

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan sehari-hari manusia sangat bergantung pada bantuan dan interaksi dengan orang lain, termasuk dalam hal kebutuhan ekonomi. Begitu juga, situasi ekonomi tidak memungkinkan seseorang untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka sendiri. Oleh karena itu, banyak orang-orang yang mencari solusi melalui berbagai lembaga keuangan seperti bank maupun pegadaian untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Indonesia sebagai salah satu negara muslim terbesar di dunia memegang peranan signifikan dalam pengembangan ekonomi syariah. Dukungan yang kuat dari masyarakat terhadap produk halal serta partisipasi aktif dari berbagai pihak terkait menjadi faktor kunci dalam memperkuat ekosistem industri halal di Indonesia, termasuk sektor perbankan syariah. Bank Syariah memiliki peran sentral dalam lingkup industri halal. Selama tiga dekade terakhir, industri perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang signifikan dan menjadi salah satu motor penggerak utama ekonomi nasional. Indonesia dapat dipandang sebagai salah satu pionir dalam lembaga keuangan syariah, dengan kerja finansial yang mendapat pengakuan global. Bank Syariah di Indonesia menunjukkan profitabilitas tertinggi di dunia, diukur dari rasio laba terhadap aset serta mengalami pertumbuhan yang pesat baik dalam hal jumlah bank maupun jumlah asetnya. Dukungan yang diberikan oleh pemerintah terhadap sektor perbankan menjadi salah satu faktor penentu dalam memperkuat pertumbuhan ekonomi Indonesia secara keseluruhan.¹

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, konsep perbankan syariah mencakup Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah termasuk struktur kelembagaan, aktivitas bisnis, serta proses operasionalnya. Tujuan utama perbankan syariah adalah untuk mendukung pembangunan nasional dengan memperkuat aspek keadilan, kebersamaan, dan

¹ Andrianto and Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syari'ah (Implementasi Teori Dan Praktek)* (Surabaya: Cv. Penerbit Qiara Media, n.d.).

pemerataan kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut karena peran utama perbankan adalah mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengalokasikannya kembali melalui kredit atau pembiayaan yang dikenal sebagai fungsi intermediasi keuangan.

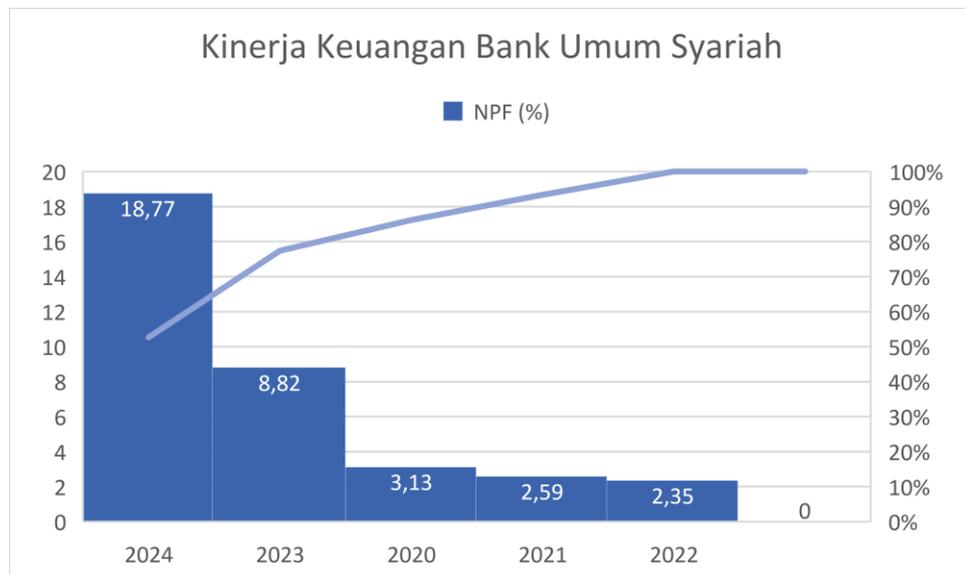
Dalam rangka memberikan layanan kepada masyarakat, bank mengembangkan berbagai produk perbankan, termasuk pinjaman dana dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-undang Nomor 21 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan mencakup penyediaan dana atau pembiayaan dalam berbagai bentuk transaksi sesuai dengan prinsip syariah seperti akad *ijarah*, *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah* dan lain sebagainya. Meskipun demikian dalam prakteknya masih terjadi masalah terutama dalam produk pembiayaan, seperti kesulitan nasabah dalam membayar kewajiban kepada bank, yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah.²

