TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 PASAL 6 TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PAMEKASAN

SKRIPSI

Oleh:

SITI MUSDOLIFAH

NIM. C02215068

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Siti Musdolifah
NIM	: C02215068
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Pasal 6 Terhadap Pelelangan Barang Jaminan Di BRI Syariah KCP Pamekasan

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

Surabaya, 09 September 2019

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

CAA34AFF938946546

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Siti Musdolifah

NIM. C02215068

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul " TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO. 04 TAHUN 1996 PASAL 6 TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PEMEKASAN" yang ditulis oleh Siti Musdolifah NIM. C02215068 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 28 Agustus 2019

Pembimbing

Saoki, SHI, MHI
NIP. 197404042007101004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Musdolifah NIM. C02215068 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, 02 Oktober 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Saoki, SHI, MHI
NIP. 197404042007101004

Penguji II,

Dra. Hj. Nurhayati, M. Ag
NIP. 196806271992032001

Penguji III,

Muh. Sholihuddin, M. HI
NIP. 197707252008011009

Penguji IV,

Moh. Faizur Rohman, M.HI
NIP. 198911262019031010

Surabaya, 17 Oktober 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 195904041988031003

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Siti Musdolifah
NIM	: C02215068
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: sitimusdolifah@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☐ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 PASAL 6 TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH PAMEKASAN

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi,tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 18 Oktober 2019
Penulis

Siti Musdolifah

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 Terhadap Pelelangan Barang Jaminan Di BRI Syariah KCP Pemekasan" ini adalah hasil penelitian lapangan yang bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang: 1) Bagaimana praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP pamekasan, 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam dan Undang-undang No. 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan berbagai macam metode yaitu wawancara, dan dokumentasi yang menghasilkan data dan diolah menggunakan teknik *editing, organizing*, dan *analizing.* Sehingga muncul teknik analisis menggunakan metode deskriptif analisis yaitu cara berpikir seseorang dengan menggambar, meringkas semua kondisi, keadaan dan semua permasalahan yang terjadi di masyarakat tentang praktik pelelangan barang jaminan khususnya pada produk pembiayaan mikro yang selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan pola pikir analisis induktif yaitu dari data bersifat khusus kemudian dianalisis dan disimpulkan ke dalam keadaan yang lebih umum dan sesuai dengan hukum Islam dan undang-undang no. 04 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik pelelang adalah pilihan terakhir digunakan atas nasabah yang wanprestasi atau nasabah yang sudah tidak mampu meneruskan pembayaran atas dana yang diterima dari bank. Namun pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena tidak sesuai dengan rukunnya pada akad *murābahah bil wakālah* di BRI Syariah KPC Pamekasan, Sedangkan menurut Undang-undang No 04 Tahun 1996 pasal 6, yang mengenai objek hak tanggungan sudah sesuai peraturan tersebut.

Seiring dengan kesimpulan diatas, praktik pelelangan yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Pamekasan sudah sesuai dengan pelelangan pada umumnya, dimana terdapat penjual, pembeli, objek yaitu barang jaminan nasabah wanprestasi dan harga. Akan tetapi ketentuan hukum Islam pada rukun akad *murābahah bil wākalah* mengenai tafsir harga yang tidak sesuai dengan perjanjian diawal sehingga nasabahtersebut merasa dirugikan. Saran untuk BRI Syariah KCP Pamekasan, sebelum mencakup seluruh lapisan masyarakat artinya masih segelintir masyarakat yang belum tahu mengenai lelang, sehingga saran saya pihak bank harus memberikan informasi kepada masyarakat umum ketika akan melakukan pelelangan dan mengenai perjanjian harus sesuai dengan kesepakatan diawal, maka dari itu masyarakat dapat ikut adil dalam proses tersebut sehingga tidak terjadi permasalahan kembali antara nasabah dan bank tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI viii

DAFTAR TABEL xi

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 8
C. Rumusan Masalah 9
D. Kajian Pustaka 9
E. Tujuan Penelitian 11
F. Kegunaan Hasil Penelitian 11
G. Definisi Operasional 12
H. Metode Penelitian 13
I. Sistematika Penelitian 17

BAB II KONSEP PELELANGBARANG JAMINAN DALAM HUKUM ISLAM Dan UNDANG –UNDANG NO. 04 TAHUN 1996 PASAL 6 20

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

A. Lelangan 20
1. Pengertian lelang 20
2. Jenis Lelang 22
3. Syarat-syarat Lelang 23
4. Lelang dalam Islam 25
5. Prosedur Lelang 33
B. Barang Jaminan 34
1. Pengertian Barang Jamina 34
2. Barang-barang yang dijadikan jaminn 35
3. Pengikatan Barang Jaminan (Agunan) 37
4. Jual Beli Barang Jaminan 39
C. Undang-undang no. 04 tahun 1996 padsal 6 40

BAB III PRODUK DAN PRAKTIK PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PAMEKAS 42

A. Profil Singkat BRI Syariah KCP Pamekasan 42
1. Sejarah BRI Syariah 42
2. Visi dan Misi 44
B. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Pamekasan 45
C. Produk-produk BRI Syariah 48
1. Penghimpunan Dana (Funding) 48
2. Penyaluran Dana (Lending) 51
D. Praktik Pelelangan Barang Jaminan 54

BAB IV ANALISIS PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PAMEKASAN 62

A. Analisis Praktik Pelelangan Barang Jaminan 62

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No. 4 Tahun Pasal 6 terhadap Pelelangan Barang Jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan 65
1. Analisis Hukum Islam 65
2. Analisis undang-undang No. 04 Tahun 1996 Pasal 6 69

BAB V PENUTUP 71

A. Kesimpulan 71
B. Saran 72

DAFTAR PUSTAKA..... 73

LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

A. Tabel Halaman

Tabel 3.1 Nilai NJOP Pelelangan di BRI Syariah KCP Pamekasan.....56

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa terlepas dari hubungan manusia dengan manusia lain. Islam juga mengajarkan agar hidup bermasyarakat dapat ditegakkan nilai-nilai keadilan dan dihindarkan dari praktik-praktik penindasan dan pemerasan. Tolong-menolong merupakan salah satu prinsip dalam bermuamalah. Hal ini sesuai dengan ajaran agama Islam dalam al-qur'an surat al-Ma'idah ayat 2:

.....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى صلى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ج وَاتَّقُوا اللهَ صلى إِنَّ اللهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

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 siksanya."[1]

Maksud ayat di atas yaitu manusia sebagia makhluk hidup harus saling tolong menolong di dalam segala aspek kehidupan seperti, ekonomi, politik, dan sosial. Seperti halnya dalam aspek ekonomi yaitu bermuamalat, tukar-menukar barang, jual beli, sewa-menyewa, upah-mengupah, pinjam-meminjam, dan usaha lainnya yang tidak menyimpang dari hukum Islam.

[1]Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemahan* (Semarang: CV.Toha Putra, 1971), 157.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam kegiatan sehari-hari, uang selalu saja dibutuhkan untuk membeli atau membayar berbagai keperluan. Dan yang menjadi masalah terkadang kebutuhan yang ingin dibeli tidak dapat dicukupi dengan uang yang dimiliki kita, kalau sudah menyangkut seperti ini mau tidak mau kita mengurangi keperluan yang menurut kita tidak penting, namun jika keperluan itu sangat penting terpaksa harus memenuhi dengan berbagai cara seperti meminjam berbagai sumber dana yang ada, apabila keperluan dana yang kita inginkan jumlahnya besar, maka dalam jangkau pendek sulit untuk kita penuhi, terpaksa kita harus meminjamnya diperbankan.

Perbankan adalah suatu lembaga keuangan kepercayaan masyarakat yang memegang peranan penting dalam mengembangkan sistem perekonomian nasional, sehingga dapat dikatakan bank merupakan jantung dari sistem keuangan untuk memutar dana masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito, dan lain- lain. Dana tersebut disalurkan kembali ketangan masyarakat dalam bentuk kredit. Dunia perbankan mengenal dua (2) sistem yaitu, sistem ekonomi konvensional dan sistem ekonomi Syariah.[2]

Undang-undang nomer 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pasal 1 ayat 1, menjelaska bahwa Perbankan Syari'ah adalaah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syari'ah dan unit usaha syari'ah, mencakup

[2] Zainul Arifin, *Dasaar-dasar Menejemen Perbankan Syariah,* (Tangerang: Azkia Publisher, 2009), 14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Sedangkan pembiayaan mikro dengan akad *murābahah bil Wakālah* atau disebut juga *bai' bitsaman ajil*. Kata *murābahah* berasal dari kata *ar-ribhu* (keuntungan). Sehingga *murābahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Dalam praktik pembiayaan *murābahah* agar sesuai dengan syari'at Islam di dasarkan pada al-Qur'an surat An-Nissa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاتَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ....

Artinya "Hai orang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antara mu....".[3]

Ayat di atas menerangkan hukum transaksi secara umum, lebih khusus transaksi perdagangan dan bisnis jual beli. Sebelumnya telah diterangkan transaksi muamalah yang berhubungan dengan harta, seperti harta anak yatim, mahar dan sebagainnya. Dalam ayat ini Allah mengharamkkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenaarkan oleh syariat. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas.

[3]Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya (* Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006), 84.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan waka*lah* berarti pelimpahan atau penyerahan. Secara terminologi *wakalah* adalah pelimpahan seseorang kepada orang lain atas urusan yang boleh ia lakukan sendiri dan boleh diambil alih orang lain (pihak ketiga).[4] Sebagaimana Firman Allah SWT QS. Al-Kahfi ayat 19.

...فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ...

Artinya: "...maka suruhlah salah seorang diantara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini..." (QS Al-Kahfi: 19)

Jadi *murābahah bil wakālah* ialah pembiayaan yang dilakukan dengan akad *murābahah* dan diikuti akad *wakālah* untuk melengkapinya agar sesuai dengan prinsip syariah.

Sedangkan *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.[5] Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

---

[4] Tim Laskar Pelangi, *Metodelogi Fiqih Muamalah* (Diskusi Metodelogi Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi), (Kediri: Lirboyo Perss 2015), 206.
[5] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 93/PMK.06/2010.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Barang *adalah* benda yang berwujud. 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.[6]

Tetapi praktik jaminan pada akad pembiayaan dalam hukum Islam dipandang tidak sesuai terhadap prinsip amanah (kepercayaan), sehingga penggunaan jaminan dalam akad dipandang tidak sah atau *ghairu shahih*. Namun untuk mewujudkan prinsip kepercayaan sebagaimana dalam hukum Islam, perbankan syariah mengalami kesulitan manakala debitur menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan sehingga antara bank dan nasabah mengalami kerugian dalam mengeksekusi obyek pembiayaan.[7]

Di dalam hukum jaminan dikenal beberapa jenis obyek jaminan, jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat kebendaanseperti bangunan, tanah, kendaraan, surat berharga (*fix asset maupun non fix aseet*) dan pembiayaan perorangan (*personal guaranty*). Keberadaan jaminan dalam pembiayaan ternyata menjadi hal yang lebih diutamakan oleh bank dibandingkan jaminan berupa keyakinan bahwa debitur akan mampu

---

[6] Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Mangement* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008), 663.
[7]Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam* (Jakarta: PT . Raja Grafindo Persada, 2004), 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjamin pengembalian pembiayaan, maka jaminan yang diserahkan harus dilakukan pengikatan.[8]

Pengikatan jaminan merupakan pernjanjian *accessoir* (perjanjian yang bersifat tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya berupa perjanjian pembiayaan. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian *accessoir* harus dihapuskan. Mengenai pengikatan jaminan dapat diikuti ketentuan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan. Pengikatan jaminan pembiayaan di bank melalui lembaga jaminan dapat dilakukan melalui gadai, hipotik[9], jaminan fidusia[10] dan hak tanggungan.[11]

Sedangkan dalam kasus yang kami tinjau untuk pembuatan skrispsi ini, dimana pihak nasabah yang bernama (Imroatin Sulihah) Alamat Jalan Pekerti No. 3 Rt. 002 Rw. 002 Desa, Bugih Kecamatan, Pemekasan Kabupaten, Pemekasan. Ingin melakukan bisnis tetapi uang yang digunakan tidak mencukupi sehingga pihak nasabah mengajukan pembiayaan mikro di Bank BRI Syariah KCP Pamekasan yang beralamatkan jalan Stodion no. 65 Pemekasan. sehingga pihak bank tersebut menyetujui permintaan nasabah mengenai pembiayaan, tetapi bank tidak semena-mena memberi pembiayaan

---

[8]Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2000), 400.

[9] Hipotik adalah suatu hak benda tidak bergerak untuk mengambil pergantian dari padanya bagi pelunasan suatu perutangan

[10] Fidusia adalah surat perjajian *eccesor* antar debitor dan kreditor yang isinya menyerahkan hak milik secara kepercayaan atas benda bergerak milik debitor kepada kreditor

[11]M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2002), 110.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut tanpa adanya jaminan agar nasabah tersebut tidak melarikan diri, sehingga nasabah ini menyetujui perjanjian dimana nasabah telah menjaminkan sebuah tanah dan bangunan yang dicantumkan disertifikat seluas 485 m2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi). Di dalam perjanjian tersebut dari awal menggunakan akad *murābahah bil wākalah,* apabila nasabah tidak bisa membayar utangnya makan barang yang dijaminkan akan di lelang sama pihak bank, dan ketika pada saat nasabah tidak bisa membayar pinjaman itu, yang mana pihak bank melelang barang jaminan tersebut, tetapi barang yang dilelang ini tidak sesuai yang nasabah inginkan sehingga nasabah merasa dirugikan.

Pelelangan yang dilakukan BRI Syariah KCP Pamekasan tidak semuanya dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Salah satu hal yang menyebabkan terjadinya ketidak lancaran pembiayaan disebabkan debitur mengalami gagal usaha, sehingga mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur dan bahkan debitur dengan sengaja tidak bersedia membayar karena karakter debitur yang tidak baik (wanprestasi). Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.[12]

Permasalahan yang bisa ditarik dari uraian di atas yaitu nasabah tidak bisa membayar pinjamannya kepada bank sehingga barang yang di jaminkan itu di lelang oleh pihak bank, sehingga secara tidak langsung dari salah satu

[12]Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2003), 265.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak ada yang dirugikan, dan sudah ada kesenjangan antara tinjauan hukum islam dan undang-undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pemekasan, maka peneliti tertarik untuk lebih jauh memahami, mengkaji dan menyusunnya dalam bentuk skripsi yang berbentuk judul **"Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 6 Terhadap Pelelangan Barang Jaminan Di BRI Syariah KCP Pamekasan".**

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat di identifikasikan permasalahan-permasalaan sebagai berikut:

1. Terjadi tawar-menawar
2. Pembiayaan mikro yang berada di BRI Syariah
3. Tafsiran harga tidak sesuai sehingga nasabah menggugat dengan perlindungan konsumen kepada Bank BRI Syariah KCP Pamekasan
4. Praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.
5. Tinjauan hukum islam terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan
6. Jangka waktu atau batasan selama mencicil

Agar kajian ini lebih fokus dan tuntas, peneliti membatasi masalah yang akan diteliti pada permasalahan sebagai berikut:

1. Praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.
2. Tinjauan hukum islam dan undang-undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka permasalahan-permasalahan yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan Undang-undang No. 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan ?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang diteliti, sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau penelitian yang sudah ada.[13]

Pertama Ilmiana Sofia Nim 214 – 12 – 019 berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksaaan barang jaminan Pegadaian Syaraih Cabang Majapahit Semarang" pada tahun 2017, penelitian ini membahas praktik pelaksanaan lelang barang dan tinjauan Perundang-undangan tentang pelaksanaan Lelang di Pegadaian Syariah. Skripsi diatas menjelaskan pelaksanaan lelang pegadaian syariah cabang

[13]Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*,(Surabaya:UIN Sunan Ampel surabaya,2016), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Majapahit Semarang telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena tidak ada unsur penipuan yang merugikan orang lain, baik dari memperlihatkan barangnya maupun proses tawar menawar barang itu sendiri. Dikarenakan dari dua hal tersebut itu sangat penting dalam pelaksanaan lelang, dan rawan dengan penipuan yang disebabkan bentuk barang tidak sesuai dengan barang yang dijual pada saat lelang. Dan dalam ijab qabul untuk memberikan kepercayaan kepada pembeli maka diberikan bukti jual beli dengan Surat Bukti Rahn (SBR) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.[14]

Kedua Liyah Nim. 14112210014 yang berjudul "Pandangan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Pelelangan Barang (Studi Kasus Pada Unit Pegadaian Syariah Cirebon Bisnis Center)" pada tahun 2015, peneliti ini membaha Proses Pelelangan Barang pada Unit Pegadaian Syariah Cirebon Bisnis Center Sebelum jatuh tempo, pihak murtahin akan memberitahukan kepada rāhin yang bersangkutan, pemberitahuan dilakukan minimal 5 hari dan maksimal 1 hari sebelum tanggal jatuh tempo. Apabila sampai tanggal jatuh tempo dan tanggal yang telah ditentukan rāhin tetap tidak melunasi marhūn bih-nya maupun melakukan perpanjangan, maka pihak Unit Pegadaian Syariah Cirebon Bisnis Center akan melelang marhūn tersebut. Sebelum lelang dilaksanakan semua marhūn akan ditaksir ulang, yaitu untuk dapat menentukan harga limit lelang. Setelah marhūn terjual maka hasil penjualan lelang marhūn akan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah yang terdiri atas: uang pinjaman, jasa simpan, dan biaya-biaya yang timbul pada saat proses lelang (bea lelang penjual 1%, bea lelang pembeli 1%, dan biaya proses lelang 1,6%). Sedangkan

[14]Ilmiana Sofia, *"Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksaaan barang jaminan Pegadaian Syaraih Cabang Majapahit Semarang*" (Skripsi–IAIN Salatiga, Salagtiga, 2017), 90.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

uang kelebihan hasil penjualan akan dikembalikan kepada rāhin, apabila dalam waktu 1 tahun rāhin tidak mengambil uang kelebihan maka menjadi milik pegadaian syariah yaitu sebagai dana sosial yang kemudian akan diserahkan kepada lembaga BAZIS (Badan Amal, Zakat, Infak, dan Sedekah) yang terakreditasi.[15]

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah akad dan obyek dalam penelitian ini tentang akad *murābahah bil wakālah* di Bank BRI Syariah KCP Pamekasan yang di tinjau dari Hukum Islam dan Undang-Undang no. 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelang barang jaminan.

