. Syarat *Murabahah*

Syarat-syarat *murabahah* adalah sebagai berikut, mengetahui harga asal atau awal, mengetahui jumlah keuntungan, harga asli atau asal sepadan, dan tidak adanya riba.³⁸

4. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan macet atau *Non Performing Finance* (NPF) pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” (ingkar janji atau cedera janji), yaitu suatu keadaan di mana debitur tidak mau dan tidak mampu nenebui janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian kredit (termasuk perjanjian pembiayaan). Penyebab debitur wanprestasi dapat bersifat alamiah (di luar kemampuan dan kemauan

³⁸ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), h. 37-40.

debitur), maupun akibat itikad tidak baik debitur. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian kredit yang sangat memberatkan pihak debitur.

Ada beberapa pengertian pembiayaan bermasalah, yaitu:

- 1) Kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.
- 2) Kredit yang memungkinkan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank dalam artian luas.
- 3) Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan/atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan.³⁹

b. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah

Bank syariah dan unit usaha syariah berkewajiban menjaga kualitas pembayaran. Salah satu upaya untuk menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan bank syariah dan unit usaha syariah dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan atas nasabah yang memiliki prospek usaha dan/atau kemampuan membayar.⁴⁰

³⁹ Khotibul Umam, *Op.Cit.* h. 206.

⁴⁰ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 218.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah dapat kita bagi dalam faktor internal dan faktor eksternal. Penjelasan adalah:

1) Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, permodalan yang cukup.

2) Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain.

Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi kredit atau pembiayaan yang macet terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya kemacetan. Bila kemacetan disebabkan oleh faktor eksternal seperti bencana alam, bank tidak perlu lagi melakukan analisis lebih lanjut. Yang perlu dilakukan bank adalah bagaimana membantu nasabah untuk segera

memperoleh penggantian dari perusahaan asuransi, karena biasanya objek pembiayaan juga diasuransikan.⁴¹

5. Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Penanganan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.⁴²

Bank umum syariah (BUS) dan UUS dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

- a. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011.
- b. Surat Edaran Bank Indonesia N0. 10/34/DpbS tanggal 22 Oktober 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum

⁴¹ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Azkia Publisher, 2006), h. 222.

⁴² A.Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 447.

Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang mempunyai prospek usaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya kembali sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.⁴³

Langkah awal bank syariah menghindari pembiayaan bermasalah adalah bersifat preventif (pencegahan), yaitu menganalisa nasabah, diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Pada dasarnya bank syariah memperhatikan beberapa prinsip utamayang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Prinsip penilaian yang digunakan di bank syariah adalah prinsip 5C, yaitu:⁴⁴

1) *Character* (watak/akhlak)

Anlisis ini dilakukan untuk memberi keyakinan bahwa sifat atau watak seorang nasabah dapat dipercaya atau tidak. Hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik bersifat latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadi, masa lalu nasabah

⁴³ *Ibid.* h.448.

⁴⁴ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, cet. 5, 2006), h. 106-108.

melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, sosial standing maupun wawancara dengan nasabah. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

2) *Capacity* (kapasitas modal)

Analisis ini dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar, kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank syariah tidak mengalami kerugian. Kemampuan ini dapat dari penghasilan pribadi dan melalui usaha atau bisnis.

3) *Capital* (modal)

Calon nasabah harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur dan calon nasabah. Hasil analisis secara lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut.

4) *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah kepada bank syariah dalam rangka pembiayaan yang diajukan. Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan macet. Maka jaminan harus diteliti keabsahannya, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5) *Condition* (kondisi usaha)

Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak nantinya untuk membayar. Misalnya, kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (jenuh), maka untuk sektor ini sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.

Berikut ini dijelaskan upaya atau strategi dalam mengatasi pembiayaan murabahah bermasalah yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain meliputi:

- a) Melakukan pendekatan kepada nasabah pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada nasabah pembiayaan. Serta memberikan alternatif solusi dalam mengatasi permasalahan nasabah dengan mendatangi dan mendiskusikannya.
- b) Penagihan (*Collection*), yaitu penagihan secara intensif. Dalam hal ini dilakukan dengan dua cara sebagai berikut: pertama, penagihan secara persuasif yaitu dengan mengirimkan surat peringatan atau teguran kepada nasabah yang bermasalah. Kedua, penagihan secara langsung yakni dengan mendatangi langsung nasabah pembiayaan murabahah yang mengalami penunggakan.

- c) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- d) Persyaratan kembali (*reconditionin*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- e) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *restructuring* atau *rescheduling* atau *reconditioning*, antarlain meliputi: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.⁴⁵

E. Risiko

1. Pengertian Risiko

Ada banyak definisi mengenai risiko (*risk*). Menurut Ricky W. Griffin dan Ronald J.Ebert risiko adalah ketidakpastian tentang peristiwa masa depan. Sementara Joel G. Siegeldan Jae K. Shim mendefinisikan risiko pada tiga hal, *pertama* adalah keadaan yang mengarah kepada sekumpulan hasil khusus, di

⁴⁵ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dnamika Perkembangannya di Indonesia)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 221-222.

mana hasilnya dapat diperoleh dengan kemungkinan yang telah diketahui oleh pengambil keputusan. *Kedua*, adalah variasi dalam keuntungan, penjualan, atau variabel keuangan lainnya, dan *ketiga* adalah kemungkinan dari sebuah masalah keuangan yang mempengaruhi kinerja operasi perusahaan atau posisi keuangan, seperti risiko ekonomi, ketidakpastian politik, dan masalah industri.⁴⁶

Sementara Gulatti mengatakan bahwa risiko adalah suatu kondisi yang memungkinkan terjadinya kerugian. Di lain pihak, Badan Sertifikasi Manajemen Risiko mengartikan risiko sebagai kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola dengan semestinya.

2. Jenis-Jenis Risiko dalam Bank Syariah

Secara umum, risiko yang mungkin dihadapi bank meliputi risiko kredit atau pembiayaan (*credit/financing risk*), risiko pasar (*market risk*), risiko likuiditas (*liquidity risk*), risiko nilai tukar valuta asing (*foreign exchange risk*), risiko operasional (*operational risk*), risiko hukum (*legal risk*), risiko reputasi (*reputation risk*), risiko strategis (*strategic risk*), risiko kepatuhan (*compliance risk*), dan risiko modal.⁴⁷ Namun untuk risiko yang sering terjadi

⁴⁶ Rusdan, "Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah". *Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan*, Vol. 4 No. 2 (November 2016), h. 87.

⁴⁷ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Azkia Publisher, 2006), h. 225.

pada bank syariah tepatnya pada BNI Syariah KC Tanjung Karang untuk pembiayaan Griya iB Hasanah adalah risiko pembiayaan.

Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengakibatkan berkurangnya penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak memperoleh hasil yang memadai, karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya pembiayaan yang diberikannya. Pada akhirnya, bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat, terutama ketika ia mempunyai pembiayaan macet yang cukup besar.⁴⁸

Adapun yang dimaksud dengan Risiko Pembiayaan (*Financing Risk*) adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Risiko pembiayaan ini merupakan salah satu risiko utama dalam pemberian pembiayaan bank syariah. Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bagi hasil atau *margin fee* dari pinjaman yang diberikannya atau investasi yang sedang dilakukannya.⁴⁹

Risiko pembiayaan dapat bersumber dari berbagai aktifitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan yang tercatat dalam buku bank. Oleh karena itu, bank perlu mencegah dan

⁴⁸ Rusdan, "Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah". *Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan*, Vol. 4 No. 2 (November 2016), h. 91.

⁴⁹ *Ibid*, h. 226.

memperhitungkan kemungkinan timbulnya risiko tersebut. Masalah yang mungkin timbul serta upaya-upaya untuk mengeliminasi risiko-risiko tersebut adalah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Analisis pembiayaan yang tidak sempurna. dalam pemberian pembiayaan, bank harus melakukan analisis yang mendalam terhadap sesuatu yang dibiayai sebelum pemberian dilakukan. Analisis ini dapat dilaksanakan dengan baik apabila bank telah mempunyai tata cara untuk menganalisis kekayaan permohonan pembiayaan, penilaian telah sesuai dengan tata cara yang telah ditetapkan, persetujuan pembiayaan dilakukan atas dasar analisis kekayaan usaha debitur dan bukan semata-mata karena tersedianya agunan yang bernilai besar atau mencukupi.
- b. Monitoring usaha yang dibiayai. Setelah pembiayaan diberikan, bank wajib melakukan pemantauan terhadap kemampuan dan kepatuhan debitur serta perkembangan usaha yang dibiayai, untuk itu bank perlu mempunyai jadwal kunjungan dan laporan realisasinya.
- c. Penilaian dan peninjauan agunan. Bank perlu melakukan peninjauan dan penilaian kembali agunan secara berkala sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Tujuannya agar nilai agunan yang dikuasai benar-benar masih mengcover pembiayaan yang diberikan.

⁵⁰ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 260.

- d. Penyelesaian pembiayaan bermasalah. Apabila telah terdapat pembiayaan yang bermasalah, maka bank wajib menyelesaikan secara tuntas sehingga tidak dapat membebani kinerja kualitas aktiva produktif bank.
- e. Penilaian pembelian surat-surat berharga. Bank melakukan penilaian terhadap kemampuan penerbit atau memperhatikan *rating* dari surat-surat berharga (SBB) sebelum melakukan pembelian SBB tersebut.
- f. Penetapan *limit* untuk seluruh *eksposure* kepada setiap individu. Pembatasan pembiayaan *line* kepada setiap individu debitur maupun kelompok untuk menghindari resiko yang lebih besar bilamana pembiayaan dimaksud mengalami kegagalan pengembalian.

3. Pengawasan Risiko Bank Syariah

Guna meminimalisir risiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen risiko, yaitu serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Dr. Paul Dorey dari Barclays Bank menyatakan bahwa manajemen risiko bukan hanya sekedar kemungkinan (*probability*), tetapi juga masalah informasi. Mereka percaya bahwa bagaimanapun proses dipilih untuk menerapkan strategi pengelolaan risiko, di mana ada tiga elemen yang merupakan kunci sukses penciptaan dan penerapannya, yaitu:

- a. Budaya (*culture*). dalam hal ini apakah pengurus (*the Board of Directors*) dan manajemen senior dari lembaga keuangan menerima dan secara aktif memelihara tanggungjawab dalam manajemen risiko dan apakah mereka sebagai tim bekerja sama dan mendemonstrasikan penerimaan tanggungjawab itu.
- b. Informasi. yaitu apakah institusi keuangan telah memformulasikan prosedur untuk memperoleh informasi secara sentral, terkoordinir, dan memungkinkan kelompok manajemen membuat keputusan-keputusan yang diketahui secara baik tentang bagaimana mereka mengelola risiko operasional.
- c. Tindakan. Keputusan-keputusan pengawasan diambil secara tepat dan secara meyakinkan, dan penerapannya diawasi dengan ketat dan tertib. Dalam kenyataannya tidak ada seorangpun dapat membantu menciptakan ketiga faktor tersebut. Hal itu harus diputuskan atau diciptakan oleh manajemen dari institusi masing-masing.

