

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI LELANG AGUNAN RUMAH DI BTN
SYARIAH KCPS PAREPARE
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**



OLEH

**DEWI CAHYANINGRUM
NIM: 18.2900.011**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2022

**IMPLEMENTASI LELANGAGUNAN RUMAH DI BTN SYARIAH
KCPS PAREPARE
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)**



OLEH

**DEWI CAHYANINGRUM
NIM : 18.2900.011**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
pada program studi Manajemen Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2022

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Implementasi Lelang Agunan Rumah Di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)

Nama Mahasiswa : Dewi Cahyaningrum

Nomor Induk Mahasiswa : 18.2900.011

Program Studi : Manajemen Keuangan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.2883/In.39.8/PP.00.9/8/2021

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Dr. M. Nasri Hamang, M.Ag (.....)

NIP : 19571231 199102 1 004

Pembimbing Pendamping : Dr. Damirah, S.E., M.M. (.....)

NIP : 19760604 20064 2 001

Mengetahui,

Dekan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Abduljalil Muhammadun, M.Ag
19710208 200112 2 002

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Implementasi Lelang Agunan Rumah Di BTN
Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)

Nama Mahasiswa : Dewi Cahyaningrum

Nomor Induk Mahasiswa : 18.2900.011

Program Studi : Manajemen Keuangan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam
B.2883/In.39.8/PP.00.9/8/2021

Tanggal Kelulusan : 28 November 2022

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. M. Nasri Hamang, M.Ag	(Ketua)	(.....)
Dr. Damirah, S.E., M.M.	(Sekretaris)	(.....)
Dra. Rukiah, M.H.	(Anggota)	(.....)
Abdul Hamid, S.E., M.M.	(Anggota)	(.....)

Mengetahui,

Dekan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Muzdalifah Muhammadun, M.Ag
NIP. 19710208 200112 2 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَ الصَّلَاةُ وَ السَّلَامُ عَلَى أَصْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَ الْمُرْسَلِينَ وَ عَلَى
أَلِهِ وَ الصَّحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. berkat hidayah, taufik dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada orangtua penulis yaitu ibu Samirah dan bapak Agus Pujiono dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari bapak Dr. M. Nasri Hamang, M.Ag selaku pembimbing utama dan ibu Dr. Damirah, S.E., M.M selaku pembimbing pendamping, atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

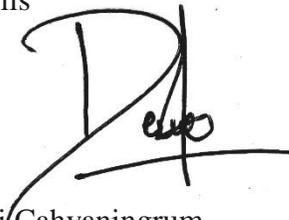
Selanjutnya, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Hannani, M.Ag sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Ibu Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag, sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdianya dalam menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Ibu Dr. Nurfadillah, S.E M.M selaku ketua Program Studi Manjaemen Keuangan Syariah yang selalu meningkatkan penulis agar lulus tepat waktu

4. Bapak Dr. Zainal Said, M.H selaku dosen Penasehat Akademik yang selama ini telah memberikan berbagai nasehat, motivasi, dukungan dan bantuan dalam menjalani aktivitas akademik.
5. Bapak dan Ibu Dosen IAIN Parepare yang selama ini telah mendidik penulis selama menjalani perkuliahan, terutama dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani perkuliahan, terutama pada penulisan skripsi ini.
7. Jajaran staf administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta staf akademik yang banyak membantu penulis mulai dari awal perkuliahan sampai dengan pengurusan-pengurusan berkas penyelesaian kuliah.
8. Kepala pimpinan BTN Syariah KCPS Parepare serta karyawan yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan bersedia untuk di wawancara.
9. Terimakasih kepada seluruh pihak yang tidak disebutkan namanya karena telah memberikan dukungan kepada penulis hingga sampai ditahap penyelesaian skripsi.

Parepare, 8 September 2022
11 Safar 1444H

Penulis



Dewi Cahyaningrum
NIM. 18.2900.011

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

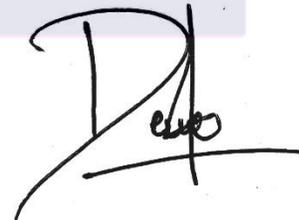
Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Dewi Cahyaningrum
Nim : 18.2900.011
Tempat / Tgl. Lahir : Klaten / 09 Februari 2000
Program Studi : Manajemen Keuangan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah
KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau selanjutnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 8 September 2022

Penyusun,



Dewi Cahyaningrum
NIM. 18.2900.011

ABSTRAK

Dewi Cahyaningrum. *Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)* (dibimbing oleh Nasri Hamang dan Damirah)