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pelelangan barang jaminan di BRI Syarih KCP Pamekasan.
2. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai tinjauan hukum Islam dan undang- undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk hal-hal antara lain:

1. Kegunaan secara teoritis

[15] Liyah, *"Pandangan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Pelelangan Barang Studi Kasus Pada Unit Pegadaian Syariah Cirebon Bisnis Center"* (Skripsi –IAIN Syekh Nurjati, Cirebon, 2105), 71.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam penelitian ini peneliti bisa mengkaji dan mengembangkan teori-teori dan dalil yang ada pada al-Qur'an atau hadist. Dan manfaat lain yang bisa di ambil adalah untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang praktik peleangan barang jaminan bagi para pembaca dan para mahasiswa.

2. Kegunaan secara praktis
   a. Untuk memberikan informasi kepada peneliti berikutnya dalam membuat karya ilmiah yang lebih sempurna
   b. Sebagai pedoman dalam penyelesaian masalah-masalah yang berkaitan dengan pelelangan pada umunya dan barang jaminan pada khususnya.

G. Definisi Operasional

Untuk memahami suatu pembahasan maka perlu sekali adanya pendefinisian yang bersifat operasional, agar mudah difahami secara jelas tentang arah dan tujuan dari judul skripsi, tinjauan hukum Islam dan undang-undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelang barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan, maka perlu kiranya peneliti menjelaskan beberapa unsur istilah yang terdapat Dalam judul penelitian ini, sebagai berikut:

1. Hukum Islam

   Suatu aturan kaidah yang didalamnya termuat al-Quran, hadist, dan fatwa para ulama tentang *murābahah bil wakālah* dan Undang- undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6.

2. Pelelangan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pelelang yaitu pengadaan barang/jasa yang dilakukan secara terbuka (Untuk umum), dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedian barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak–pihak yang terkait secara taat sehingga terpilih penyedia terbaik.

3. Barang jaminan

Barang jaminan adalah barang atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan dan undang-undang nomor 4 tahun 1996 terhadap pelelangan barang jaminan.

H. Metodologi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, yaitu penelitian secara langsung terhadap Praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

1. Data yang dikumpulkan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka data yang dikumpulkan adalah data yang diperlukan yaitu:

a) Data mengenai praktik pelelangan barang jaminan.
   1) Proganda pelalangan
   2) Tafsiran harga
b) Prosedur penerapan saat melakukan lelang di BRI Syariah KCP Pamekasan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data dapat diperoleh,[16] sumber tersebut bisa berupa orang atau lainnya. Sumber data terbagi menjadi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Adapun yang menjadi sumber data bagi penulis disini adalah sumber data primer saja, penjelasannya adalah sebagai berikut:

a. Sumber Primer

Sumber primer yaitu data diperoleh langsung dari objek yang di teliti.[17] Dan adapun yang dijadikan penulis sebagai sumber primer didalam melakukan penelitian adalah ini dengan melalui wawancara terhadap para pihak yang terkai seperti:

1. Ibu Imroatin Sulihah
2. BRI syariah KCP Pamekasan.

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustakaan (buku-buku).[18] Data sekunder yang bersifat membantu untuk melengkapi serta membantu menambahkan penjelasan mengenai sumber-sumber data yang berkaitan dengan penelitian ini dan diantara buku penulis yang menjadikan rujukan adalah sebagai berikut:

1. Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya.*

---

[16]Suharsimi Arikunto, *Preosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Reneka Cipta, 2013), 129.
[17]Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: Rajawali, 1987), 93.
[18] P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian* (jakarta: Reneka Cipta, 2004), 88.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6.
3. Dr. A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah.*
4. Ahman, *karakteristik wanprestasi dan tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual.*
5. R.*Setiawan*, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*
6. *Rachmadi* Usman, *Hukum Jaminanan Keperdata an*

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka penelitian tidak mendapatkan data yang memenuhi standar data yang di tetapkan. pengumpulan data dilakukan secara terjun kelapangan yang berkaitan dengan masalah penelitian di atas, dalam pengumpulan data tersebut peneliti menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara yaitu proses percakapan secara langsung melalui komunikasi yang dilakukan dua pihak dengan mengajukan partanyaan kepada nasabah dan BRI Syariah KCP Pamekasan.[19] Teknik ini bertujuan untuk memperoleh data secara langsung kepada informan, maksud dari informan yakni pihak yang terkait, yaitu pihak nasabah.

Wawancara ini dilakukan untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan proses pelaksanaan lelang barang jaminan baik dari pihak BRI

[19] Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bndung: Alfabeta, 2016), 137.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah maupun dari nasabah yang barang jaminannya menjadi objek lelang.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data yang bersumber pada dokumen[20]. yang mana dokumentasi merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh peneliti dalam mempersiapkan dokumen-dokumen dengan menggunakan segala macam bentuk bukti yang riil dan akurat dari segala macam sumber berupa buku-buku yang berada di bank misalnya yang dimaksud buku adalah brosur-brosur menyangkut produk-produk apa saja yang berada di BRI Syariah KCP Pamekasan.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah seluruh data terkumpul perlu adanya pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. *Editing*, yaitu memeriksa kembali semua data-data yang di peroleh dengan memilih dan menyeleksi atau mengkoreksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian dan keselaraan satu dengan yang lainnya, keaslian, kejelasan serta relevansinya dengan permasalahan.[21] Peneliti menggunakan teknik ini untuk memeriksa kembali data- data yang sudah terkumpul seperti hasil wawancara dari kedua belah pihak yang akan di gunakan sebagai sumber studi dokumentasi

[20] M. Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian dan aplikasinya* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 87.
[21] CHalid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara,1997), 153.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Organizing*, yaitu mengorganisir data-data atau organizing digunakan untuk mengorganisir data yang di dapat sesuai dengan informasi yang di butuhkan tentang praktik Pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

c. *Analising* yaitu teknik yang digunakan untuk menganalisis lebih lanjut sehingga dapat menemukan kesimpulan dari data yang ada tentang praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan

5. Teknik Analisis Data

Peneliti ini menggunakan metode analisis deskriptif yaitu cara berpikir seseorang dengan menggambar, meringkas semua kondisi, keadaan dan semua permasalahan yang terjadi di masyarakat tentang praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pemekasan, khususnya pada produk pembiayaan mikro.

Selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan pola pikir analisis induktif yaitu dari data-data yang bersifat khusus kemudian dianalisis dan disimpulkan ke dalam keadaan yang lebih umum dan sesuai dengan Hukum Islam dan Undang-undang No. 04 Tahun 1996 Pasal 6 tentang praktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi ini ada sistematika pembahasaan yang sesuai dengan petunjuk teknis penulisan skripsi yang sistematikanya terbagi menjadi lima bab pembahasan untuk memudahkan pembahasan dan pemahaman itu sendiri, yakni meliputi:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab I: merupakan bab pendahuluan, yang menguraikan latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II: memuat tentang landasan teori pelelangan barang jaminan dalam hukum Islam dan Undang-undang nomor. 04 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan. Didalam ini memuat teori yang didalamnya membahas pengertian pelelangan, jenis lelang, syarat-syarat lelang, lelang dalam Islam, prosedur lelang, pengertian barang jaminan, barang-barang yang bisa dijadikan jaminan, pengikatan barang jaminan (agunan), jual beli barang jaminan, serta undang-undang nomor 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan.

Bab III: berisi tentang peraktik pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan, yang pertama terdiri dari gambaran umum BRI Syariah, sejarah berdirinya visi dan misi, struktur organisasi dan macam-macam produk BRI Syariah KCP Pamekasan. dan yang kedua gambaran praktik Pelelangan barang jaminan meliputi prosedur pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

Bab IV: menganalisis tentang pelelangan barang jaminan ditinjau dari hukum Islam dan Undang-undanag nomor 4 tahun 1996 pasal 6 terhadap pelelangan barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab V: merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan- kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dan dilengkapi dengan saran-saran, serta lampiran-lampiran yang dianggap perlu.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

KONSEP PELELANGAN BARANG JAMINAN DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO. 04 TAHUN 1996 PASAL 6

A. Lelangan

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 verkopingen*, 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.

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah "melelangkan" atau "memperlelangkan" sebagai berikut: Melelangkan atau memperlelangkan adalah: Kemudian dalam Kamu Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah "perlelangan" sebagai berikut: *Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang.*

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).[2]

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.[3]

Pelaksanaan lelang yang saat ini berlaku, peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang

---

[2] Kamus Besar Bahasa Indonesia *(On-line), tersedia di: https://kbbi.web.id/lelang.html* akses tgl 6 Okober 2019. Pukul 11.00 WIB.
[3] Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016), 20.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Petunjuk Pelaksanaan Lelang , Bab 1 Ketentuan umum Pasal 1 angka 1, *mengatur lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang di dahului dengan usaha mengumpulkan peminat.Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang di dahului dengan pengumuman lelang dan upaya mengumpulkan peminat.*[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 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.

2. **Jenis Lelang**

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

---

[4] Purnama Tiora Sianturi, *pelindungan hukum terhadap pembelian barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), 51-53.
[5] Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. Nomor 106/PMK.06/2013.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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.[6]

3. **Syarat-syarat Lelang**

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya, sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalam lelang rukun dan syarat-syarat dapat diaplikasikan dalam panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok diantaranya:

a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (‘an taradhin).

[6] http://one.indoskripsi.com/judul-skripsi-tugasmakalah/hukumislam/html diakses pada 22 Mei 2019 pukul 21.45

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat

c. Kepemilikan/kuasa penuh atas barang yang dijual.

d. Kejelasan barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi.

e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual.

f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.

g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.[7]

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelelangan:

1) Bukti diri pemohon lelang

Bukti diri dari pemohon lelang ini diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut benar-benar orang yang berhak untuk melakukan pelelangan atas barang yang .Apabila pemohon lelang tersebut bertindak sebagai kuasa, dari pemberi kuasa. Jika pelelangan tersebut atas permintaan hakim atau panitia urusan piutang Negara, harus ada surat penetapan dari pengadilan negeri atau panitia urusan piutang Negara.