Bank-bank di Indonesia telah diwajibkan untuk menerapkan manajemen risiko secara efektif. Penerapan manajemen risiko tersebut sekurang-kurangnya mencakup pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi, kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit, kecukupan proses identifikasi dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko, dan sistem pengendalian intern secara menyeluruh. Direksi bank bertanggung jawab atas penyusunan dan pelaksanaan

kebijakan dan strategi manajemen risiko serta eksposur risiko yang diambil oleh bank secara keseluruhan, pengembangan budaya manajemen risiko, peningkatan kompetensi sumber daya manusia yang terkait dengan manajemen risiko secara independen serta pelaksanaan kaji ulang secara berkala untuk memastikan keakuratan metodologi penilaian risiko, kecukupan implementasi sistem informasi manajemen serta ketepatan kebijakan, prosedur serta penetapan limit risiko.

Bank wajib menyampaikan profil risiko secara triwulan kepada Bank Indonesia, yang disampaikan pertama kali untuk posisi laporan Maret 2005. Bank juga wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia setiap penerbitan produk dan aktivitas baru. Selain itu, bank juga wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia manakala terdapat kondisi yang berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap kondisi keuangan bank.⁵¹

⁵¹ Rusdan, "Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah". *Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan*, Vol. 4 No. 2 (November 2016), h. 98-101.

BAB III

PENYAJIAN DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum PT Bank BNI Syariah

1. Sejarah Berdirinya PT Bank BNI Syariah

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk merupakan bank umum pemerintah pertama yang didirikan pada tanggal 5 Juli 1946. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998 pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.¹

Berdasarkan hasil keputusan Direksi Tanggal 18 April 2005 dan surat keputusan Direksi No.KP/712/DIR/R tanggal 26 April 2005 maka telah ditetapkan sistem manajemen Bank BNI Syariah yang didesain secara berbeda dengan unit-unit bisnis yang ada di Bank BNI.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010

¹ Website resmi PT Bank BNI Syariah: www.bnisyariah.co.id, diakses (12 Maret 2018).

dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point serta 600 kantor cabang BNI konvensional yang selalu bekerja sama.²

Perkembangan sejarah singkat BNI Syariah secara lebih ringkasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3.1
Sejarah Singkat BNI Syariah

No	Tahun	Keterangan
1	2000	PT Bank BNI Tbk membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) untuk merespon kebutuhan masyarakat terhadap system perbankan yang lebih tahan terhadap krisis ekonomi.
2	2002	BNI membuka 2 kantor cabang syariah baru di kota Medan dan Palembang. Unit Usaha Syariah (UUS) BNI menghasilkan laba pertama sebesar Rp. 7,189 miliar dengan dukungan tujuh cabang.
3	2003-2004	Berturut-turut Unit Usaha Syariah (UUS) BNI mendapatkan penghargaan sebagai “ <i>The Most Profitable Islamic Bank</i> ” diantara dua Bank Umum Syariah (BUS) dan delapan Unit Usaha Syariah (UUS).

² *Ibid.*

4	2009	Pembentuk Tim Implementasi Bank Umum Syariah yang akan mentransformasikan UUS BNI menjadi PT Bank BNI Syariah No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah didukung dengan Peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 Tanggal 19 Maret 2009 Tentang Pemisahan Unit Usaha Syariah dari Bank Konvensional.
5	2010	Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 12/41/KEP.GBI/2010, PT Bank BNI Syariah resmi beroperasi sebagai Bank Umum Syariah pada tanggal 19 Juni 2010 dengan 27 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Pada akhir Desember 2010 BNI Syariah berhasil membuka asset sebesar Rp. 6,4 triliun, naik 21% dari Juni 2010.
6	2011	PT Bank BNI Syariah membuka laba Rp. 66 miliar dengan dukungan 38 cabang, 54 kantor cabang pembantu, 4 kantor kas serta lebih dari 1.000 Syariah <i>Channeling Outlet</i> BNI (SCO BNI) dengan total asset Rp. 8,4 triliun pada akhir Desember 2011.
7	2012	Pencapaian asset Rp. 10 triliun pada 10 November 2012. <i>Outlet</i> BNI Syariah mikro mulai beroperasi, penambahan <i>outlet regular</i> 10 cabang BNI Syariah memperoleh <i>award</i> sebanyak 16 penghargaan selama tahun 2012. Logo BNI Syariah disemua <i>outlet</i> BNI dan ATM BNI sebagai sinergi dengan induk. Perbaikan dan efisiensi system internal. CASA terbaik diantara seluruh perbankan syariah.

Sumber : BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Pembukaan kantor cabang BNI Syariah di Tanjung Karang dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2005 dengan tujuan sebagai usaha melakukan ekspansi menambah jaringan dan memiliki 38 pegawai tetap dan 30 pegawai *outsourcing* yang dipimpin oleh Bapak Ichsan Mahyudi. Kantor cabang ini merupakan outlet ke-31 yang dimiliki BNI Syariah dan dalam waktu dekat

akan dilanjutkan membuka kantor cabang di kota-kota lainnya. Acara pembukaan kantor BNI Syariah Cabang Tanjung Karang ini dilakukan bersamaan dengan peresmian kantor baru BNI cabang pasar pusat Tanjung Karang yang dihadiri oleh Gubernur Sjachroedin Z.P, Wali Kota Bandar Lampung Drs. Eddy Sutrisno, M.Pd, Direktur BNI Suroto Moehadji, Pejabat Pemerintah Daerah, tokoh masyarakat dan pemuka Agama Tanjung Karang. BNI Syariah siap memasuki pasar awal 2010.³

BNI Syariah Bandar Lampung memiliki 2 Kantor Cabang yaitu KC Tanjung Karang dan KC Mikro Teluk Betung serta 5 Kantor Cabang Pembantu yaitu KCP Bandar Jaya, KCP Mikro Pringsewu, KCP Mikro Antasari, dan KCP Unit 2 Banjar Agung.

2. Profil PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Profil Perusahaan

Nama : BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Alamat : Jl. Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung

Tanggal Awal Beroperasi : 21 Juli 2005

Jumlah Karyawan : 70 Karyawan

Kegiatan Usaha : Bergerak di Bidang Usaha Perbankan

³ Arsip Dokumen BNI Syariah KC Tanjung Karang, 2017.

Syariah sesuai dengan Anggaran Dasar BNI
Syariah No. 160 tanggal 22 Maret 2010.

b. Letak Geografis

Lokasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang merupakan lokasi yang sangat strategis, yaitu berada di jalan Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung.

3. Visi dan Misi PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Visi BNI Syariah

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja sesuai dengan kaidah Insha Allah membawa berkah.⁴

b. Misi BNI Syariah

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah dan menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.⁵
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.

⁴ Website resmi PT Bank BNI Syariah, *Op. Cit.*

⁵ *Ibid.*

4. Produk dan Layanan PT BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

a. Produk simpanan

Adapun produk simpanan yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Tanjung Karang antara lain sebagai berikut :

1) Tabungan BNI iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.

2) Tabungan BNI Bisnis iB Hasanah

Tabungan dengan akad *mudharabah* yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif bagi nasabah perorangan maupun non perorangan.

3) Tabungan BNI Prima iB Hasanah

Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen *high network individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

4) Tabungan BNI Tapenas iB Hasanah

Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad *mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan system setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti

rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.

5) Tabungan BNI Baitullah iB Hasanah

Baitullah iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji dan merencanakan ibadah Umrah sesuai keinginan penabung dengan system setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD.

6) Tabungan BNI Simple iB Hasanah

BNI Simple iB Hasanah adalah tabungan dengan akad wadiah untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

7) BNI Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah adalah simpanan transaksional dalam mata uang IDR dan USD yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *mudharabah mutlaqah* dan *wadiah yadh dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan.

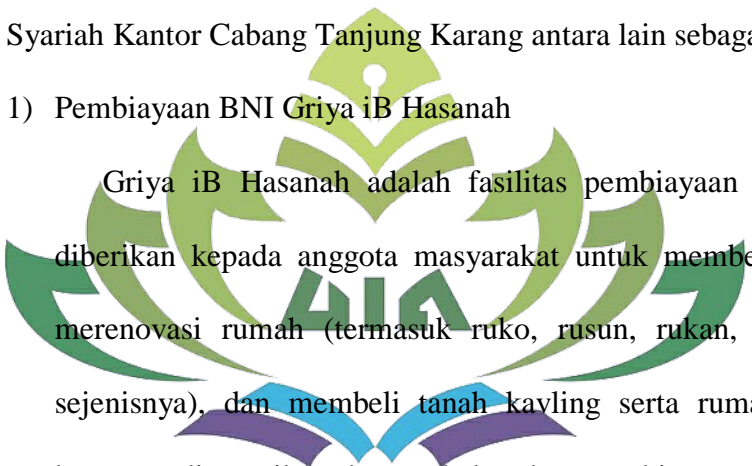
8) BNI Deposito iB Hasanah

Deposito iB Hasanah yaitu investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dengan menggunakan akad *mudharabah* dan terdapat pilihan mata uang Rupiah dan USD serta terdapat pilihan jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.

b. Produk Pembiayaan Konsumer

Adapun Produk Pembiayaan Konsumer yang disediakan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang antara lain sebagai berikut:

1) Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah



Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartement dan sejenisnya), dan membeli tanah kayling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

2) Pembiayaan BNI Emas iB Hasanah

Emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad *murabahah*.

3) Pembiayaan BNI Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang

kebutuhan konsumtif dan jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

4) Pembiayaan BNI Fleksi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian jasa paket perjalanan Ibadan Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

c. Produk Pembiayaan Komersial

Adapun Produk Pembiayaan Komersial yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Tanjung Karang antara lain sebagai berikut :

1) Pembiayaan BNI Wirausaha iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) sesuai prinsip syariah.

2) Pembiayaan BNI Tunas Usaha iB Hasanah

Pembiayaan modal kinerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang feasible namun belum bankable dengan prinsip syariah.