Salah satu produk perbankan syariah seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu menggunakan akad *murabahah*. Produk pembiayaan KPR merupakan suatu sistem syariah yang menjadi salah satu bagian dalam pembiayaan perumahan agar terhindar dari adanya riba (bunga). Dalam akad *murabahah* ini juga nasabah akan mendapatkan sebuah kepastian akan mendapatkan juga biaya mulai dari *Down Payment* (DP), margin sampai dengan angsuran semua dilaksanakan sesuai dengan perjanjian baik dari pihak bank dan juga pihak nasabah.

Dalam transaksi dengan menggunakan akad ini, bank syariah akan melakukan pembelian rumah yang diinginkan nasabah (bank bertindak sebagai pemilik rumah) dan selanjutnya menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan cara dicicil. Meskipun demikian dalam prakteknya masih terjadi masalah terutama dalam produk pembiayaan, seperti kesulitan nasabah dalam membayar kewajiban kepada bank, yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* (NPF). Gambar dibawah ini adalah data statistik

² Maria Ulfa, "Produk Pembiayaan Paket Masa Depan Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Syari'ah Tanpa Jaminan" 8, no. 1 (n.d.): 1-24.

pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* (NPF) dari tahun ke-tahun, sebagai berikut:



Gambar 1.1
Pembiayaan Bermasalah Tahun 2020-2024
 (Sumber: Data Statistik Perbankan Syariah)

Berdasarkan grafik yang ditampilkan, perkembangan NPF Bank Umum Syariah menunjukkan tren fluktuatif. Pada tahun 2020, NPF tercatat sebesar 3,13%, turun menjadi 2,59% di 2021, dan kembali turun ke 2,35% di 2022, mencerminkan pengelolaan risiko yang baik. Namun, pada 2023, NPF meningkat tajam menjadi 8,82% meskipun data hanya mencakup periode 4 bulan, sementara pada 2024, NPF melonjak lebih tinggi hingga 18,77% dalam periode 9 bulan. Peningkatan signifikan ini menandakan adanya tantangan besar dalam menjaga kualitas pembiayaan, sehingga diperlukan langkah strategis untuk memperbaiki manajemen risiko dan menekan pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan yang dilakukan Bank Syariah tidak terlepas dari risiko yang harus diantisipasi oleh bank dalam mekanisme pembiayaan ini. Semakin banyaknya penyaluran pembiayaan yang terus menerus kepada masyarakat tanpa memperhatikan akibatnya dapat mengakibatkan kerugian. Kelalaian yang

disengaja oleh nasabah untuk tidak membayar angsuran merupakan permasalahan yang paling banyak terjadi dalam pembiayaan. Hal ini sangat mempengaruhi bank karena dapat mengakibatkan bank mengalami kerugian yang diakibatkan karena adanya angsuran yang macet atau pembiayaan bermalalah *Non Performing Financing* (NPF).

Apabila pengguna dana terus-menerus gagal menyelesaikan pembayaran pembiayaan, maka bank akan menghadapi risiko kerugian yang dapat mempengaruhi kinerja bank secara keseluruhan. Evaluasi kesehatan suatu bank sering kali dilakukan dengan membandingkan pertumbuhan aktiva produktif yang bermalalah dengan total aktiva produktif yang dimiliki. Perbandingan ini umumnya diekspresikan dalam bentuk rasio pembiayaan bermalalah atau yang dikenal sebagai *Non Performing Financing* (NPF). Rasio ini menjadi salah satu indikator penting dalam penilaian kinerja perbankan syariah dalam mengelola penyaluran dana. Pembiayaan bermalalah dalam konteks Perbankan Syariah merujuk pada situasi di mana nasabah mengalami kesulitan atau gagal membayar dana yang telah disalurkan oleh bank sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.³