2) Bukti kepemilikan atas barang

Mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut merupakan orang yang berhak atas barang yang dimaksud. Bukti kepemilikan misalnya dapat berupa tanda pembayaran, surat bukti hak atas tanah (sertifikat).

[7] http://ulgs.tripod.com/favorite.htm-ekonomi-islam/ diakses pada 22 Mei 2019 pukul 21.15

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Keadaan fisik dari barang

Mengetahui keadaan sebenarnya dari barang yang akan dilelang. Untuk barang bergerak, harus ditunjukkan mana barang yang akan dilelang, sedangkan untuk barang tidak bergerak, harus ditunjukkan nama barang yang akan dilelang. Sedangkan seperti tanah harus ditunjukkan sertifikatnya apabila tanah tersebut sudah didaftarkan atau dibukukan.[8]

4. **Lelang dalam Islam**

Dalam hukum Islam adalah boleh atau *mubah* yang mana dengan kesepakatan di antara dua belah pihak. 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

[8] Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004, 79-80.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijualkan pada orang lain. Sebagaimana hadits yang berhubungan hal ini.

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:[9]

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. Dilihat dari penjelasan diatas, lelang dalam Islam berkaitan dengan akad *murābahah bil wākalah* yang meliputi antara lain:

a. Pengertian akad *murābahah bil wākalah*

Kata *al-Murābahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Atau *murābahah* juga berarti *Al-Irbah* karena salah satu dari dua orang yang

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *Bai'ul murābahah* [10]adalah:

بَيْعَ بِمِثْلِ الثمن الأَوَل مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُوْمٍ

"jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan".

jual-beli *murābahah* adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang "keuntungan yang disepakati, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

kata wakā*lah* berasal dari wakala-yakilu-waklan yang berarti menyerahlkan atau mewakilkan urusan, sedangkan wakālah adalah perkerjaan wakil[11]. Sedangkan menurut istilah menyerahkan tugas atau urusan kepada orang lain dan diserahkan tanggungjawabnya untuk bertindak bagi pihaknya. Atau akad pemberian kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugasnya atas nama pemberian kuasa.

[10] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN SA Press, 2014), 175.
[11] Moh. Sholihuddin, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam II* (Surabaya: UIN SA Press, 2014), 32.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara etemologi wakālah yaitu berarti perlindungan *(al-hifzh),* pencukupan *(al-kifayah),* Tanggungan *(al-dhaman),* atau pendelegasian *(al-tafwidh)*, yang diartikan dengan memberikan kuasa atau mewakilkan. Seperti firman Allah dalam surat Ali Imram ayat 173 yang berbunyi[12]:

حَسْبُنَا اللهُ ونِعْمَ الْوَ كِيْلُ.....

”cukuplah Allah sebagai penolong kami dan Allah adalah sebaik-baiknya penolong.....”

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murābahah bil wakālah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad murabahah dapat dilakukan. Akad *murābahah bil wākalah* adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut di miliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah.

b. Dasar Hukum Akad *Murābahah Bil Wākalah*

[12] Helmi Karim, *Fiqh8. Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 20.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ayat-ayat Al-quran yang secara umum membolehkan jual-beli, diantaranya adalah:

1) *Murābahah* surat al-Baqarah: 275

. . . وَأَحَلَّ الْبَيْعَ اللَّهُ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"... dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (QS. *Al-Baqarah*:275)[13]

2) *Murābahah* surat An-Nisa ayat: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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).

3) *Wākalah* Surat al-Kahfi ayat 19

...فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ...

". ...Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini...," [14]

4) *Wākalah* Surat al-Baqarah 283

...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّه...

"....Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya

[13] Al-Quran Surat Al-Baqarah, ayat 275, hal 48.
[14] Al-Quran Surat *Kahfi* ayat 19, hal 283.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya..."

c. Rukun *Murābahah bil Wākalah*

Dalam rukun *murābahah bil wakālah* sama dengan akad murabahah, namun perbedaan dalam akad murabahah bil wakalah terdapat wakil dalam pembelian barang.

1) Penjual (ba'i) yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang [15].
2) Pembeli (musytary)
3) Barang yang dibeli
4) Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.
5) Muwakil atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
6) Objek akad yaitu mabi' (barang dagangan) dan staman (harga) dan
7) Shigat atau ijab dan Qabul

d. Syarat *Akad Murābahah Bil Wākalah*

1) Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis.
2) Penjual memberitu modal yang akan diberikan kepada nasabah.

[15] Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*. (Jakarta: RajawaliPers, 2013), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan.
4) Kontrak harus bebas dari riba .
5) Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian .
6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang.[16]
7) Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *murābahah bil wākalah.*

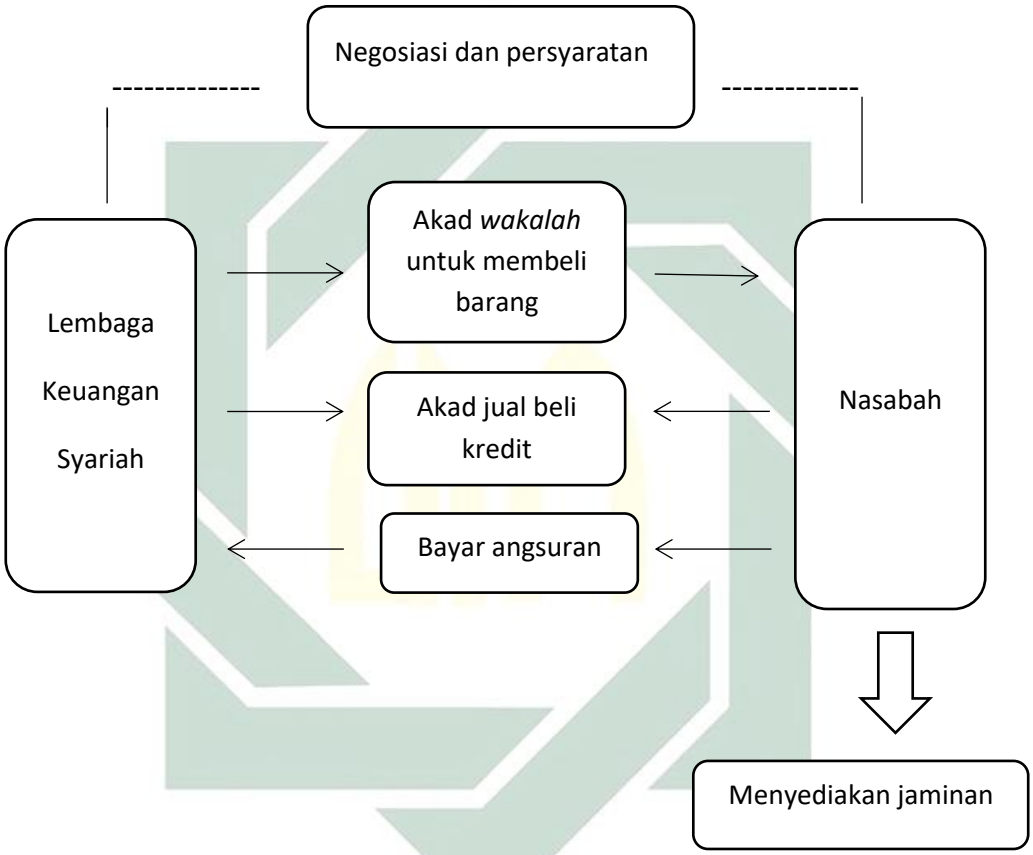
[16] Alief Nur Ubay, (*Unit Mikro Syariah Head), Wawancar*a, Pamekasan, 15 Juli 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Skema *Murābahah bil wākalah*

Gambar 2.1

Skema *Murābahah bil wākalah*



Penjelasan dari skea di atas dapat di jelaskan sebagai berikut:

1) Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah bil wakalah kepada bank dengan membawa persyaratan.
2) Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
3) Nasabah membeli barang dari suplier atas nama bank.
4) Setelah akad wakalah selesai selanjutnya akad jual beli secara kredit.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Nasabah membayar angsuran secara kredit kepada lembaga keuangan syariah.

5. **Prosedur Lelang**[17]

a. Siapapun yang berminat melakukan penjualan lelang harus mengajukan permintaan tertulis ke KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II setempat. Dalam hal pemohon mengajukan permintaan secara lisan/telepon harus diikuti permintaan secara tertulis.
b. Permintaan Lelang tidak boleh ditolak oleh Pejabat Lelang, kecuali permintaan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan lelang.
c. Setiap pemohon lelang harus mengajukan surat permintaan lelang secara tertulis dilampiri dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya yang dapat meyakinkan pejabat lelang.
d. Pemohon lelang/penjual menetapkan syarat-syarat lelang . Syarat-syarat lelang dari penjual diserahkan selambat-lambatnya tiga hari sebelum lelang kepada pejabat lelang. Syarat-syarat tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan lelang dan peraturan umum lainnya.
e. Waktu lelang ditentukan oleh pejabat lelang dengan memperhatikan keinginan pemohon lelang.
f. Tempat Lelang : Semua pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh kantor lelang yang mempunyai kewenangan di wilayahnya ditempat barang berada. Pengecualian pelaksanaan lelang diluar wilayah kewenangan kantor lelang hanya dibenarkan dengan izin tertulis terlebih dahulu dari kepala KPKNL.
g. Dalam hal pada suatu lelang diperlukan uang jaminan maka pemohon lelang/penjual menetapkan besarnya uang jaminan lelang yang harus disetor calon peserta lelang ke KPKNL.
h. Pemohon Lelang/Penjual melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian setempat/terdekat setelah Kantor Lelang memberitahu tanggal pelaksanaan lelangnya
i. Penerimaan pendaftaran peserta lelang dapat dilakukan oleh Pemohon Lelang/Penjual dan diberitahukan kepada KPKNL.
j. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang bersama-sama dengan pemohon Lelang/Penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat Lelang dibuat Berita Acara yang disebut Risalah Lelang. Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang dan selanjutnya oleh Bendaharawan Penerima KPKNL disetorkan ke Bank Pemohon Lelang.