3) Pembiayaan Usaha Kecil iB Hasanah

Pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja dan investasi) kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip-prinsip pembiayaan syariah.

d. Fasilitas Jasa

Adapun fasilitas jasa yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Tanjung Karang antara lain sebagai berikut :

1) Kiriman Uang (KU)

Kiriman Uang (KU) adalah suatu jasa bank dalam pengiriman dana dari satu cabang ke cabang lainnya atas permintaan pihak ketiga untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain berdasarkan prinsip *al wakalah*.

2) Inkaso

Inkaso adalah pengiriman uang atau dokumen berharga untuk ditagihkan pembayarannya kepada yang menerbitkan dengan prinsip *al wakalah*.

3) Kliring

Kliring adalah suatu tata cara perhitungan penagihan surat-surat berharga dari satu bank peserta kliring terhadap bank peserta lainnya *al wakalah*.

4) ATM BNI

ATM (*Automatic Teller Machine*) adalah mesin anjungan tunai yang dapat digunakan oleh nasabah tertentu dengan melayani diri sendiri dan menggunakan kartu syariah plus dan kartu syariah prima untuk mengambil uang tunai di seluruh ATM BNI.

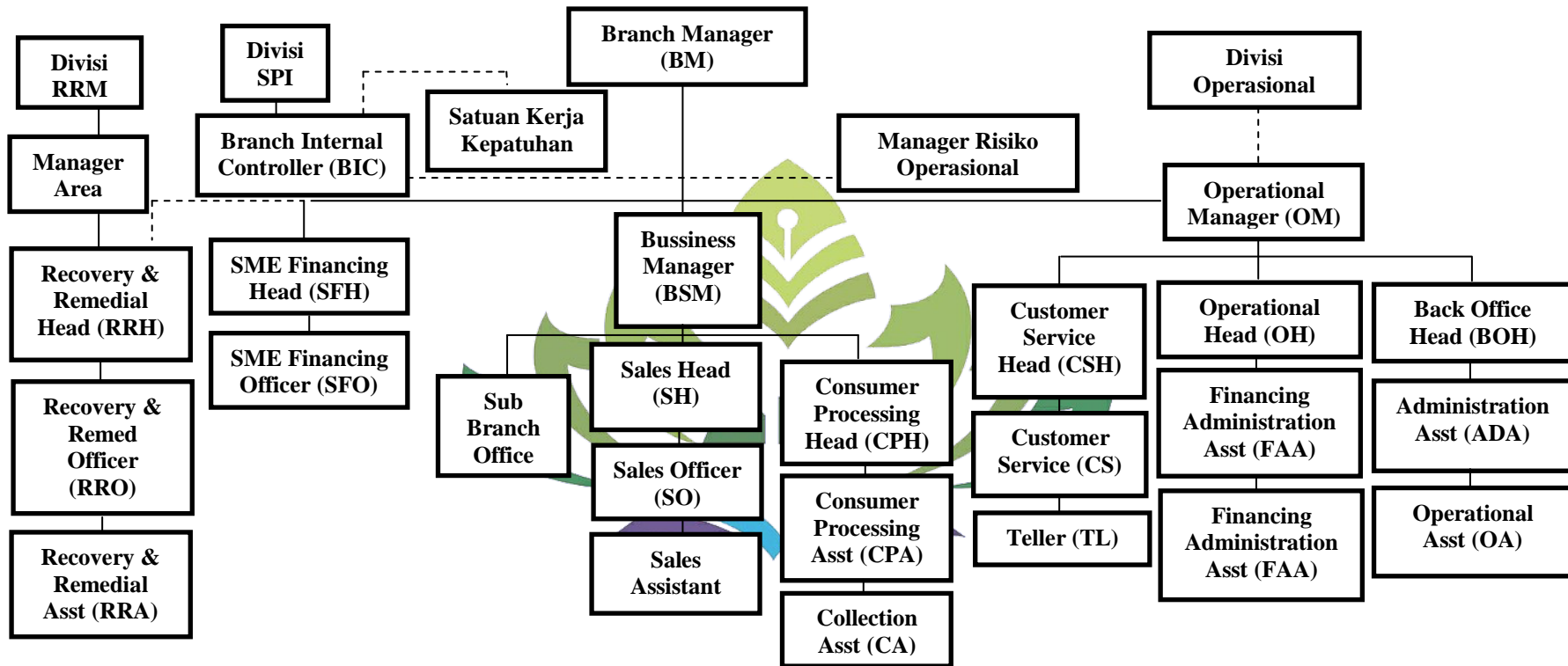
5. Struktur Organisasi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang dapat dilihat pada gambar 3.1 berikut ini :⁶



⁶ Arsip Dokumen BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Op. Cit.*

Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang



Gambar 3.1
Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

Sumber: Arsip BNI Syariah

B. Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan

Lelang adalah bagian penting dari proses pembiayaan terkhusus pada penelitian ini yaitu pembiayaan Griya iB Hasanah. Lelang adalah pilihan terakhir yang digunakan atas nasabah wanprestasi atau nasabah yang sudah tidak mampu meneruskan pembayaran atas dana yang diterima dari bank. Sebelum diputuskannya kepada nasabah wanprestasi tersebut, pihak BNI Syariah telah dulu memberikan beberapa pilihan solusi atau jalan alternatif dengan cara pendekatan secara kekeluargaan kepada nasabah. Pihak BNI Syariah juga cepat dalam merespons apabila ada nasabah yang mengajukan permohonan keringanan dalam hal jangka waktu untuk melunasi pembiayaannya. Namun apabila saat telah jatuh tempo, nasabah sulit dihubungi oleh pihak bank atau nasabah lari dari tanggung jawab pihak bank akan tetap melakukan lelang atas barang jaminan milik nasabah sebagai salah satu cara untuk pengembalian pinjaman yang bermasalah tersebut.

Menurut Bapak Deni, kasus nasabah wanprestasi atas pembiayaan Griya iB Hasanah yang berakhir dengan lelang barang jaminan terjadi disetiap tahunnya. Sesuai dengan populasi dalam penelitian ini bahwa jumlah keseluruhan barang jaminan yang siap dilelang yaitu pada tahun 2014 sampai tahun 2016. Sehingga dapat dilihat barang jaminan milik nasabah yang dilelang untuk tahun 2014 yaitu 4 jaminan, tahun 2015 3 jaminan, tahun 2016 6 jaminan. Untuk jenis barang jaminan yang dilelang berupa barang jaminan

tidak bergerak yaitu berupa rumah, tanah dan ruko karena sesuai dengan penelitian yang peneliti ambil yaitu pembiayaan Griya iB Hasanah.⁷

Pelelangan di BNI Syariah dilakukan secara formal yaitu di balai lelang atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setiap tahap kegiatan lelang di KPKNL harus mengacu pada proses yang telah ditetapkan. Begitupun untuk penetapan harga barang jaminan yang akan di lelang, dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Pendataan nasabah wanprestasi atas jaminan tidak bergerak miliknya yang akan siap dilelang berupa surat berharga yaitu surat keterangan rumah atau surat keterangan tanah yang menjadi agunan di bank.
- b. Mendata dan menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah. Jumlah keseluruhan tersebut yang menjadi dasar pertimbangan ditunda atau tidaknya suatu jaminan yang akan dilelang setelah pihak bank menetapkan nilai limit lelang. Sehingga apabila nilai limit lebih rendah dari jumlah biaya pinjaman, maka pihak bank akan menunda lelang tersebut.
- c. Pihak bank dalam menetapkan nilai limit yang akan menjadi patokan dalam menentukan Harga Penawaran Lelang yaitu melakukan survei ke Harga Pasar Pusat, Harga Pasar Daerah dan Harga Pasar Setempat untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga lelang

⁷ Denityo Saputra, wawancara dengan (*Remedial Head*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 6 Maret 2018.

juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas atau kondisi barang.

Setelah tahap-tahap penetapan harga lelang dilakukan, pihak bank mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selanjutnya akan diproses oleh pihak panitia di balai lelang untuk pengumuman, waktu dan jadwal pelaksanaan lelang. Pada akhir proses penetapan harga lelang dibentuk dari hasil tawar-menawar antara penjual dan pembeli saat lelang terlaksana.

C. Mekanisme Persiapan dan Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Dalam pelaksanaan lelang adapun persiapan lelang yang dilakukan adalah adanya permohonan lelang, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, syarat lelang, dokumen persyaratan lelang, permintaan surat keterangan tanah, kewajiban dan tata cara pengumuman lelang, jaminan penawaran lelang, nilai limit, pembatalan sebelum lelang, penawaran lelang dan prosedur lelang.⁸

1. Permohonan Lelang

Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Permohonan lelang diajukan dalam

⁸ Denityo Saputra, wawancara dengan (*Remedial Head*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 8 Maret 2018.

bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau pemilik barang sebagaimana dimaksud dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pasca lelang.

2. Tempat dan Waktu Pelaksanaan

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Untuk ketentuan waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh kepala KPKNL dan dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang noneksekusi sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis kepala kantor wilayah setempat.

3. Syarat Lelang

Dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan persyaratan lelang sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang dan dilaksanakan pada jam kerja dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL.
- c. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada kantor lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit. Dan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.

- d. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang. Dan pemilik barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang.
- e. Pembayaran harga dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang dan pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut risalah lelang.

4. Dokumen Persyaratan Lelang

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri atas:

- a. Fotokopi surat keputusan penunjukan penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian atau surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual.⁹
- b. Daftar barang yang akan dilelang dan syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang (apabila ada) sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

5. Permintaan Surat Keterangan Tanah

Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari kantor pertanahan setempat. Surat keterangan tanah dapat digunakan berkali-kali apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan

⁹ *Ibid*

yang akan dilelang, sepanjang dokumen kepemilikan dikuasai oleh penjual.

6. Kewajiban dan Tata Cara Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang dengan cara penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang. Dalam pengumuman ini meliputi:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang; Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- d. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- e. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang; Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;

7. Jaminan penawaran lelang

Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Salah satu cara untuk menyeleksi uang jaminan penawaran lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang dan untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.