Kualitas pembiayaan bermalalah atau *Non Performing Financing* (NPF) dalam Perbankan Syariah sering dikategorikan berdasarkan tingkat kolektibilitasnya masing-masing. *Non Performing Financing* (NPF) terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya kepada kreditur, baik dengan tidak memberikan sesuatu yang dijanjikan, tidak membayar angsuran, atau melanggar persyaratan kredit. Identifikasi wanprestasi debitur dapat dilakukan secara otomatis berdasarkan tiga kondisi yaitu tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi dengan buruk atau keliru, atau memenuhi prestasi namun terlambat.

Praktik pembiayaan saat ini, bank masih sangat menekankan pentingnya jaminan sebagai jaminan atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jaminan ini dapat berupa hak atas

³ Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermalalah Pada Bank Syariah Sitti Saleha Madjid," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2 (2018): 96–109.

tanah atau barang. Dalam produk pembiayaan Bank Syariah, jaminan merupakan salah satu syarat untuk mengajukan pembiayaan. Namun, barang jaminan tersebut tidak dimiliki oleh bank, melainkan digunakan sebagai jaminan atas perjanjian utang piutang antara bank dan debitur, tanpa melibatkan perpindahan hak milik atas barang tersebut.⁴

Jaminan dalam konteks ini mencakup agunan dan penanggungan baik perorangan maupun perusahaan, yang secara luas mencakup benda bergerak dan tidak bergerak. Ketika debitur gagal membayar pembiayaan dan terjadi pelanggaran kontrak, bank sebagai pihak kreditur berupaya untuk melunasi utang dengan mengeksekusi jaminan, biasanya dengan melelang barang tersebut. Meskipun nasabah biasanya enggan melihat barang jaminannya dilelang, namun ada juga yang menghambat proses lelang meskipun mereka tidak mampu membayar kewajiban mereka lagi. Apabila seorang nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya dan menawarkan restrukturisasi, bank dapat melakukan lelang terhadap jaminan yang disediakan.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan, lelang adalah proses penjualan barang secara terbuka kepada masyarakat umum, di mana penawaran harga dapat diberikan secara tertulis atau lisan dengan tujuan mencapai harga tertinggi. Jenis lelang mencakup lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, dan lelang non-eksekusi sukarela.

Konteks Bank Syariah, lelang ini mengacu pada eksekusi hak tanggungan, di mana bank memiliki hak untuk menjual tanah dan benda-benda terkait sebagai jaminan atas utang tertentu kepada kreditur lain. Hak tanggungan ini memungkinkan bank untuk menjual tanah dan/atau bangunan yang telah dijadikan jaminan oleh debitur melalui perjanjian, dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi utang jika debitur tidak memenuhi janji atau melakukan wanprestasi di masa mendatang.

⁴ Arti Damisa, "Proses Penyelamatan Dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Analisis Jaminan (Studi Kasus Di PT Bank Syari'ah," *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Bisnis Islam* 4, no. 1 (n.d.): 124.

Lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia merupakan salah satu mekanisme yang digunakan dalam penyelesaian kredit yang macet atau tidak lancar. Proses lelang tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip syariah seperti transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap Hukum Syariah. Dalam proses pelaksanaannya, Bank Syariah Indonesia melakukan penilaian atas barang jaminan yang akan di lelang dengan cermat dan adil sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam syariah. Kemudian, Bank Syariah Indonesia akan mengumumkan barang-barang yang akan dilelang secara terbuka kepada masyarakat, memberikan kesempatan bagi pihak yang berminat untuk mengajukan penawaran. Proses ini diawasi dan dijamin agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang menjadi landasan operasional Bank Syariah Indonesia.⁵