[17] Sutardjo, *Tata Cara Pelelangan Barang Milik/Kekayaan Negara*, (Jakarta : Penerbit PT. Gramedia, 1994), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. 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.[18]

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 pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.[19] Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1angka 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

---

[18] Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 481.
[19] Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat".[20]

Alasan digunakan istilah jaminan karena:

a. 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;
b. 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.

2. **Barang-Barang yang bisa dijadikan Jaminan**

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.[21]

a. Jenis barang jaminan dilihat dari objek yang dibiayai

[20] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 95.
[21] Ruslan Abd Ghofur, *Gadai Syariah: Teori dan Aplikasinya di Indonesia* (Bandar Lampung, Bina Aksara), 32.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Jaminan Pokok

Jaminan pokok adalah barang atau objek yang dibiayai dengan pembiayaan.

2) 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 di administrasikan dengan baik. Contohnya garansi perusahaan, garansi perorangan.

c. Jenis barang jaminan dilihat dari pegerakannya

1) Barang bergerak

Barang jaminan yang bergerak artnya 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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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 mendapathak daripadanya. Akte dibawah tangan umumnya untuk jaminan harta lancar dan harta bergerak.[22] 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

[22]Taswan, *Manajemen Perbankan Konsep (Teknik dan Aplikasi),* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2010), 382

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jaminan. Akad *Ar-Rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan atau agunan. Sedangkan menurut istilah *Al-Rahn* adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, objek jaminan dapat berbentuk materi atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur 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 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.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sehubungan pengertian agunan sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentag 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).

C. Undang-undang No.4 Tahun 1996 Pasal 6

Dimana dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sudah di jelaskan Tentang Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 yang berbunyi :

> *"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitor cidera janji, tanpa perlu meminta Penetapan Ketua Pengadilan. Dan apabila pemegang Hak Tanggungan mengajukaan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan Lelang (KPKNL) tempat dimana barang jaminan untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut.[23]

[23] Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan,* (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), 165

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PRODUK DAN PRAKTIK PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PAMEKASAN

A. Profil Singkat BRI Syariah KCP Pamekasan

1. Sejarah BRI Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Terdapat Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEPGBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT.BRISyariah secara resmi beroperasi, kemudian PT. BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasional secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam (BRISyariah,2017).

PT. BRI Syariah telah hadir dua tahun lebih mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.[1]

[1] https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah, tanggal 22-06-2019 , jam 15.03 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kehadiran PT. BRI Syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan moderen. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand.

PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., aktifitas PT. BRI Syariah semakin kokoh setelah pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. BRI Syariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 januari 2009. Penanda-tanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku direktur utama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., dan Bapak Ventj Rahardjo selaku direktur utama PT. BRISyariah.

Saat ini PT. BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset (19,12%). PT. BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel moderen terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT. BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., dengan memanfaatkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumer berdasarkan prinsip syariah.

2. **Visi dan Misi**

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan financial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi

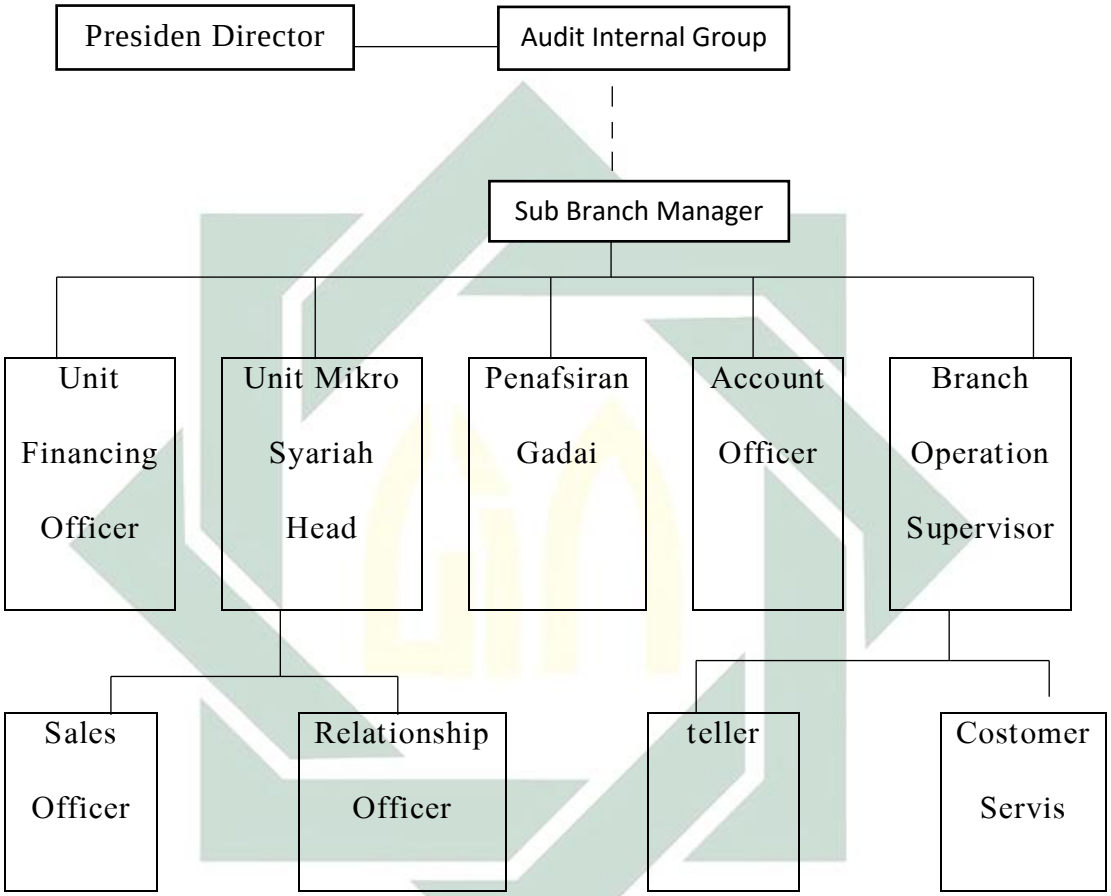
- Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan financial nasabah.
- Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
- Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Struktur Organisasi Bank Rakya Indonesia Syariah (BRIS) KCP Pamekasan

Gambar 3.1

Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Pamekasan



Berdasarkan struktur organisasi adapun tugas wewenang sebagai berikut:[2]

1. Sub Branch Manager

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari sub branch manager adalah merencanakan, mengkoordinir seluruh kegiatan kantor cabang yang meliputi kegiatan pemasaran dan operasional untuk menjamin

[2] Umar Faruq, (*Customer Service), Wawancara ,* Pamekasan , 15 Juli 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tercapainya target yang ditetapkan secara efektif dan efisien untuk bank.

2. Unit Financing Officer

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari Unit Financing officer adalah melakukan review pembiayaan, mencermati setiap pengajuan pembiayaan untuk diajukan ke komite kantor pusat.

3. Unit Mikro Syariah Head

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari Unit Mikro Syariah Head adalah merencanakan, mengkoordinasikan dan menyediakan kegiatan unit mikro syariah untuk menjamin tercapainya target anggaran yang ditetapkan secara efektif dan efisien.

4. Sales Officer

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari sales officer adalah mempersiapkan dan melaksanakan rencana atas

5. account pembiayaan

   untuk mencapai portofolio pembiayaan yang berkembang, sehat dan menguntungkan serta menjalankan disiplin proses sales.

6. Relationship Officer

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari relationship sales adalah menagih pembayaran pada nasabah dengan cara terjun langsung ke lapangan.

7. Penaksir Gadai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari penaksir gadai yaitu bertugas untuk melakukan operasional gadai. Mulai dari menaksir barang jaminan, melihat dan meneliti keaslian barang jaminan serta menjaga barang jaminan dalam khasanah. Selain itu penaksir gadai juga bertugas memberikan surat peringatan lelang kepada nasabah jika sudah jatuh tempo dan nasabah belum melunasinya.

8. Account Officer

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari Account Officer adalah melakukan proses marketing untuk segmen komersial khususnya dalam pembiayaan mikro.

9. Branch Operation Supervisor

   Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari branch operation supervisor adalah mengkoordinir kegiatan pelayanan perbankan transaksi operasional dan teller, menyetujui atau otorisasi transaksi layanan operasi front office sesuai kewenangan.

10. Teller

    Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari teller adalah melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai untuk mencapai service excelent.

11. Customer Service

    Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari costomer servis adalah melayani nasabah dengan memberikan informasi tentang produk dan layanan serta menerima dan menangani keluhan nasabah dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya, memahami semua produk dan layanan yang terkait dengan operasi layanan customer service.