8. Nilai Limit Lelang

Dalam penjualan sistem pelelangan nilai limit dikenal sebagai harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Sedangkan harga lelang sendiri adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit, nilai limit bersifat tidak rahasia. Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Bagi para penjual atau pemilik barang dalam menetapkan nilai limit mempunyai dasar sebagai berikut;

- a. Penilaian yaitu merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- b. Penaksiran oleh penaksir atau tim penaksir yaitu pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

9. Pembatalan Sebelum Lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.

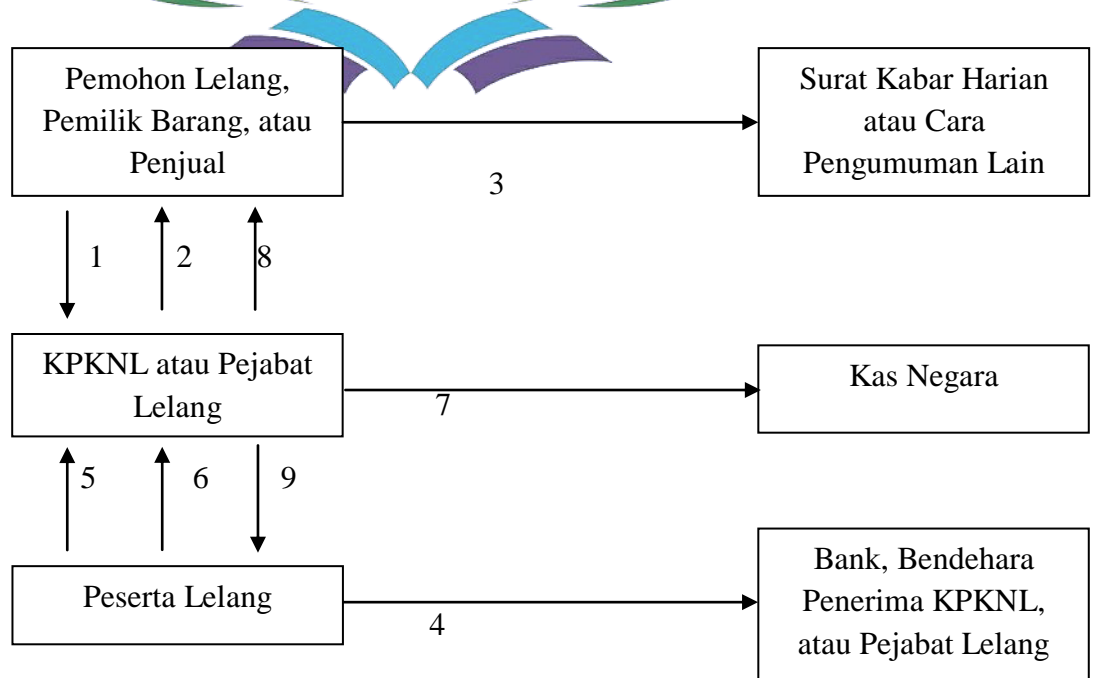
10. Penawaran Lelang

Terdapat beberapa cara penawaran lelang dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. Penawaran lelang dilakukan dengan cara lisan, semakin meningkat atau menurun; tertulis; tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit
- b. Penawaran lelang secara tertulis dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa peserta kehadiran lelang.
- c. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta dilakukan melalui surat elektronik (email), atau melalui internet.

11. Prosedur Lelang

Secara sederhana prosedur lelang dapat digambarkan sebagaimana bagan dibawah ini:

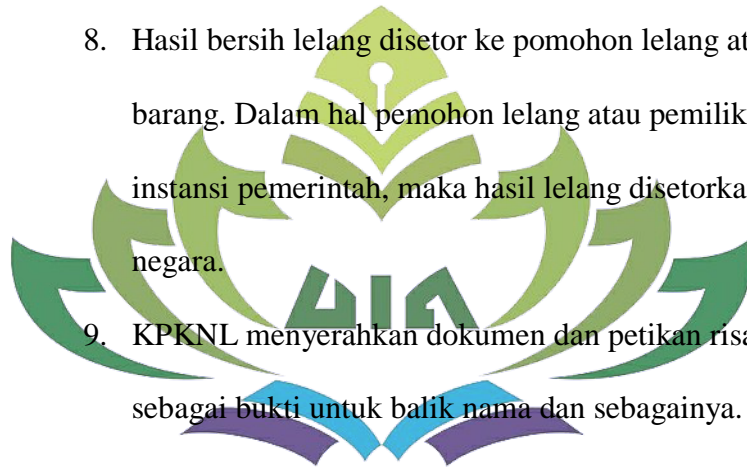


Gambar 3.2 Prosedur Lelang

Sumber: Arsip BNI Syariah

Keterangan:

1. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual.
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar harian.
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. Bea Lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang. Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetorkan ke kas negara.
9. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.



D. Implementasi Pembiayaan Griya iB Hasanah Menggunakan Akad *Murabahah* di BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang

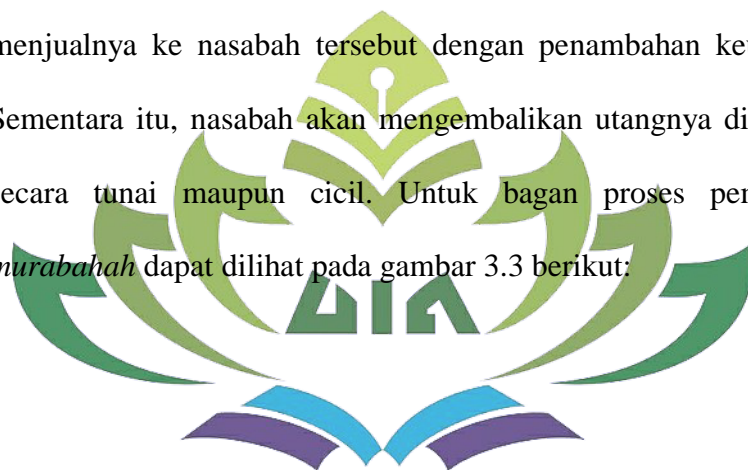
1. Akad *Murabahah*

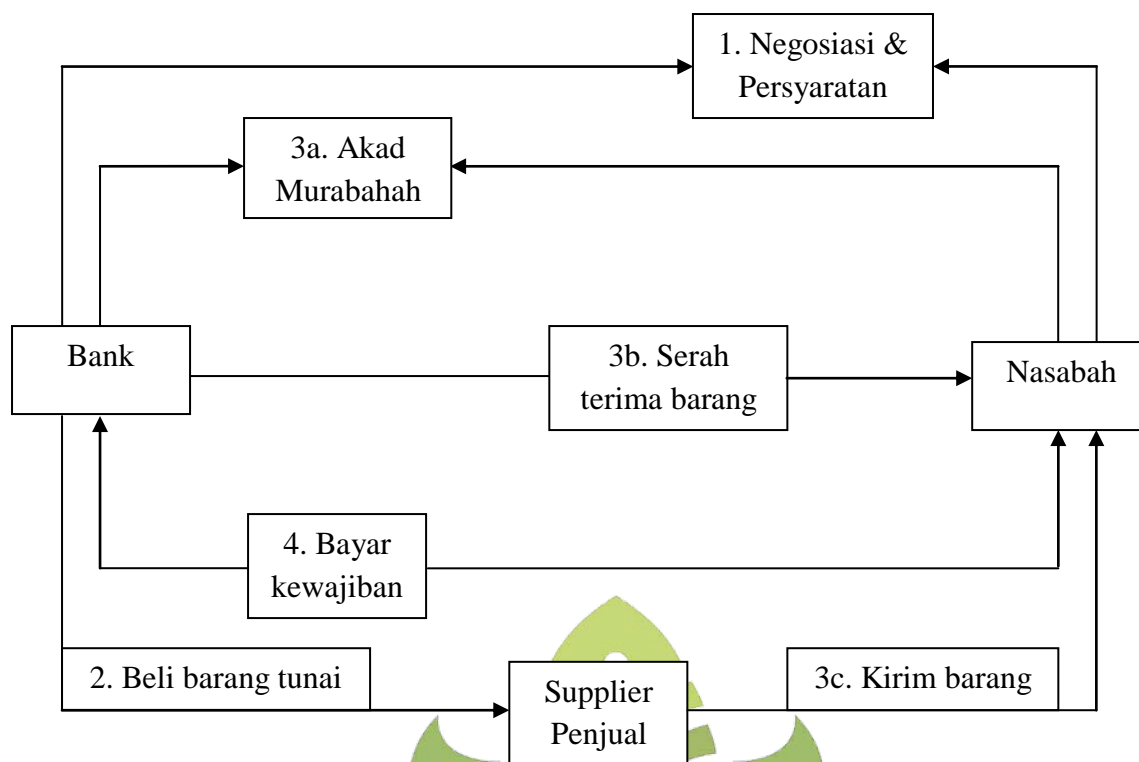
murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Sedangkan secara teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok

barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh *supplier* dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati.

2. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Pada pembiayaan *murabahah*, bank sebagai pemilik dana membelikan barang bergerak atau barang tidak bergerak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Untuk bagan proses pembiayaan akad *murabahah* dapat dilihat pada gambar 3.3 berikut:





Gambar 3.3 Proses pembiayaan akad *murabahah*
Sumber: Arsip BNI Syariah

3. Skema Griya iB Hasanah Akad *Murabahah*

Tahapan dari skema yang digambarkan di atas adalah sebagai berikut:

- a. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli.
- b. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai.
- c. Bank menjual rumah kepada konsumen dengan harga jual merupakan penjumlahan harga beli dengan besar keuntungan.
- d. Konsumen membayar rumah yang sudah dibeli oleh bank dengan cara mencicil.¹⁰

¹⁰ Andrian, wawancara dengan karyawan (*Sales Officer*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 1 Maret 2018.

Dari tahapan-tahapan tersebut, terdapat tiga kontrak perjanjian yang harus dilakukan agar akad *murabahah* ini dapat berjalan yaitu:

1) Perjanjian Pembelian Properti (PBP)

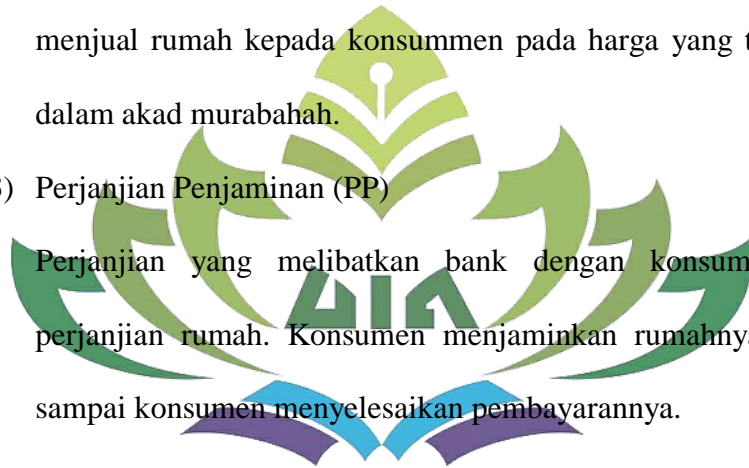
Perjanjian ini melibatkan bank dengan penjual rumah yang mencakup pembelian properti oleh bank dengan penjual rumah yang mencakup pembelian properti yang dilakukan oleh bank dengan penjual rumah.