Upaya untuk memastikan keadilan dan transparansi dalam proses lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia, penting untuk melakukan analisis mendalam terhadap kesesuaian produk yang ditawarkan. Analisis ini mencakup penilaian terhadap mekanisme lelang yang digunakan, kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, serta kelayakan barang yang dilelang. Selain itu, dengan memastikan bahwa proses lelang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasar, seperti larangan riba dan spekulasi, Bank Syariah Indonesia dapat memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap integritasnya dalam menjalankan kegiatan bisnisnya.⁶

Proses lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia, ada beberapa aspek penting yang harus dianalisis mencakup mekanisme lelang, kepatuhan terhadap prinsip syariah, dan kelayakan barang yang dilelang. Proses ini harus sesuai dengan prinsip keadilan, seperti menetapkan harga yang adil sesuai nilai pasar, serta menghindari unsur riba dan spekulasi. Selain itu, keterbukaan dalam

⁵ Dwi Rifca, "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Jaminan Dalam Mengurangi Resiko Penurunan Pendapatan Bank (Studi Bank Syariah Indonesia Area Lampung)" (UIN Raden Intan Lampung, 2023).

⁶ Sakti Widodo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Pembiayaan Ijarah Di Kospinmu Surya Mentari Karanganyar Kabupaten Pekalongan" (IAIN Pekalongan, 2022).

pelaksanaan lelang sangat penting agar sesuai dengan prinsip transparansi dan musyawarah dalam Islam.

Perbankan Syariah di Indonesia telah berkembang pesat dalam beberapa dekade terakhir, terutama melalui produk-produk pembiayaan berbasis syariah seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung. KPR Syariah memberikan kesempatan bagi nasabah untuk memiliki hunian dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah, seperti akad *murabahah* atau *musyarakah mutanaqisah*. Bank syariah berperan sebagai pihak yang menyediakan pembiayaan tanpa melibatkan unsur riba. Namun, seiring dengan pelaksanaannya, produk KPR Syariah sering kali menghadapi tantangan ketika nasabah tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan yang disepakati.

Salah satu mekanisme yang diterapkan bank untuk mengatasi masalah ini adalah lelang barang jaminan. Jika nasabah gagal membayar, rumah yang dijadikan jaminan akan dilelang guna menutupi kewajiban yang tersisa. Namun, pelaksanaan lelang dalam perbankan syariah kerap menghadapi kendala, terutama ketika nilai jual jaminan lebih rendah dari total utang nasabah. Akibatnya, hasil lelang tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban, sehingga nasabah tetap menanggung sisa utang. Padahal, prinsip *ba'i al-muzayadah* menekankan bahwa lelang bertujuan memperoleh harga tertinggi agar kewajiban nasabah dapat dilunasi sepenuhnya tanpa beban tambahan.

Dalam praktiknya, tantangan utama terletak pada penetapan harga limit yang mencerminkan nilai pasar secara adil. Beberapa kasus menunjukkan harga lelang lebih rendah dari total kewajiban, menyebabkan sisa utang yang masih harus dibayarkan. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai mekanisme lelang dalam perbankan syariah dan sejauh mana proses tersebut mencerminkan prinsip keadilan bagi semua pihak. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengkaji mekanisme lelang barang jaminan serta kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai masalah tersebut sesuai

dengan syariah, maka dari itu penulis menuangkannya dalam sebuah penelitian yang berjudul **“Analisis Kesesuaian Syariah Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, sistem lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia seharusnya mengikuti prinsip-prinsip syariah yang berdasar kepada Al-Qur'an dan Sunnah. Namun, masalah muncul ketika pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama akad *ba'i al-muzayadah* yang mengharuskan lelang dilakukan secara adil dengan harga tertinggi untuk melunasi seluruh hutang nasabah. Namun kenyataannya, barang jaminan dilelang dengan harga di bawah nilai hutang, sehingga hasil lelang tidak mencukupi dan nasabah masih terbebani sisa hutang. Dengan demikian pertanyaan penelitian ini terdiri dari:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang barang jaminan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung?
2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap lelang barang jaminan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang barang jaminan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap lelang barang jaminan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat atau kegunaan yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan sebagai referensi penting untuk penelitian selanjutnya, serta memperkaya pemahaman tentang implementasi teori-teori praktik perusahaan khususnya lelang barang jaminan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Buah Batu Kota Bandung.