C. Produk-Produk Bank BRI Syariah

1. Penghimpunan Dana *(FUNDING)*

a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB

1) Pengertian

Tabungan faedah BRI Syariah iB merupakan tabungan dari BRISyariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, diberikan untuk individu yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.

2) Akad

akadnya menunkakan akad *wadiah yad dhamanah*

b. Tabungan Haji BRISyariah iB

1) Pengertian

Yaitu merupakan produk simpanan yang menggunakan akad bagi hasil sesuai prinsip syariah khusus bagi calon haji yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan biaya perjalanan ibadah haji (BPIH)

2) Akad

Akadnya menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Tabungan Impian BRISyariah iB

1) Pengertian

Produk simpanan berjangka dari BRISyariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya kurban,perndidikan,liburan dan belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet, setoran rutinan.[3]

2) Akad

Akadnya menggunakan akad *mudharabah mutlaqah.*

d. Simpanan Faedah BRISyariah iB

1) Pengertian

Merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad mudharabah dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati.

2) Akad

Akadnya menggunakan akad *mudharabah muthlaqah.*

e. Simpanan Pelajar (SimPel) BRISyaraiah iB

1) Pengertiaṅ

Simpel iB kependekan dari simpanan pelajar iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bak-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang

[3] https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=9 tanggal 24 Juni 2019 pukul 4.40 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

2) Akad

Akadnya menggunaka akad *wadiah yad dhamanah*

f. Giro Faedah Mudharabah BRISyariah

1) Pengertian

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRISyariah dengan menggunakan akad *Mudharabah muthlaqah* yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan menggunakan cek, bilyet, giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindah bukuan.

2) Akad

Akadnya menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*

g. Deposito BRISyariah iB

1) Pengertian

Merupakan produk simpanan berjangka menggunakan akad bagi hasil sesuai prinsip syariah bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal.

2) Akad

Akadnya meggunakan akad *mudharabah muthlaqah*

2. Penyaluran Dana (LENDING)

a. KPR FAEDAH BRISyariah iB

1) Pengertian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KPR BRI Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan mengunakan prinsip jual beli (*Murābahah)* / sewa menyewa *(Ijāhrah)* dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

b. KPR Sejahtera BRI Syariah Ib

1) Pengertian

Sejahtera adalah produk kepemilikan rumah (KPR Ib) yang diterbitkan BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan dana fasilitas dengan dukungan bantuan dana fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang diberli dari pengembangan *(developer).* KPR Sejahtera terdiri dari :

a) KPR Sejahtera Syariah Tapak (untuk pembiayaan rumah sejahtera tapak *(landed house)*

b) KPR Sejahtera Syariah susun (untuk pembiayaan rumah sejahtera susun *(non landen house)*

c. KKB BRISyariah

1) Pengertian

Pembiayaan Kepemilikan Mobil dari BRISyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutugan akan kendaraan dnegan menggunakan prinsip jual beli *(murābahah)* dimana

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembayaranya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

2) Akad Produk Pembiayaan KKB BRISyariah Ib menggunakan prinsip jual beli *(murābahah)* dengan akad *murābahah bil wākalah.*

a) Akad *wākalah* Adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh BRISyariah kepada nasabah dalam hal ini BRISyariah mewakilakan kepada nasabah untuk membeli mobil dari penjual mobil/*dealer.*

b) Akad *Murābahah* Adalah akad transaksi jual beli sebesar harga perolehan mobil ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana bank menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli

d. Pembiayaan Umrah BRI Syaraiah

1) Pengertian

Pembayaran umrah kepada nasabah yan ingin menjalankan ibadah ketanah suci.

2) Manfaat mewujudkan niat ibadah kebaitullah melalui ibadah umrah dengan tenang nyaman, yang menggunakan akad *(Ijārah Multijasa).*

e. KMF Purna BRISyariah iB

1) Pengertian

Adalah kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagaian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan enggunakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

prinsip jual beli *(murābaha*) atau sewa menyewa *(ijārah)* dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

f. KMF PRA PURNA BRI Syariah

1) Pengertian

Pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pansiunan memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli *(murābahah)* atau sewa menyewa *(ijārah)* dimana pembayarannya secara ansuran yang telah ditetapkn dimuka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pansiun.

g. Pembiayaan Kepemilikan Emas

1) Pengertian

Pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan Akad *Murābahah* dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai jangka waktu selesai sesuai dengan kesepakatan.

h. Qard Beragun Emas

1) Pengertian

Pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang di agunkan disimpan dan dipelihara BRIS selama jangka waktu tertentu dengan membayar penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Praktik pelelang barang jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan

Berdasarkan hasil wawancara dari pihak bank, bahwasanya nasabah pernah melakukan transaksi pembiayaan kepemilkan mobil (KKB) pada tanggal tanggal 13 Februari 2014 yang mana menggunakan akad *murābahah bil wakālah* yang artinya jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut di miliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah[4].

Bahwa benar untuk menjamin pelunasan hutan, nasabah telah menjaminkan sebuah pekarangan dan bangunan yang berdiri diatasnya, seperti tercantum di sertifikat hak milik (SHM) nomor 244 surat ukur tanggal 17-11-2009, nomor 247/prekbun/2009 seluas 485 m2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi), panjang 28 m dan lebarnya ± 17.3 m dengan nomor sertifikat bidang tanah (NIB) 12.16.02.09.00247 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 35.28.020.010.001.0049.0 yang terletak di[5]:

- Provinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten : Pamekasan ;

---

[4] Alief Nur Ubay, (*Unit Mikro Syariah Head), Wawancara*, Pamekasan, 15 Juli 2019
[5] Kemas M Arfin , *(Unit Financing Officer), Wawancara,* Pamekasan, 15 juli 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Kecamatan : Pademawu;
- Desa : Prekbun;

Pihak bank melakukan pelelangan karena pihak nasabah tidak bisa membayarnya, nasabah bisa membayar angsuran sampai dengan Oktober 2015 dan pada bulan selanjutnya nasabah mengalami kesulitan keuangan sehingga memohon restrukturisasi kepada bank dan disetujui di bulan November 2015, sehingga bank memberikan jangkau waktu lagi pada nasabah 1± tahun yaitu bulan Februari 2017, tetapi disini nasaba gak ada ihtikad baik untuk mengansur kembali, padahal bank sudah memberikan surat peringatan 3X yaitu:

- SP 1: No. 395 /KCP-PMK/XII/ 2016 tanggal 01 Desember 2016.
- SP 2: No. 005 /KCP-PMK/II/ 2017 tanggal 06 Februari 2017.
- SP 3: No. 007 /KCP-PMK/XII/ 2017 tanggal 14 Februari 2017.

1. **Nilai Jual Objek Pajak**

Nilai jual objek pajak (NJOP) yang mana pada saat terjadinya pelelangna nilai pasar turun, sedangkan NJOP adalah taksiran harga rumah dan bangunan yang dihitung dengan luas dan zona rumah serta bangunannya. Bank menafsirkan harga rumah tersebut sesuai NJOP.[6] Yang mana Nilai NJOP BRI Syariah KCP Pemekasan Sebagai berikut :

[6] Dr. A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah,* (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), 388.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.1

Nilai NJOP Pelelangan di BRI Syariah KCP Pamekasan

Luas Tanah	485 m2
Luas Bangunan	12m x 8m = 96 m2
Njop Permeternya	550.000
Total Harga Tanah	242. 500.000
Total Harga Bangunan	105.600.000
Maka Nilai Jual Rumah	372.350.000

2. **Nilai Pasar Dalam Proses Lelang**[7]

Nilai pasar adalah harga pasar merupakan tinggi rendahnya tingkat harga yang terjadi atas kesepakatan antara produsen/penawaran dengan konsumen atau permintaan. Terbentuknya harga pasar dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran. Pada saat terjadinya pelelangan harga pasar saat rendah sehingga bank menyesuaikan harga pasar saat itu.

Sedangkan menurut Ibu Imroatin Sulaihah seorang nasabah di BRI Syariah KCP Pamekasan yang telah melakukan pengajuan pembiayaan akad *murābahah bil wakālah* dengan jaminan berupa sartifikat tanah pada produk pembiayaan mikro. Digunakan untuk modal usahanya di Jln. Raya kangenan pertokoan laden No. 66 dengan rincian sebagai berikut:

[7] https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-dan-proses-terbentuknya-harga-pasar-secara-lengkap/ aset tanggal 06 Oktober 2019 pukul. 15.00 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Jumlah pinjaman : 300.000.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah)
2. Jenis usaha : Jual beli mobil
3. Jangka waktu : ± 5 Tahun
4. Cara pembayaran : Angsuran
5. Angsuran perbulan : 5.000.000.00, (Lima Juta Rupiah)
6. Jenis pembiayaan : Akad *murābahah bil wākalah*
7. Jaminan : Sartifikat tanah

Nasabah mengatakan bahwa bank melelang barang jaminannya tampa sepengetahuan, bank pernah memberi surat pemberi tauan hanya 1X yang sampai pada nasabah dan surat tersebut memberitahukan bahwa akan melaksanakan lelang barang jaminan tersebut.