2) Perjanjian Penjualan Property (PJP)

Yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan nasabah yakni bank menjual rumah kepada konsumen pada harga yang telah disepakati dalam akad *murabahah*.

3) Perjanjian Penjaminan (PP)

Perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen dalam hal perjanjian rumah. Konsumen menjaminkan rumahnya kepada bank sampai konsumen menyelesaikan pembayarannya.



BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang

1. Penetapan Harga dan Prosedur Pelaksanaan Lelang dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan

Lelang adalah suatu proses 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 usaha mengumpulkan para peminat atau dengan cara pengumuman lelang.

BNI Syariah sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi Saw. Atau dengan kata lain bank Islam adalah lembaga keuangan yang wajib usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Dan termasuk saat bank syariah harus menetapkan lelang atas barang jaminan pembiayaan nasabah yang wanprestasi. Pelaksanaan lelang menjadi upaya yang dilakukan bank syariah untuk upaya pengembalian pinjaman dan

pendapatan operasional bagi bank tersebut atas kewajiban nasabah yang proses pembiayaannya bermasalah, hal ini sudah menjadi hal yang umum atau kebijakan pada lembaga keuangan baik syariah ataupun konvensional.

Lelang sama halnya dengan transaksi jual beli dimana harga menjadi salah satu aspek yang harus dihadirkan dalam pelaksanaannya, karena harga merupakan nilai dari suatu barang. Proses penetapan harga untuk lelang yang dilakukan oleh BNI Syariah KC Tanjung Karang harus dilakukan dengan benar, jujur dan adil agar tidak terjadinya hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak.

Mekanisme penetapan harga dalam praktik lelang barang jaminan harga harus menuju pada keadilan, sama dengan penentuan harga pada umumnya harga ditentukan oleh pasar. Dalam lelang dikenal dengan adanya pasar lelang. Pasar lelang sendiri didefinisikan sebagai suatu pasar terorganisasi, di mana harga menyesuaikan diri terus menerus terhadap permintaan dan penawaran, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal satu sama lain.

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari wawancara dengan bapak Denityo Saputra selaku (*Remedial Head*) bahwa dalam menentukan harga pada proses lelang barang jaminan atas pembiayaan griya iB hasanah di BNI Syariah harus menuju pada keadilan yang tidak menimbulkan penindasan kepada pihak nasabah, dimana pihak BNI Syariah hal pertama


yang dilakukan adalah melakukan survey harga ke pasar setempat atau menetapkan nilai limit dan penetapan harga lelang dari kantor jasa penilai publik sesuai lokasi jaminan nasabah yang akan dilelang.¹

Menurut ketentuan yang berlaku di pasar tersebut, pelaksanaan lelang dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti sipenjual dapat menolak tawaran yang dianggapnya terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah atau cadangan (*reservation price*) disebut dengan Harga Limit Lelang (HLL), bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML). Tujuannya yaitu untuk mencegah adanya permainan terlarang dalam bermain harga berupa komplotan lelang (*auction ring*) dan komplotan penawar (*bidder's ring*) yaitu sekelompok pembeli dalam lelang yang bekerjasama untuk menawar dengan harga yang rendah, dan apabila berhasil selanjutnya dilelang sendiri diantara mereka.

Pembatasan harga terendah juga dilakukan untuk mencegah permainan curang antara Penjual Lelang (Kuasa Penjual) dan Pembeli yang akan merugikan pemilik barang. Adapun klasifikasi harga yang akan menjadi patokan dalam menentukan Harga Penawaran Lelang (HPL) yaitu pihak BNI Syariah KC Tanjung Karang melakukan survei ke Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS)

¹ Denityo Saputra, wawancara dengan (*Remedial Head*), BNI Syariah KC Tanjung Karang, Bandar Lampung, 14 Maret 2018.

untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga lelang juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas atau kondisi barang. Lelang yang seperti ini dipakai juga dalam praktik penjualan saham, yaitu penjual dapat menawarkan harga yang diinginkan, tetapi jika tidak ada pembeli, penjual dapat menurunkan harganya sampai terjadinya kesepakatan atau akad.



Pelaksanaan lelang barang jaminan didasari dengan adanya mekanisme tertentu berupa perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh seseorang atau korporasi untuk mendapatkan sejumlah dana dari pihak bank, dan karena adanya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia yang terakhir berlaku adalah PMK 27/PMK/2016 tentang cara pelaksanaan lelang. Pada penjelasan sebelumnya hasil wawancara yang diperoleh dari salah satu *Account Officer* bahwa penetapan harga, hingga pelaksanaan lelang harus secara adil, terbuka dan transparan.

Pada bab sebelumnya, peneliti telah sedikit menjelaskan mengenai bagaimana persiapan lelang dan pada penjelasan sebelumnya juga peneliti telah menjelaskan mengenai bagaimana proses analisis penetapan harga lelang barang jaminan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Dalam bab ini, peneliti akan menganalisis proses tersebut secara tahap

demikian tahap, kemudian menilai dan menyesuaikan praktik atau pelaksanaan yang ada menurut perspektif ekonomi Islam.

Pada langkah pertama dalam pelaksanaan lelang yang perlu diperhatikan adalah penetapan harga lelang, karena dengan penetapan harga secara adil, jujur dan transparan akan jelas hasilnya akan mengurangi risiko atau mengurangi beban bank atas nasabah yang melakukan wanprestasi. Dan untuk hasil dari lelang, hasilnya akan masuk untuk pendapatan bank serta untuk nasabah sendiri apabila saat pelaksanaannya dari harga lelang ada kelebihan sisa, kelebihannya akan diberikan kepada nasabah.

Penetapan harga lelang yang pertama dilakukan adalah menentukan nilai limit, dalam praktik sering kali terjadi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan yang telah digunakan lebih tinggi daripada harga pasar atau nilai ikuidasai sehingga aset yang dilelang tidak dapat terjual. Di lain pihak pandangan dari pihak yang berwenang, Kepolisian, Kejaksaan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bahwa harga limit penjualan ditetapkan berdasarkan NJOP. Namun bagi bank-bank seperti bank BUMN ada kalanya hal tersebut dapat menjadi permasalahan.

Pelelangan di BNI Syariah dilakukan secara formal yaitu di balai lelang atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setiap tahap kegiatan lelang di KPKNL harus mengacu pada proses yang

telah ditetapkan. Begitupun untuk penetapan harga barang jaminan yang akan di lelang, dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Pendataan nasabah wanprestasi atas jaminan tidak bergerak miliknya yang akan siap dilelang berupa surat berharga yaitu surat keterangan rumah atau surat keterangan tanah yang menjadi agunan di bank.

Ditetapkannya penetapan harga dan pelaksanaan lelang dengan sebelumnya pihak bank melakukan pendataan nasabah wanprestasi dengan melihat nasabah-nasabah bermasalah melalui rincian rekening koran, dari melihat rekening koran inilah terlihat nasabah-nasabah siapa sajakah yang melakukan penunggakan setelah jatuh tempo. Selanjutnya pihak bank bagian *account officer* mengajukan nama nasabah yang menunggak kepada bagian *collection* untuk nasabah diberi surat teguran, surat peringatan sampai akhirnya somasi.

Nasabah bermasalah yang jaminannya berupa surat berharga yaitu surat keterangan rumah atau surat keterangan tanah yang akan dilelang adalah nasabah yang telah melakukan penunggakan sampai bulan ketiga, dimana pihak bank dalam waktu tiga bulan tersebut telah melakukan berbagai langkah rekturisasi keringanan untuk nasabah bisa membayar tunggakan angsuran supaya jaminannya tidak dilelang. Yang dilakukan pihak bank dengan melihat dari rekening koran bahwa nasabah melakukan penunggakan, pada minggu pertama setelah

tanggal jatuh tempo bagian *collection* memberikan surat pemberitahuan tunggakan angsuran kepada nasabah dengan sebelumnya telah menghubungi via telpon namun tidak juga merespon, dari surat tersebut nasabah tidak ada itikad baik merespon satu minggu setelahnya bagian *collection* mendatangi lagi nasabah dengan memberikan surat peringatan satu. Dalam kurun waktu satu minggu pihak bank memberikan surat peringatan satu, selanjutnya surat peringatan dua dan surat peringatan tiga.

Apabila pihak nasabah tidak menanggapi berbagai langkah rekturisasi yang dilakukan bank, pihak bank akan memberikan surat somasi atau bekerjasama dengan pihak *lawyer* untuk menangani nasabah bermasalah tersebut. Namun apabila pihak *lawyer* telah memanggil nasabah untuk melakukan penyelesaian pada tunggakan angsurannya dibank namun nasabah tidak lagi mampu membayar angsuran, maka langkah terakhir adalah dengan penyitaan barang jaminan atau dilelang dan *writte off*.

- b. Mendata dan menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah. Jumlah keseluruhan tersebut yang menjadi dasar pertimbangan ditunda atau tidaknya suatu jaminan yang akan dilelang setelah pihak bank menetapkan nilai limit lelang. Sehingga apabila nilai limit lebih rendah

dari jumlah biaya pinjaman, maka pihak bank akan menunda lelang tersebut.

Inilah salah satu pendataan nasabah wanprestasi dari 13 kasus nasabah wanprestasi yang jaminannya dilelang pada tahun 2014-2016. Atas nama saudara hengki di Bandar Jaya Timur yang wanprestasi pada BNI Syariah KC Tanjung Karang yang telah mendapatkan surat pemberitahuan tunggakan angsuran, SP 1, SP 2 peringatan terakhir yaitu SP 3 dan surat somasi klarifikasi dari bagian *collection*.

Berkenanaan dengan fasilitas pembiayaan yangt diberikan kepada nasabah Hengki dengan keterangan/rincian sebagai berikut:

- 
- 1) No Kontrak : 4070110185
 - 2) Tanggal Akad : 28 Juni 2016
 - 3) Jangka Waktu : 60 Bulan
 - 4) Plafond Awal : Rp. 120.000.000,-
 - 5) Margin Awal : Rp. 78.000.000
 - 6) Total hutang : Rp. 198.000.000,-
 - 7) Angsuran/Bulan : Rp. 3.300.000,-
 - 8) Saldo Pokok : Rp. 120.000.000,-
 - 9) Saldo Margin : Rp. 78.000.000,-
 - 10) Saldo Pokok + Margin : Rp. 198.000.000,-

Dengan ini kami sampaikan bahwa atas pembiayaan tersebut telah mengalami tunggakan angsuran yaitu sebagai berikut:

- 1) Bulan tunggakan : 3 Bulan
- 2) Jumlah Tunggakan : Rp. 9.900.000,-

- c. Pihak bank dalam menetapkan nilai limit yang akan menjadi patokan dalam menentukan harga penawaran lelang yaitu melakukan survei ke harga pasar pusat, harga pasar daerah dan harga pasar setempat untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga lelang juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas atau kondisi barang. Namun saat dilapangan atau pelaksanaan lelang berlangsung harga lelang barang jaminan milik salah satu diantara 13 nasabah lainnya laku terjual dengan harga dibawah nilai pasar atau nilai limit.