2. Secara Praktis

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan baik bagi penulis maupun masyarakat luas tentang analisis kesesuaian syariah pada produk lelang barang jaminan, dan diharapkan bisa menjadi rujukan dalam penelitian yang sama.

E. Penelitian Terdahulu

Sebelum lebih lanjut melakukan penelitian, perlu mengkaji kembali beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan lelang barang jaminan di Bank Syariah. Oleh karena itu perlu adanya pengkajian kembali untuk menunjang terhadap penulisan skripsi ini diantaranya:

Pertama, skripsi yang berjudul *"Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berupa Emas Di PT Pegadaian Syariah Cabang Ponolawen Dalam Pandangan Hukum Islam"*. Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana praktik penjualan langsung barang jaminan emas di PT Pegadaian Syariah Cabang Ponolawen sebagai alternatif lelang, ditinjau dari perspektif hukum Islam. Penelitian ini mengevaluasi kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn, alasan penerapan metode tersebut, serta dampaknya terhadap efisiensi, keadilan, dan stabilitas harga bagi rahin dan murtahin.⁷

Kedua, skripsi yang berjudul *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Pembiayaan Ijarah Di Kospinmu Surya Mentari Karanganyar Kabupaten Pekalongan"*. Penelitian ini menjelaskan tentang

⁷ Alfarisi Khafid, "Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berupa Emas Di PT Pegadaian Syariah Cabang Ponolawen Dalam Pandangan Hukum Islam" (UIN Abdurahman Wahid Pekalongan, 2023).

praktik lelang agunan dalam pembiayaan syariah, terutama dalam kasus KospinMU Surya Mentari Karanganyar di Kabupaten Pekalongan. Kesimpulan hasil dari penelitian ini bertujuan untuk menggali praktik lelang agunan dalam konteks pembiayaan syariah dan perspektif hukum Islam terhadapnya, dengan fokus pada kasus spesifik KospinMU Surya Mentari Karanganyar.⁸

Ketiga, skripsi yang berjudul "*Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadaai Pada PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Darussalam Ditinjau Dari Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002*". Penelitian ini menjelaskan tentang bahwa Pegadaian Unit Syariah Darussalam melakukan proses pelelangan barang jaminan dengan prinsip syariah. Meskipun penetapan harga dan proses lelang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, ada perbedaan dalam penanganan kekurangan hasil penjualan yang belum sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut.

Keempat, skripsi yang berjudul "*Pelaksanaan Sistem Lelang Barang Jaminan Pada Unit Pegadaian Syariah (UPS) Semangka Kota Bengkulu*". Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan sistem lelang barang jaminan di Unit Pegadaian Syariah (UPS) Semangka Kota Bengkulu, termasuk metode yang digunakan untuk melelang barang jaminan, seperti emas dan kendaraan bermotor, serta kendala-kendala yang dihadapi dalam proses lelang, seperti rendahnya minat pembeli, fluktuasi harga pasar, dan kurangnya pemberitahuan lelang kepada masyarakat. Penelitian ini fokus pada bagaimana UPS mengelola lelang dan tantangan yang mereka hadapi dalam pelaksanaannya.⁹

Kelima, skripsi yang berjudul "*Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif*". Penelitian ini membahas mengenai persamaan dan perbedaan lelang barang jaminan fidusia menurut Hukum Islam dan Hukum Positif, sehingga bisa menentukan prosedur lelang barang jaminan fidusia secara relevan untuk digunakan di lembaga jaminan fidusia.¹⁰

⁸ Sakti Widodo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Pembiayaan Ijarah Di Kospinmu Surya Mentari Karanganyar Kabupaten Pekalongan," 2022.

⁹ Oktami Diani, "Pelaksanaan Sistem Lelang Barang Jaminan Pada Unit Pegadaian Syariah (UPS) Semangka Kota Bengkulu" (IAIN Bengkulu, 2017).