Barang jaminan akan dilelang, pihak bank tidak pernah memberi tahu sebelumnya kepada nasabah bahwa sudah masa tempo dan nasabah tidak pernah menerima surat peringatan sebelum terjadi pelelangan bahwa barang jaminan akan dilelang. Bank menafsirkan barang jaminan tersebut seharga Rp. 350. 000.000,-, tapi harga kesepakatan di awal antara bank dan nasabah Rp. 500.000.000,-, sehingga nasabah tersebut merasa dirugikan, karena tidak sesuai dengan hargakesepakatan dari awal. karena jaminan tersebut itu berupa sartifikat tanah dan berserta bangunnya, karena merasa kecewa dan dirugikan sehingga nasabah menggugat pihak bank di Pengadilan Agama Pamekasan.[8]

[8] Imroatun Sholaikhah, (Nasabah), *Wawancara,* Pamekasan, 19 Mei 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembiayaan bermasalah adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap bank dalam pemberian pembiayaan. Hal-hal tersebut dapat disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi kepada bank seperti debitur mengalami gagal usaha sehingga mengakibatkan berkurangnya pendapatan sesuai dengan perjanjian, karena karakter debitur yang tidak baik. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Sedangkan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur sebagai pihak yang bertanggungjawab, tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati bersama kreditur dengan sebagaimana mestinya sehingga itu merupakan suatu kesalahan bagi debitur.[9] Dalam arti suatu keadaan dimana seseorang tidak memenui kewajiban yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.

Bentuk-bentuk dari wanprestasi yang dilakuka oleh debitur yaitu:

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali:
   Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
b. Memenuhi prestasi tetapi tdak tepat waktunya"
   Apabila pretasi debitur masih dapat diharapan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru"
   Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.[10]

---

[9] Ahman, *karakteristik waprestasi dan tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual*, (Jakarta : Penerbit Prestasi pustaka, 2011), 31
[10] R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian,* (jakarta: penerbit Putra Abadin 1999), 18.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

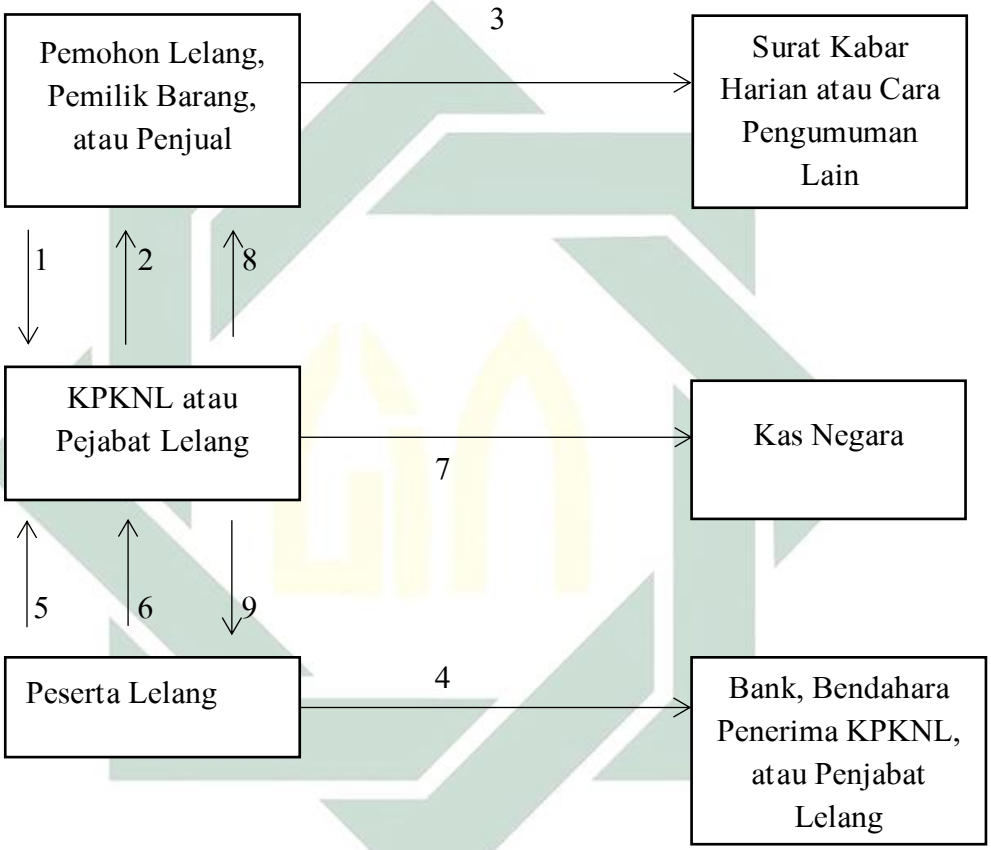
Pada PT. BRI Syariah KCP Pamekasan eksekusi terhadap barang jaminan adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah atau macet dimana sebelumnya bank telah melakukan upaya-upaya yaitu dengan melakukan penataan kembali *(restructuring),* Persyaratan kembali *(reconditioning),* penjadwalan kembali *(rescheduling),* melakukan tindakan persuasif kepada nasabah, serta pemberian surat peringatan kepada nasabah. Apabila bank sudah memenuhi syarat dan prosedur secara administrasi dan nasabah tetap bersikap tidak kooperatif, maka bank akan melakukan eksekusi terhadap jaminan atau melakukan lelang. Langkah-langkah tersebut dilakukan bank agar tercapainya perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur *preferent* dan bank memperoleh kepastian hukum dengan adanya jaminan tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara sederhana prosedur lelang dapat digambarkan sebagaimana bagan dibawah ini:

Gambaran 3.3

Prosedur lelang, Sumber: Arsip BRI 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.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7. Bea Lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor ke pomohon 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 suntuk balik nama dan sebagainya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 PASAL 6 TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN DI BRI SYARIAH KCP PAMEKASAN

A. Analisis Praktik Pelelangan Barang Jaminan

Lelang adalah bagian penting dari proses pembiayaan terkhusus pada penelitian ini yaitu pembiayaan mikro. 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 BRI Syariah terlebih dahulu memberikan beberapa pilihan solusi atau jalan alternatif dengan cara pendekatan secara kekeluargaan kepada nasabah.

Pihak BRI Syariah juga cepat dalam merespon 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.

Pelelangan terjadi di BRI Syariah KCP Pamekasan karena terjadinya wanprestasi, nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya, ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan. Dalam pelelangan tersebut menggunakan akad *murābahah bil wākalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka terjadi jual beli (*murābahah*) dapat dilakukan. Berdasarkan ketentuan Al-Quran Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاتَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

> "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".[1]

Dalam pelelangan tersebut yang mana nasabah pernah melakukan Pembiayaan kepemilikan mobil (KKB) BRISyariah Ib menggunakan prinsip jual beli (*murābahah)* dengan akad *murābahah bil wakālah.* Dalam praktiknya sudah banyak diterapkan, hal ini terbukti dengan adanya beberapa ketentuan dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Seperti margin yang ditentukan dari hasil kesepakatan antara nasabah dan bank, jangka waktu pembayaran juga ditentukan atas kesepakatan antara nasabah dan bank. Pembayaran dilakukan secara angsuran dan disampaikan pada awal perjanjian. Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9:

> "jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank".[2]

---

[1] Al-quran surat Al-baqarah ayat : 29. Hlm. 3
[2] DSN MUI, Himpunan Fatwa DSN... hlm26

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun barang yang dijual belikan (obyeknya) adalah barang jaminan yang telah habis jangka waktunya dan pemilik barang tidak dapat melunasinya. menurut sebagian ulama abu hanafiah hal ini dibenarkan, karena menjual barang adalah hak *murtahin* apabila *rahin* tidak dapat melunasi atau memenuhi kewajibannya dalam waktu yang telah ditentukan. Apabila hal tersebut sudah disepakati bersama, mereka harus mengikuti peraturan yang telah dibuat dalam perjanjian tersebut.

Hal tersebut terbukti ketika seorang nasabah melakukan pengajuan permohonan pembiayaan yang menggunakan akad *murabaḥah bil wakālah* baik dalam mikro maupun konsumen, nasabah akan dimintai jaminan khususnya jaminan yang dapat dipegang dan tidak bergerak, yang nanti akan ditaksir harganya sesuai dengan jumlah pinjaman yang diperlukan. Sebagai salah satu cara untuk mengurangi resiko jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti macet dalam pembayaran utang atau usaha nasabah bangkrut yang belum lunas seluruh utangya. Seperti dalam hadis yang diriwayatkan oleh imam bukhari dan muslim yang berbunyi

عَنْ عَائِشَةَ اَنَّ النَّبِيّ الله صلى الله عليه وسلّم اشْتَرَى طَعَامًا يَهُوْدِيَّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهَنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Yang artinya, Dari Aisyah RA, bahwa Rasulullah SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dan beliau menggadaikan baju perang dari besi.' (HR Bukhari-Muslim)[3]

[3] Mardani, Ayat - ayat dan *Hadis Ekonomi Syariah,* (Jakarta : Rajawali Pers, 2012), 140

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari hadits di atas dapat disimpulkan bahwa seseorang dapat mengambil barang jaminan dalam bertransaksi maupun bermuamalah. Namun, barang jaminan tersebut bukan untuk dijual, tetapi sebagai pertimbangan orang-orang yang dapat dipercaya, sehingga barang tersebut tetap dijaga dan dipelihara.