Berdasarkan survey melalui aplikasi OLX atau pasar lelang, bahwa dalam menentukan penetapan harga pada proses lelang barang jaminan atas pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah di BNI Syariah KC Tanjung Karang, pihak bank terlebih dahulu survey untuk menetapkan harga lelang dan menggunakan nilai pasar untuk jaminan yang akan dilelang. Namun saat pelaksanaan lelang berlangsung ternyata harga yang laku terjual adalah harga dibawah pasar.

Dapat dilihat salah satu kasus nasabah atas nama hengki yang jaminannya akan dilelang dengan harga pasar yaitu Rp. 150.000.000,-, namun harga yang laku terjual adalah Rp. 135.000.000,- berupa tanah berikut bangunan yang berlokasi di Perumahan Griya Citra Permata Blok D Nomor 5 Kelurahan Bandar Jaya Timur Kecamatan Terbanggi

Besar Lampung Tengah dokumen agunan SHM (Sertifikat Hak Milik), spesifikasi Agunan dengan luas tanah 103 M2 dan luas bangunan 43 M2, jumlah kamar tidur dua, jumlah kamar mandi satu, fasilitas sumur bor/PLN, situasi lingkungan dekat dengan pusat bisnis pasar Bandarjaya, lingkungan perumahan bersih, nyaman dan aman serta dekat dengan masjid.

Setelah tahap-tahap penetapan harga lelang dilakukan, pihak bank mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selanjutnya akan diproses oleh pihak panitia di balai lelang untuk pengumuman, waktu dan jadwal pelaksanaan lelang. Pada akhir proses penetapan harga lelang dibentuk dari hasil tawar-menawar antara penjual dan pembeli saat lelang terlaksana.

Lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela atas barang tidak bergerak, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Berikut adalah tindak lanjut dari pihak bank atas nasabah yang sudah tidak mampu membayar kewajiban angsuran pembiayaan yang diterimanya sampai akhirnya ditetapkan jaminannya akan dilelang eksekusi hak tanggungan, dengan 8 kasus nasabah dari 13 nasabah wanprestasi pada tahun 2014-2016 dijelaskan dibawah ini dari keterangan asset jaminan, nilai limit, uang jaminan dan pelaksanaannya. Sesuai dengan penjelasan sebelumnya bahwa benar dalam pelaksanaan lelang atas nama BNI Syariah KC Tanjung Karang dengan perantara pihak

KPKNL nilai limit atas lelang dicantumkan. Berdasarkan pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, PT BNI Syariah berkedudukan di Kantor Cabang Syariah Tanjung Karang selaku pemegang Hak Tanggungan Pengikat Pertama akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terhadap asset jaminan debitur:

Tabel 4.1
Data Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah pada 3 tahun terakhir (2014-2016)

No	Nama	Keterangan	Nilai Limit	Uang Jaminan	Pelaksanaan Lelang
1	Agus Lesmana	Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, SHM 2887/W.K., dengan luas tanah 208 M2, terletak di Jalan M. Yunus Ujung Blok A No. 1, Kel. Waykandis, Kec. Tanjung Senang, Bandar Lampung	Rp. 413.300.000,-	Rp. 123.990.000,-	Lelang dilakukan pada: Rabu, 25 April 2014, Pukul 09.00. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung .
2.	Dewi Retno Kusuma Winahyu	Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, SHM 684/BB, dengan luas tanah 228 M2, terletak di Jalan Dr. Cipto Mangun kusumo No.1/66, RT/RW:	Rp. 652.200.000,-	Rp. 195.660.000,-	Lelang dilakukan pada: Rabu 25 April 2014, Pukul 09.00. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat

		06/03, Kel. Sumur Batu, Kec. Teluk Betung Utara, Bandar Lampung, atas nama Arie Wibowo, S.E.			No. 12, Bandar Lampung .
3.	Agus Ansori	Sebidang tanah berikut bangunan ruko di atasnya, SHM 12411/Rj.B, dengan luas tanah 120 M2, terletak di Jalan Abidin Pagar Alam, Kel. Rajabasa, Kec. Rajabasa Kota Bandar Lampung	Rp. 960.700.000 ,-	Rp. 288.210.000 ,-	Lelang dilakukan pada: Rabu, 18 Februari 2015, Pukul 09.30. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung .
4.	Puji Sartono	a. Sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, SHM 1294/ Desa Jati baru dengan luas tanah 305 M2, terletak di Jalan Satria No. 4, RT/RW: 02/02, Kel. Jati Baru Kec. Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya SHGB	Rp. 994.008.000 ,- Rp. 976.500.000 ,-	Rp. 298.202.400 ,- Rp. 292.950.000 ,-	Lelang dilakukan pada: Rabu, 18 Februari 2015, Pukul 09.00. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung .

		1297/WHP, dengan luas tanah 755 M2, terletak di Jalan Pulau Sanama RT/RW: 05/03, Kel. Wayhalim Permai, Kec. Sukarame Bandar Lampung			
5.	Siva Suhaili	Sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya SHM No. 11207Kdm, dengan luas tanah 224 M2, terletak di Jalan P. Antasari Gang Langgar 1 No. 1, LK II RT/RW: 01/- Kel. Kedamaian, Kec. Kedamaian Kota Bandar Lampung	Rp. 671.500.000 ,-	Rp. 201.450.000 ,-	Lelang dilakukan pada: Kamis, 8 September 2016, Pukul 09.30. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung .
6.	Edi Rustam	Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya, SHGB No. 729/Ss.B., dengan luas tanah 138 M2, terletak di Perum Bilabong Jaya Blok D7 No. 5 Kelurahan Susunan Baru, Kec. Tanjung Karang Barat Kota B. Lampung	Rp. 419.800.000 ,-	Rp. 125.940.000 ,-	Lelang dilakukan pada: Kamis, 8 September 2016, Pukul 09.30. Tempat Lelang: KPKNL Bandar Lampung, Jl. Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung .

7.	Agung Saputra	Sebidang Tanah dengan SHM No. 5445 tanggal 06 Agustus 2012 seluas 119 m2 atas nama Agung Saputra berikut bangunan rumah san segala sesuatu yang ada di atasnya terletak di Perumahan Griya Citra Permata Blok B No. 9 Kel Bandar Jaya Timur Kec. Terbanggi Besar Kab. Lampung Tengah	Rp. 208.360.000 ,-	Rp. 41.672.000,-	Lelang dilakukan pada: Rabu, 25 Januari 2017, Pukul 10.30. Tempat Lelang: KPKNL Metro, Jl. A. H Nasution No. 116 Kota Metro.
8.	Hengki	Sebidang tanah dengan SHM No. 5599 tanggal 24 Februari 2014 Seluas 103 m2 atas nama Hengki berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang ada diatasnya terletak di Griya Citra Permata Blok D No. 5 Kel. Bandar Jaya Timur Kec. Terbanggi Besar. Lamteng.	Rp. 135.000.000 ,-	Rp. 27.000.000,-	Lelang dilakukan pada: Rabu, 25 Januari 2017, Pukul 10.00. Tempat Lelang: KPKNL Metro, Jl. A. H Nasution No. 116 Kota Metro.

Sumber: BNI Syariah KC Tanjung Karang, 2018.

Syarat dan Ketentuan Lelang:

1. Cara penawaran lelang tanpa kehadiran peserta lelang dengan closed bidding melalui [https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/Tata cara di menu “prosedur Lelang Email” + menu “syarat dan ketentuan”](https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/Tata_cara_di_menu_“prosedur_Lelang_Email”_+_menu_“syarat_dan_ketentuan”).
2. Pendaftaran dengan mengisi dan mengunggah data KTP + NPWP + Rek. Tabungan (file : jpg, jpeg).
3. Setelah proses pendaftaran dan telah valid, Nomor Virtual Account (VA) PT. BRI dapat dilihat di menu “Status Lelang”.
4. Peserta lelang wajib menyetor uang jaminan lelang dengan jumlah sesuai dengan Pengumuman Lelang ke nomor VA dan sudah efektif paling lambat 1 hari sebelum lelang.
5. Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang, uang jaminan akan dikembalikan utuh ke rekening asal, jika terdapat biaya transaksi perbankan akan menjadi tanggung jawab peserta lelang.
6. Setelah menyetor uang jaminan, aplikasi mengirim nomor token untuk melakukan penawaran lelang. Penawaran lelang paling sedikit sama dengan nilai limit sampai batas waktu.
7. Pemenang lelang harus melunasi harga lelang dan bea lelang pembeli 2% paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah lelang ke nomor VA. Apabila tidak lunas maka pemenang lelang dibatalkan serta dianggap wanprestasi dan uang jaminan disetor ke Kas Negara.

8. Objek lelang dijual dalam kondisi apa adanya, foto, spesifikasi teknis dan informasi dapat dilihat di domain tsb. Objek lelang dapat dilihat di lokasi sejak pengumuman terbit s.d sebelum lelang.
9. Untuk informasi lainnya dapat menghubungi PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang, beralamat di Jl. Sudirman No. 62, Kota Bandar Lampung, tlp. (0721) 242517/242528.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Deni selaku bagian *Remedial Head* bahwa kasus tersebut adalah nasabah yang jaminannya dilelang karena pihak nasabah telah jatuh tempo dan tidak membayar angsuran pinjamannya sampai 90 hari atau bulan ketiga setelah diberikan surat peringatan terakhir. Dari kriteria tersebut, pihak bank kemudian menentukan pendekatan yang tepat untuk digunakan, diantaranya dengan pembinaan, pengamatan administratif, pemantauan kelapangan langsung, memperoleh informasi dari pihak lain, dan negosiasi.

Tujuan melakukan berbagai pendekatan dan monitoring tersebut untuk memperoleh data mengenai prospek usaha nasabah dengan memperhatikan perkembangan dan *cash flow*nya sehingga dapat bertahan dalam kurun waktu tertentu. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* bermasalah, yaitu karena faktor nasabah, faktor internal bank dan faktor fiktif.