¹⁰ Try Citra, "Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif" (UIN Raden Intan Lampung, 2017).

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Khafid Alfarisi	Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berupa Emas Di PT Pegadaian Syariah Cabang Ponolawen Dalam Pandangan Hukum Islam	Membahas Tentang Lelang Barang Jaminan Emas di PT Pegadaian Syariah	Peneliti fokus pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Analisis Hukum Ekonomi Syariah mengenai Lelang Barang Jaminan di Bank Syariah Indonesia
2.	Sakti Widodo	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Pembiayaan Ijarah Di Kospinmu Surya Mentari Karanganyar Kabupaten Pekalongan	Membahas Tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pada Pembiayaan Ijarah	Peneliti lebih fokus pada sistem pelaksanaan dan Analisis Hukum Ekonomi Syariah mengenai Lelang Barang Jaminan
3.	Maulida	Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai Pada PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Darussalam Ditinjau Dari Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002	Membahas Tentang Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Pada PT. Pegadaian	Peneliti lebih fokus pada sistem pelaksanaan dan Analisis Hukum Ekonomi Syariah mengenai Lelang Barang Jaminan
4.	Diani Oktami	Pelaksanaan Sistem Lelang	Membahas Tentang Sistem	Peneliti lebih fokus pada

		Barang Jaminan Pada Unit Pegadaian Syariah (UPS) Semangka Kota Bengkulu	Lelang Barang Jaminan di Unit Pegadaian Syariah.	sistem pelaksanaan dan Analisis Hukum Ekonomi Syariah mengenai Lelang Barang Jaminan
5.	M. Try Citra Oktafian	Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif	Membahas Tentang Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.	Peneliti lebih fokus pada sistem pelaksanaan dan Analisis Hukum Ekonomi Syariah mengenai Lelang Barang Jaminan

Dalam penelitian ini yang menjadi pembeda dari penelitian terdahulu adalah penulis meneliti proses pelaksanaan lelang barang jaminan serta analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia.

F. Kerangka Berfikir

Bank adalah sebuah institusi yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan, berfungsi sebagai perantara keuangan. Bank Syariah, sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, tidak menggunakan sistem bunga dalam kegiatannya. Imbalan yang diterima atau dibayarkan kepada nasabah Bank Syariah tergantung pada perjanjian yang disepakati berdasarkan syariat Islam. Prinsip-prinsip seperti keadilan, kehalalan usaha, dan penghindaran dari hal-hal yang meragukan dijunjung tinggi dalam aktivitas perbankan syariah.

Bank Syariah tidak hanya menjalankan fungsi intermediasi keuangan, tetapi juga berperan sebagai penyedia jasa keuangan yang mengikuti prinsip-prinsip Islam. Dalam prakteknya, Bank Syariah tidak melanggar aturan syariah, seperti larangan riba, *maysir* (perjudian), dan *gharar* (ketidakjelasan). Dengan demikian, Bank Syariah menegaskan komitmennya dalam menerima simpanan,

memberikan pembiayaan, serta menyediakan berbagai layanan dengan mematuhi nilai-nilai etika dan sistem Islam.¹¹

Di Indonesia, lembaga keuangan berperan penting dalam pembangunan negara yang terbagi menjadi Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank Konvensional mengoperasikan dengan sistem bunga sedangkan Bank Syariah menerapkan sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadis. Peran perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan sangat penting dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan menghimpun dan mendistribusikan dana dari dan ke masyarakat.

Bank Syariah Indonesia sebagai lembaga keuangan yang seringkali menghadapi tantangan mengenai pembiayaan yang tidak lancar, meskipun dalam kondisi ideal transaksi pembiayaan dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan. Namun, kejadian wanprestasi yang melibatkan nasabah yang tidak dapat melunasi pembayaran secara lancar atau bahkan mengalami kegagalan pembayaran sangat jarang terjadi. Wanprestasi, atau yang lebih dikenal dengan istilah ingkar janji, merupakan situasi di mana debitur gagal memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian. Ini sejalan dengan data statistik perbankan syariah yang disampaikan oleh Direktur Perbankan Syariah, yang merujuk pada pembiayaan yang tidak lancar dan dikenal dengan istilah "*Non-Performing Financing*" (NPF), yang mencakup pembiayaan yang berada dalam kondisi kurang lancar hingga macet. Pemberian pembiayaan oleh bank selalu melibatkan risiko gagal pembayaran, yang kemudian menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah.