Praktik pelelangan yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Pamekasan sudah sesuai dengan pelelangan pada umumnya, akan tetapi setelah mengetahui masalah diatas, pihak bank melakukan pelelangan dengan tafsiran harga barang jaminan yang akan dilelang tidak sesuai dengan perjanjian awal dengan nasabah. Sehingga nasabah merasa dirugikan dengan adanya tafsiran harga yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

B. Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun Pasal 6 Terhadap Pelelangan Barang Jaminan di BRI Syariah KCP Pamekasan

1. Analisis Hukum Islam

Dengan pesatnya perkembangan ekonomi saat ini pemikiran dengan konsep syariah telah dipraktikan sudah sejak lama pada sistem lembaga keuangan syariah baik bank maupun non bank, diantaranya lembaga keuangan BRI Syariah KCP Pamekasan. BRI Syariah walaupun masih dibawah induk bank konvensional tidak menjadi kesulitan ataupun halangan BRI Syariah untuk menjalankan kegiatan-kegiatan operasionalnya secara syariah yang dimana berpegang teguh pada Al-Qur'an dan Hadist.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berbasis syariah tidak terkecuali terhadap praktik lelang barang jaminan pada pembiayaan Mikro KKB BRI Syariah. 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 praktik 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-hah 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, lelang ala Belanda *(Dutch Auction)* dan disebut (lelang naik).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

> 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 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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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.[4]

Lelang pada BRI 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 BRI 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 ini tidak sesuai dengan perjanjin akad diawal yang menetapkan harga sebelum melihat dari harga dasar lelang tanah atau rumah sebagai jaminan tersebut yaitu dengan melakukan survei ke pasar setempat dan pasar pusat. Maka praktik pelelangan dalam hukum Islamnya yang mengggunakan akad *murābahah bil wākalah* tersebut seharusnya sesuai dengan rukunnya:

1) Penjual (ba'i)
2) Pembeli (musytary)
3) Barang yang dibeli
4) Harga barang.

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Muwakil atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
6) Objek akad yaitu mabi' (barang dagangan) dan staman (harga) dan
7) Shigat atau ijab dan Qabul

Akan tetapi pada pelaksanaan pelelangan di BRI Syariah KCP Pamekasan yang menggunakan akad *murābahah bil wākalah* tersebut salah satunya tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam yaitu harga dari rukun Islamnya, yang penafsiran harganya tidak sesuai dengan kesepakatan awal perjanjian tersebut.

2. Analisis undang-undang No. 04 Tahun 1996 Pasal 6

Pada dasarnya undang – undang penjualan no. 04 tahun 1996 pasal 6 "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."[5] Rumusan ini berasal dari pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Merujuk rumusan pasal 6 UUHT, proses eksekusi dilakukan tampa campur tangan atau melalui pengadilan, memang sebagaian besar ketua pengadilan menganut prinsip merujuk rumusan pasal 6, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain, tidak perlu meminta via eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Mengapa? Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak

[5] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996,.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan Undang-Undang. Jadi, tanpa perjanjian pun, hak itu sudah lahir.

Coba bandingkan dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan. Berdasarkan aturan ini, akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji. Misalnya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan jika debitur cedera janji. Suatu janji belum ada jika kedua belah pihak belum bersepakat.[6]

Didalam undang-undang diatas sudah dijelaskan bahwasannya bank mempunyai kewenangan untuk melelang barang tersebut apabila debitur wanprestasi. maka barang jaminan tersubut harus dilelang maka dari itu praktik sama teorinya sesuai dengan hukum islamnya.

Sebelum melakukan pelelangan, pihak BRI Syariah KCP Pamekasan akan memberikan pemberitahuan kepada nasabah dengan upaya-upaya persuasif maupun somasi (teguran). Jika dengan upaya persuasif tidak mencapai kesepakatan maka dilakukan dengan peringatan–peringatan. Jika dari upaya tersebut gagal maka akan dilakukan lelang. Bahwa dalam kasus tersebut bank sudah memenuhi ketentuan undang-undang tersebut.

[6] *https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol21017/hakim-akui-inkonsistensi-uuhak-tanggungan/* diakses tgl 01 agustus 2019 pukul 21.15 WIB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dan analisisyang telah di paparkan oleh penulis maka penulis memperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik pelelangan yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Pamekasan sudah sesuai dengan pelelangan pada umumnya, dimana terdapat penjual, pembeli, objek yaitu barang jaminan nasabah wanprestasi dan harga. Akan tetapi setelah mengetahui masalah diatas, pihak bank melakukan pelelangan dengan tafsiran harga barang jaminan yang dilelang tidak sesuai dengan perjanjian awal dengan nasabah.
2. Pelelangan dalam praktik hukum Islam yang menggunakan akad *murābahah bil wākalah* seharus sesuai dengan rukun tersebut. Akan tetapi pada pelaksanaan pelelangan di BRI Syariah KCP Pamekasan yang menggunakan akad tersebut. salah satunya tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam yaitu harga dari rukun islamnya.
3. Menurut UU No 04 Tahun 1996 pasal 6, yang mengenai obyek hak tanggungan sudah sesuai peraturan tersebut yang berbunyi:

   > "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Saran

1. Bagi BRI Syariah KCP Pamekasan sebelum mencakup seluruh lapisan masyarakat artinya masih segelintir masyarakat yang belum tahu mengenai lelang, sehingga saran saya pihak bank harus memberikan informasi kepada masyarakat umum ketika akan melakukan pelelangan dan mengenai perjanjian harus sesuai dengan kesepakatan diawal, maka dari itu masyarakat dapat ikut adil dalam proses tersebut sehingga tidak terjadi permasalahan kembali antara nasabah dan bank tersebut.
2. Bagi BRI Syariah KCP Pamekasan kualitas transparansi pada proses penetapan lelang pada barang jaminan harus lebih ditingkatkan lagi dan harus ditetapkan secara belanjut serta kualitas penerapan pelaksanaan pelelanganan juga, agar tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan BRI Syariah KCP Pamekasan.
3. Skripsi ini masih memiliki kekurangan baik dari segi penulisan maupun dari segi pengambilan data sehigga saya harapkan di kemudian hari bila akan melakukan penelitian lebih lanjut kiranya dapat memberikan data yang lebih memadai dari apa yang telah saya teliti dan saya tulis sehingga dapat memberikan informasi yang lebih akurat guna menambah wawasan bagi kita semua.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Ali, Zainudin. *Hukum Perbankan Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika Ofset, 2008.

Ahman. *karakteristik waprestasi dan tindak pidana penpuan yang lahir dari hubungan kontraktual.* Jakarta : Penerbit Prestasi pustaka, 2011.

Ahmad, Aiyub. *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif.* Jakarta: Kiswah, 2004.

Ascarya, *Akad dan Produk* Bank Syariah. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Bahsan, M. *Penilaian* Jaminan *Kredit Perbankan Indonesia.* Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2002.

Bank Rakyat Indonesia Syariah. *profil perusahaan. https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah,* di akses pada 22 Juni 2019.

Bank Rakyat Indonesia Syariah. *Produk BRI Syariah. https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=9.* diakses pada 24 Juni 2019.

Basith Junaid, Abdul. *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam*, Surabaya: UINSA Press, 2014.

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya.* Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006.

Departemen Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahnya.* Semarang: CV. Toha Putra 1971.

Halid, Narbuko dan Abu, Achmadi. *Metodologi Penelitian.* Jakarta: Bumi

Hakim Akui Inkonsistensi UU Hak Tanggungan. https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol21017/hakim-akui-inkonsistensi-uuhak-tanggungan/. diakses tanggal 01 agustus 2019.

Ilmiana, Sofia. *"Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksaaan barang jaminan Pegadaian Syaraih Cabang Majapahit Semarang".* Skripsi–IAIN Salatiga, Salatiga, 2017.

Jumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia.* Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2000.

Kamus Besar Bahasa Indonesia *(On-line), tersedia di: https://kbbi.web.id/lelang.html* akses tgl 6 Okober 2019.

Karim, Helmi. *Fiqh. Muamalah.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Liyah. "*Pandangan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Pelelangan Barang Studi Kasus Pada Unit Pegadaian Syariah Cirebon Bisnis Center*". Skripsi–IAIN Syekh Nurjati Cirebon, Cereon, 2015.

Malikah, Zuhrotul. *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam. http://ulgs.tripod.com/favorite.htm-ekonomi-islam/* diakses pada 22 Mei 2019.

Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah (Prinsipdan Implementasi padaSektor keuangan Syariah).* Jakarta: Rajawali pers, 2017.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian.* jakarta: penerbit Putra Abadin 1999.

Sumitro, Warkum. *Asas-Asas Perbankan Islam.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Sutardjo. *Tata Cara Pelelangan Barang Milik/Kekayaan Negara*. Jakarta: Penerbit PT. Gramedia, 1994.

Susanti. *Konsep Harga Lelang Barang jaminan Gadai dalam Ekonami Islam. http://one.indoskripsi.com/judul-skripsi-tugasmakalah/hukumislam/html.* diakses pada 22 Mei 2019.

Sholihuddin, Moh. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam II*. Surabaya: UINSA Press, 2014.

Sjahdeni, Remy. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan.* Bandung : Penerbit Alumni, 1999.

Tiora, Sianturi Purnama. *pelindungan hukum terhadap pembelian barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013

Tim Laskar Pelangi. *Metodelogi fiqih Muamalah (Diskusi Metodelogi Konsep Interaksi Sosial Dan Ekonomi).* Kediri: Lirboyo Perss, 2015.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi.* Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2016.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016.

Wangsawidjaja, A Dr. *Pembiayaan Bank Syariah.* Jakarta: PT. Gramedia, 2012.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wawancara, Imroatin Sulaihah, Pamekasan, 19 Mei 2019.

Wawancara, Alief Nur Ubay, Pamekasan, 15 Juli 2019.

Wawancara, Kemas M Arifin, Pamekasan, 15 Juli 2019.

Wawancara, Yanda agung, Pamekasan, 15 Juli 2019.

Wiroso. Produk Perbankan Syariah. Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam Fiqh Muamalah.* Surabaya, UINSA Press, 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id