Kebijakan yang diterapkan untuk memperbaiki kualitas pembayaran dan mengurangi NPF dimulai dari upaya pencegahan sampai dengan

upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah. Secara spesifik kebijakan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada BNI Syariah dilakukan melalui *On the spot*, penagihan, somasi, restrukturisasi, penjualan jaminan, melakukan *write off* dan adanya penetapan terhadap denda serta pembentukan tim khusus yang menangani pembiayaan bermasalah. Selain itu, BNI Syariah juga mempunyai pola-pola kebijakan internal yang tidak diatur secara detail dalam PBI. Kebijakan internal ini disesuaikan dengan kultur nasabah dan masyarakat di sekitarnya sehingga bisa berbeda dari satu nasabah ke nasabah lainnya. Kebijakan ini diterapkan ketika aturan yang ada dirasa tidak mencukupi untuk mengurangi rasio NPF atau kerugian yang dialami pihak bank. Penerapan kebijakan terhadap pembiayaan bermasalah terbukti berimplikasi positif terhadap perbaikan kualitas pembayaran dan penurunan rasio NPF.

Hasil pada keterangan data nasabah diatas ialah data nasabah wanprestasi yang jaminannya dilelang bahwa nilai limit dan uang jaminan telah dicantumkan, dalam hal pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan: menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai atau menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir atau tim penaksir. Nilai limit lelang dibuat secara

tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Adapun pada peraturan lelang yaitu Pasal 29 Ayat (4) PMK 40/PMK.07/2006 menyebutkan bahwa:

Penetapan harga lelang terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp 5.000.000.000.000 (lima miliar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memerhatikan antara lain:

- 1) Nilai pasar;
- 2) Nilai jual objek pajak dari pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
- 3) Nilai/harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- 4) Risiko penjualan melalui lelang, seperti bea lelang, penyusutan, penguasaan dan cara pembayaran.

Namun demikian, PMK 93/PMK.06/2010 telah mencabut PMK 40/PMK.07/2006, jo. PMK 61/PMK.06/2008, yang dalam Pasal 29 ayat (4) memasukkan NJOP sebagai salah satu kriteria penilaian. Berdasarkan Pasal 40 PMK 93/PMK.06/2010, untuk menentukan nilai limit ini akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Dirjen, yang sampai saat ini belum ada. Karena itu, penilaian aset tersebut perlu memperhatikan dan

menyesuaikan dengan aturan penilaian dari GAPPI (Gabungan Perusahaan Penilaian Indonesia). Namun untuk BNI Syariah KC Tanjung Karang penilaian aset menyesuaikan dengan aturan penilaian yang bekerjasama dengan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Toto Soeharto dan rekan. Standar penilaian KJPP adalah hasil penilaian dari seorang penilai mengenai arti ekonomis suatu harta pada tanggal tertentu yang dinyatakan dengan satuan mata uang, definisi yang hampir sama diberikan oleh GAPPI yaitu nilai adalah hasil guna dari suatu properti baik berwujud maupun tidak berwujud dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu.

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) melakukan penilaian/taksasi (Appraisal) guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau appraisal diartikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Penetapan nilai limit, prosedur dan pelaksanaan lelang telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya. Selanjutnya terdapat penjelasan dari hasil wawancara dengan Bapak Andrian salah satu karyawan (*Sales Officer*) bagian pembiayaan. Untuk pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk

membeli, membangun, merenovasi rumah dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Bahwa untuk pembiayaan tersebut adalah pembiayaan yang paling tinggi peminatnya, karena minat untuk memiliki rumah sangat tinggi khususnya masyarakat di Indonesia. Namun kendala dalam dana yang tidak mencukupi, BNI Syariah KC Tanjung Karang menjadi solusi untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan syarat yang telah ditentukan dan harus diikuti aturannya oleh nasabah.

Risiko untuk pembiayaan Griya iB Hasanah memang sangat tinggi walaupun saat prosedur pemberian pembiayaan telah melaksanakan berbagai prosedur namun masih banyak nasabah yang melanggar aturan atau wanprestasi. Salah satu yang sangat diperhatikan bahwa untuk mendapatkan pembiayaan, nasabah harus memberikan jaminan berupa sertifikat kepemilikan rumah untuk mendapatkan pembiayaan. Berjalannya waktu setelah nasabah mendapatkan pembiayaan ada banyak nasabah yang masuk kategori dalam perhatian khusus, diragukan, macet dan wanprestasi. Banyak langkah yang dilakukan dari bagian *collection* yang menangani pembiayaan bermasalah sehingga tidak sampai jaminannya dieksekusi.

Hasil wawancara yang didapat dari bagian penanganan lelang yaitu bapak Denityo bahwa untuk nasabah wanprestasi yang sampai jaminannya

dilelang beliaulah yang menangani. Nasabah yang pembiayaannya jatuh tempo dan tidak sanggup lagi membayar ada keringanan atau penambahan waktu bukan dari pihak bank, tetapi nasabah sendiri yang mengajukan atau membuat perjanjian untuk meminta keringanan kira-kira memundurkan tanggal jatuh tempo atau beberapa minggu untuk menyicil sampai melunasi utangnya ke pihak bank supaya jaminan tidak sampai dilelang. Namun dalam peringatan tidak semua nasabah di terima pengajuan keringannya, pihak bank akan melihat dahulu kemampuan membayar atau penghasilan nasabah apakah layak untuk diberikan waktu pembayaran.

Nasabah wanprestasi yang sampai jaminannya dilelang saat sebelum pelaksanaan lelang terdapat eksekusi yaitu pemasangan plakat dan semprotan untuk rumah atas jaminan nasabah tersebut, namun untuk BNI Syariah tidak sembarangan mengeksekusi karena ada surat perintah serta eksekusi atau pemasangan plakat dan semprotan diperuntukkan bagi nasabah yang tidak tanggung jawab atau lari dari tanggungannya setelah diberikan peringatan dan berbagai cara keringanan. Sebelum ditetapkan jaminannya akan dilelang, pihak bank dari bagian *collection* telah dahulu memberikan peringatan dari setelah jatuh tempo dengan pemberitahuan melalui telfon, surat peringatan, dan datang kerumah apabila tidak ada konfirmasi dari nasabah. Dan dengan sebelum adanya eksekusi pihak bank akan memberikan keringanan kepada nasabah untuk menjual rumahnya

sendiri sehingga tidak pihak bank yang melelang dengan perantara di KPKNL.

Pada saat pelaksanaan lelang atas jaminan nasabah wanprestasi, yang dilakukan bagian penanganan lelang oleh BNI Syariah KC Tanjung Karang adalah memberikan pengumuman pertama yaitu dengan surat pemberitahuan lelang kepada nasabah yang wanprestasi, setelah itu pihak bank mengurus data nasabah yang akan diajukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk jaminannya dilelang, dan untuk jadwal pelaksanaan lelang keluar sebulan kemudian setelah didaftarkan di KPKNL oleh pihak bank. Seminggu sebelum pelaksanaan lelang atau pemberitahuan pengumuman kedua lelang akan diedarkan melalui internet dan di koran untuk BNI Syariah melalui koran harian Radar Lampung dan Tribun Lampung. Untuk menetapkan nilai limit dan penetapan harga lelang telah lebih banyak dijelaskan pada sebelumnya, bahwa banklah yang menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai pasar, dan untuk menetapkan harga lelang dengan sebelumnya melakukan penilaian/taksasi (Appraisal) jaminan dari pihak KJPP yang bekerja sama dengan BNI Syariah KC Tanjung Karang.

Biaya taksasi/appraisal atau penilaian jaminan yang akan dilelang diperuntukkan untuk nasabah sebesar Rp. 4.000.000,-, dan saat pelaksanaan lelang sudah terlaksana dan jaminan terjual nasabah akan dibebankan biaya 2% yang telah dijelaskan sebelumnya. Untuk penetapan

harga lelang yang digunakan saat pelaksanaan lelang adalah harga lelang dari KJPP dan hanya pihak bank dan nasabahlah yang diberitahu tidak dipublish.

Pada tawar-menawar lelang di KPKNL harga lelang kita gunakan dari Kantor Jasa Penilai publik harga tertinggi, namun apabila saat pelaksanaan lelang pada saat tawar-menawar sampai 3 kali atau lebih tidak terjual jaminannya dengan menggunakan harga dari KJPP baru menggunakan nilai limit/likuidasi yang ditetapkan oleh penjual atau bank. Bahkan apabila saat pelaksanaan lelang telah menggunakan nilai limit dan tidak juga terjual dalam beberapa bulan pelaksanaan lelang akan ditunda, saat pelaksanaan lelang akan ditetapkan lagi nilai limit dan penetapan harga lelang tertinggi yang ditetapkan KJPP akan berubah karena adanya penilaian/taksasi ulang untuk jaminan yang akan dilelang tersebut.

Dari wawancara kepada bagian penanganan lelang yang diperoleh bahwa hasil atau dampak untuk BNI Syariah KC Tanjung Karang dengan diputuskannya lelang atas jaminan nasabah yang melakukan wanprestasi adalah berdampak pada pengembalian kerugian ataupun mengurangi beban bank atau risiko yang berlebih, dan teruntuk nasabah sendiri dari hasil sisa lelang sisanya dipastikan untuk dikembalikan kepada nasabah. Ditetapkannya lelang atas barang jaminan pada pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah atau wanprestasi adalah salah satu upaya dari bagian kegiatan penting pihak BNI Syariah KC Tanjung Karang karena

dimana akan berkaitan dengan pengembalian modal bank dan pendapatan operasional bagi bank tersebut.

B. Kesesuaian Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan pada Pembiayaan Griya iB Hasanah menurut Perspektif Ekonomi Islam

Islam adalah agama yang memiliki kesempurnaan dan tidak hanya berbicara mengenai hubungan makhluk dengan Tuhan-nya, tetapi juga sebagai agama yang secara universal membahas segala aspek kehidupan umat manusia salah satunya adalah bidang ekonomi. Dengan pesatnya perkembangan ekonomi saat ini pemikiran dengan konsep syariah telah dipraktikkan sudah sejak lama pada sistem lembaga keuangan syariah baik bank maupun non bank, diantaranya lembaga keuangan BNI Syariah KC Tanjung Karang. BNI Syariah walaupun masih dibawah induk bank konvensional tidak menjadi kesulitan ataupun halangan BNI Syariah untuk menjalankan kegiatan-kegiatan operasionalnya secara syariah yang dimana berpegang teguh pada Al-Qur'an dan Hadist.

Sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berbasis syariah tidak terkecuali terhadap praktik lelang barang jaminan pada pembiayaan Griya ib Hasanah. Walaupun pada awalnya banyak yang bertentang dan sempat juga meragukan tentang adanya praktik lelang dalam syariah, namun praktik lelang syariah terlepas dari diragukannya pelaksanaan lelang karena pada akhirnya

MUI pun bersepakat untuk membolehkan, yaitu praktek lelang berbasis syariah.

Syariah Islam yang rahmatan lil'alamin memberikan kebebasan, keleluasaan dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam. Tentu saja kegiatan usaha itu diniatkan dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal. Melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah, oleh karena itu sebelum memutuskan hukum syariah tentang lelang yang merupakan salah satu bentuk jual beli, perlu dipahami terlebih dahulu mengenai ihwalnya.

Lelang (*auction*) menurut pengertian transaksi muamalah kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan disebut (lelang naik).

Kitab-kitab fikih atau hadist, jual beli lelang disebut dengan istilah *Bai' Al Muzzayadah*. Lelang dalam jual beli adalah transaksi dalam Islam yang merupakan penjualan di depan umum dengan sistem tawar-menawar tertinggi. Lelang adalah jual beli yang diperbolehkan di dalam Islam dengan syarat-syarat yang ditentukan dan disesuaikan dengan hukum Islam sesuai aturan Al-Qur'an, Al-Hadist dan Ijma' ulama dan aturan syariah. Dengan pemahaman

tersebut yang mengacu pada lelang dalam jual beli yang diperbolehkan terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Nisaa ayat 29 yang berbunyi sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisaa ayat 29).

Dari ayat di atas menjelaskan bahwa tatkala Allah SWT melarang mereka dari memakan harta dengan cara yang batil yaitu suatu cara yang mengandung mara bahaya atas diri mereka, terhadap orang yang memakannya dan orang yang mengambil hartanya, lalu Allah membolehkan bagi mereka perkara yang mengandung kemaslahatan untuk mereka berupa mata pencaharian dan perniagaan, serta beberapa bentuk profesi dan persewaan. Dan Allah SWT mensyaratkan adanya keridhaan dari kedua belah pihak padahal perkara itu adalah sebuah perniagaan, hal itu menjadi suatu indikasi bahwasannya akad perniagaan itu disyaratkan bukan dari akad riba, karena riba bukan lah dari

peniagaan, bahkan riba itu adalah perkara yang bertentangan dari maksud perniagaan.²

Lelang pada BNI Syariah sama umumnya dengan jual beli, dimana terdapat penjual, pembeli, objek yaitu barang jaminan nasabah wanprestasi dan harga. Untuk menetapkan harga yang digunakan pada saat penjualan objek barang jaminan yang akan dilelang, pihak BNI Syariah perlu melakukan beberapa tahap sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan. Dan saat pelaksanaan lelang berjalan pun, proses penetapan harga masih berlangsung antara pihak penjual dan pembeli.

Dari hasil penelitian yang diperoleh bahwa penerapan penetapan harga lelang barang jaminan di BNI Syariah KC Tanjung Karang sudah menggunakan prinsip syariah karena BNI Syariah dalam menetapkan harga telah dulu melihat dari harga dasar lelang tanah atau rumah sebagai jaminan tersebut yaitu dengan melakukan survei ke pasar setempat dan pasar pusat. Selain pihak bank menetapkan nilai limit, penaksiran ulang ditetapkan dari (KJPP) dalam menetapkan harga lelangpun digunakan gunanya untuk mengupayakan penjualan lelang yang setinggi-tingginya karena pihak bank tidak ingin merugikan pihak nasabah atas barang jaminan miliknya yang sudah dilelang.

² Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalam al-Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h. 62-64.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

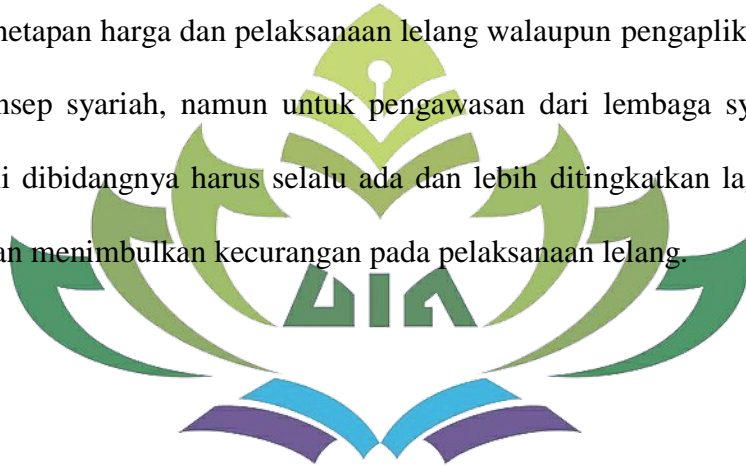
A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian dan pembahasan di atas dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan mekanisme pada penetapan harga dalam lelang adalah dengan menetapkan nilai limit berdasarkan dari nilai pasar dan penetapan harga lelang yang ditetapkan oleh pihak Kantor Jasa Penilai Publik. Setelah tahapan-tahapan penetapan harga lelang selesai, pihak bank akan mengajukan permohonan lelang dan syarat-syarat lainnya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
2. Mekanisme penetapan harga dan pelaksanaan lelang dilihat dari perspektif ekonomi Islam telah sesuai dengan aturan syariah dan aturan hukum yang berlaku, karena setiap tahap demi tahap mekanisme penetapan harga dan pelaksanaan lelang dilakukan oleh tenaga ahli yang sesuai bidangnya, mengikuti aturan prosedur, dan menggunakan data yang valid sehingga bisa dipertanggungjawabkan.

B. Saran

1. Bagi BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang kualitas transparansi pada proses penetapan harga lelang harus lebih ditingkatkan lagi dan harus ditetapkan secara berlanjut serta kualitas penerapan pelaksanaan lelangnya juga, agar tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang.
2. Bagi BNI Syariah dalam rangka menjaga kepercayaan masyarakat dalam hal penetapan harga dan pelaksanaan lelang walaupun pengaplikasian telah sesuai konsep syariah, namun untuk pengawasan dari lembaga syariah yang telah ahli dibidangnya harus selalu ada dan lebih ditingkatkan lagi sehingga tidak akan menimbulkan kecurangan pada pelaksanaan lelang.



DAFTAR PUSTAKA

- A.Wangsawidjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Abdurahman, Syaikh bin Nashir as-Sa'di, *Taisir al-Karim ar-Rahman Fi Tafsir Kalam al-Mannan*. Jakarta: Darul Haq, 2012.
- Adiwarman, A. Karim. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Adiwarman, A. Karim. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali, 2004.
- Alma, Buchari. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Bandung: Alfabeta.
- Anto, M. B. Hendri. *Pengantar Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Ekonisia, 2003.
- Arifin, Zainul. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher, 2006.
- Chulsum, Umi dan Windy Novia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Surabaya: Kashiko, 2006.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Djamil, Fathurrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Ghofur, Ruslan Abd. *Gadai Syariah: Teori dan aplikasinya di Indonesia*. Bandar Lampung: Bina Aksara.
- Haprabu, Satya. *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*. Jurnal Repertorium, Vol. 4 No. 1 (Januari-Juni 2017).
- Hasibuan, Malayu S.P. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, cet. 5, 2006.
- <http://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah> (29 Januari 2018).

- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (On-Line), tersedia di <https://www.google.com/amp/s/kbbi.web.id/harga> (26 Maret 2018).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (On-line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/perspektif> (2 Februari 2018).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia(On-line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/lelang.html> (19 Maret 2018).
- Kotler, Philip dan Armstrong. *Prinsip-prinsip pemasaran*, Jakarta: Erlangga, 2001.
- Kotler, Philip. *Manajemen Pemasaran (Edisi Kesebelas) Jilid 2*. Jakarta: Gramedia, 2005.
- Landina, Arina Iasya dkk. *Pelaksanaan Lelang atas Barang Milik Daerah Melalui Internet (E-Auction) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang*. Jurnal Law Review, Vol. 5 No. 2 (2016)
- M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Mardani. *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Maulana, Muhammad. *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*. Banda Aceh: Arraniry Press, 2014.
- Muhamad. *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Muhammad. *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam*. Yogyakarta: BPFE, 2004.
- Nasution, Mustafa Edwin dkk. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

- Parwanto, Hadi Yugo. *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad Murabahah dalam Mendukung Pengendalian Intern*. Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 33 No. 22 (April 2016).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 106/PMK.06/2013.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 93/PMK.06/2010.
- Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bab 1 Pasal 27.
- Pitriani, Elpina dan Deni Purnama. *Dropshipping Dalam Perspektif Konsep Jual Beli Islam*. Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol. 3 No.2 (October 2015).
- Purnomo, Didit. *Buku Pegangan Kuliah Kebijakan Harga Pendekatan Agrikultural*. Surakarta: FE-UMS, 2005.
- Putra, Irfandi Mardi. *Strategi “Pembiayaan Kepemilikan Rumah” Bank Syariah Studi Kasus PT. BNI Syariah Surabaya Dharmawangsa*. Jurnal Ilmu & Riset Manajemen, Vol. 3 No. 12 (2014).
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Mangement*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Rivai, Veithzal dan Avriyan Arifin. *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Rusdan. *Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah*. Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan, Vol. 4 No. 2 (November 2016).
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Simangunsong, Elman. *Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Tidak Bergerak Yang di Beli Berdasarkan Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*. Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2014.

- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Sujarweni, Wiratna. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014.
- Supriyadi, Ahmad. *Struktur Hukum Pegadaian Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Positif (Suatu Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Praktek Pegadaian Syariah di Kudus)*. Jurnal Penelitian Islam, Vol. 3 No. 2 (Juli-Desember 2010).
- Susanti. *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang*. Jurnal intelektualita, Vol. 5 No. 1 (Juni 2016).
- Syarif, Mujar Ibnu. *Konsep Riba Dalam Al Qur'an Dan Literatur Fikih*. Vol. III No. 2 (Juli 2011).
- Taswan. *Manajemen Perbankan Konsep (Teknik dan Aplikasi)*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2010.
- Umam, Khaerul. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2013.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah (Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Website resmi PT Bank BNI Syariah: www.bnisyariah.co.id, (12 Februari 2018).
- Wibowo, Sukarni dan Dedi Supriadi. *Ekonomi Mikro Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Widodo, Sugeng. *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*. Yogyakarta: UII Press, 2017
- Wiroso. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti, 2009.
- Yusuf, Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* Jakarta: Prenada media Group, 2014.