Islam telah lama mengenal lembaga jaminan sebagai sarana yang menjamin pembayaran uang jika terjadi kegagalan pembayaran. Berdasarkan hadis riwayat Aisyah RA:

وَسَلَّمَ هِ عَلَيَّ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُوْلُهُ اِشْتَرَى قَالَتْ عَنْهَا اللَّهُ رَضِيَ عَائِشَةُ حَدَّثَنِي
دِرْعَهُ وَرَهْنَهُ طَعَامًا يَهُودِيٍّ مِنْ

¹¹ Andrianto and Firmansyah, *Manajemen Bank Syari'ah (Implementasi Teori Dan Praktek)*.

Aisyah r.a berkata bahwa rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi". (H.R. Bukhari).¹²

Jaminan dalam Hukum Islam untuk jaminan kebendaan disebut dengan *al-rah* secara etimologi, kata *al-rah* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *al-rah* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan/agunan. Sedangkan menurut istilah *al-rah* adalah harta yang dijadikan pemilikinya 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 jaminannya (sertifikat sawah).

Pada Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengartikan jaminan sebagai sarana tambahan berupa barang bergerak atau tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, dengan tujuan menjamin pembayaran kewajiban nasabah penerima fasilitas. Meskipun jaminan berperan sebagai penjamin pelunasan kewajiban nasabah, namun konsepnya berbeda secara teoritis antara Bank konvensional dan Bank Syariah.

Perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana yang dapat digunakan untuk kegiatan usaha atau kegiatan lain sesuai dengan hukum Islam. Perbankan syariah juga menawarkan kegiatan jasa-jasa layanan perbankan untuk memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhan perbankan syariah kini menyediakan jasa layanan berupa produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dapat memudahkan nasabahnya untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang berupa rumah. Munculnya produk

¹² Imam Az Zabidi, *Ringkasan S Hahih Bukhari* (jakarta: Mizan, n.d.).

Kredit Pemilikan Rumah Syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan bebas dari riba (bunga).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Konteks Perbankan Syariah, jaminan tidak menjadi fokus utama dalam pemberian pembiayaan. Sebagai contoh, dalam Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan *musyarakah*, jaminan digunakan semata untuk memberikan kepastian kepada bank bahwa nasabah akan menggunakan dana sesuai dengan yang diperjanjikan. Begitu pula dalam akad pembiayaan *murabahah*, seperti yang diatur dalam Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, jaminan dapat diminta oleh bank untuk memastikan keseriusan nasabah terhadap pesannya. Jaminan dalam konteks *murabahah* bertujuan memberikan kepastian kepada penjual bahwa pembeli benar-benar serius dengan pesanan yang telah dibuat sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.¹³

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. Jual beli dengan lelang ialah transaksi dalam Islam yang dikenal sebagai bentuk penjualan barang didepan umum dengan sistem tawar menawar tertinggi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa ketentuan

¹³ Aye Sudarto, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur," *Islamic Banking : Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah* 5, no. 2 (2020): 99–116, <https://doi.org/10.36908/isbank.v5i2.118>.

mengenai pelaksanaan lelang telah diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui internet. Yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan mewujudkan lelang yang lebih efisien, lelang, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menJamm kepastian hukum, serta merespon berkembangnya model transaksi perdagangan melalui sistem elektronik, perlu melakukan penyempurnaan ketentuan mengenai pelaksanaan lelang.¹⁴

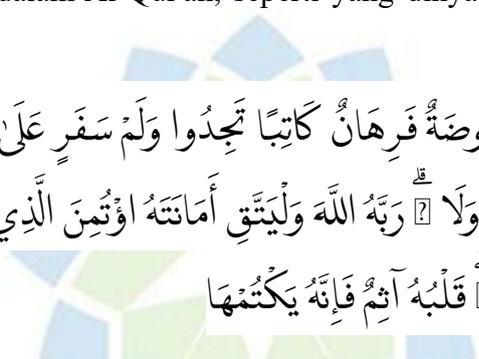
Lelang merupakan proses penjualan barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilakukan di hadapan masyarakat dengan penawaran harga yang lebih tinggi sebagai penentu pembeli barang yang dilelang. Setiap transaksi lelang dilakukan secara terbuka, baik melalui penawaran harga secara lisan maupun tertulis, dengan partisipasi calon pembeli yang tertarik. Pengumuman mengenai lelang tersebut dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti pengumuman terbuka atau lisan, dan juga melalui penawaran tertulis dalam amplop. Dengan demikian, lelang umum menjadi sebuah proses yang terbuka dan terstruktur, memungkinkan partisipasi masyarakat dalam pembelian barang dengan harga yang sesuai dengan penawaran yang diajukan.

Jual beli lelang (*ba'i al-muzayadah*) dalam tinjauan fikih muamalah kontemporer diartikan sebagai proses penjualan barang secara terbuka di hadapan umum kepada penawar dengan harga tertinggi. Dalam Islam, transaksi lelang termasuk bentuk usaha yang diperbolehkan selama sesuai dengan prinsip syariah. Islam memberikan keleluasaan dan kebebasan kepada umat untuk menjalankan aktivitas usaha guna mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal, melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan tanpa melanggar atau merampas hak orang lain secara tidak sah. Pada prinsipnya, syariah Islam mengizinkan jual beli barang atau jasa yang halal melalui mekanisme lelang, yang dalam fikih disebut akad *bai' al-muzayadah*. Bahkan,

¹⁴ Peraturan Menteri Keuangan, "Lelang" (2020).

praktik lelang dalam bentuk sederhana pernah dilaksanakan oleh Nabi Muhammad SAW.

Al-Qur'an dan hadis tidak secara spesifik mengatur tentang proses lelang. Namun, jika kita merujuk pada definisi lelang, maka dapat dianggap sebagai bentuk jual beli di mana terdapat pihak penjual dan pembeli. Dalam konteks ini, Bank berperan sebagai penjual, sedangkan masyarakat yang berpartisipasi dalam lelang tersebut sebagai pembeli. Aturan mengenai jual beli, salah satunya, terdapat dalam Al-Qur'an, seperti yang dinyatakan dalam Surah Al-Baqarah ayat 283:



 بَعْضُكُمْ مِنْ فِئَةٍ مَقْبُوضَةٌ مِنْ فِئَةٍ أُخْرَىٰ ۖ فَلَوْ مَا تَدَارَعْتُمْ لَفُتِنْتُمْ ۗ وَإِن كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ عَلٰى كُنْتُمْ وَإِن
 وَمَنْ ۖ الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا ۗ رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ أَمَانَتَهُ أُوْتِمِنَ الَّذِي فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا
 عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ ۗ قَلْبُهُ آثِمٌ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.¹⁵

Konteks dalam surat Al-Baqarah ayat 283, bahwa transaksi perdagangan yang menghasilkan utang-piutang, terdapat kemungkinan tidak dilakukan secara tunai, dan pada utang tersebut ada agunan atau jaminan. Pencairan jaminan utang merupakan langkah kedua yang dapat diambil oleh kreditur jika upaya pertama untuk melunasi hutang debitur tidak berhasil. Karena lelang merupakan salah satu bentuk jual beli, maka rukun jual lelang sebagaimana rukun jual beli pada umumnya, menurut mazhab jumhur fuqaha, diartikan sebagai apa pun yang diperlukan agar suatu akad terjadi, meskipun tidak menjadi unsur esensial dari akad tersebut.

¹⁵ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah*, Jakarta: Mizan, h. 610