BTN Syariah KCPS Parepare merupakan bank yang fokus pembiayaannya menyalurkan kredit pembiayaan rumah, nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit maka bank akan mengeksekusi rumah tersebut dengan cara lelang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan pendekatan fenomenologi, dan cara pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Adapun teknis analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan verifikasi data.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare dalam melakukan eksekusi agunan rumah milik nasabah wanprestasi terlebih dahulu memberikan SP I, II, dan III lalu pihak bank akan mengajukan lelang ke KPKNL. BTN Syariah KCPS Parepare menggunakan jasa penilai independen untuk mentaksir harga agunan nasabah. Lelang dilakukan dengan cara penawaran terbuka. Apabila lelang pertama tidak laku terjual, maka akan diadakan lelang kedua dan ketiga hingga menempuh nilai likuidasi. Jika lelang telah selesai, maka akan dikeluarkan risalah lelang. Analisis ekonomi Islam terhadap lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare telah sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam diantaranya mubah, berdasarkan ketentuan syariat dan aturan pemerintahan, dan adanya asas manfaat.

Kata Kunci: Implementasi, Lelang, Agunan, Ekonomi Islam

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI DAN SINGKATAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Penelitian Relevan	5
B. Tinjauan Teori.....	8
C. Tinjauan Konseptual	29
D. Kerangka Pikir	31
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	33
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	33
C. Fokus Penelitian	36
D. Jenis dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	37
F. Uji Keabsahan Data.....	38
G. Teknik Analisis Data.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Mekanisme Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare....	41

B. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare.....	52
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	I
LAMPIRAN-LAMPIRAN	V



DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Tabel	Halaman
2.1	Kerangka Pikir Penelitian	32



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1.	Pedoman Wawancara	VI
2.	Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian	VIII
3.	Rekomendasi Penelitian	IX
4.	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian	X
5.	Surat Keterangan Wawancara	XI
6.	Dokumentasi	XXIII
7.	Biodata Penulis	XV

PEDOMAN TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

A. Transliterasi

1. Konsonan

Huruf atau kata bahasa yang terdapat di dalam sistem penulisan bahasa Arab dilambangkan menggunakan huruf. Pada transliterasi penelitian ini ada yang dilambangkan dengan menggunakan huruf, menggunakan tanda, serta ada yang menggunakan huruf dan tanda.

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tsa	Ts	te dan sa
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	dzal	Dz	de dan zet
ر	Ra	R	Er

ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ya
ص	shad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dhad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik ke atas
غ	gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	·	Apostrof

ي	Ya	Y	Ya
---	----	---	----

Hamzah (ء) pada awal kata mengikuti huruf atau bunyi vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Apabila terdapat di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan menggunakan tanda(“).

2. Vokal

- a. Vokal tunggal (*monoftong*) dalam penggunaan bahasa Arab dilambangkandengan tanda atau harakat, adapun transliterasinya yakni:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dhomma	U	U

- b. Vokal rangkap (*diftong*) dalam penggunaan bahasa Arab merupakan gabungan antara harakat dan huruf, dilambangkan dengan:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَـ	Fathah dan Ya	Ai	a dan i
وَـ	Fathah dan Wau	Au	a dan u

Contoh :

كَيْفَ: *Kaifa*

حَوْلَ: *Haula*

3. *Maddah*

Maddah atau yang berarti vokal panjang dilambangkandengan harkat dan huruf, adapun transliterasinya yakni:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
نا / نِي	Fathah dan Alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
يِي	Kasrah dan Ya	Ī	i dan garis di atas
وُو	Kasrah dan Wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh :

مات : *māta*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يموت : *yamūtu*

4. *Ta Marbutah*

Ta Marbutah terdiri dari dua transliterasi yakni:

- ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya yakni [t].
- ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya yakni [h].

Apabila di dalam kata terakhir terdapat *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* dan bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu dibaca dengan *ha* (*h*).

Contoh :

رَوْضَةُ الْجَنَّةِ : *rauḍah al-jannah* atau *rauḍatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah* atau *al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* merupakan penulisan dalam bahasa Arab yang dilambangkan dengan tanda *tasydid* (ّ). Dimana transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) dengan diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَجَّيْنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *al-haqq*

الْحَجُّ : *al-hajj*

نُعَمُّ : *nu‘ima*

عَدُوُّ : *‘aduwwun*

Huruf (ي) apabila bertasydid pada akhir kata dan apabila didahulukan oleh huruf kasrah (يِ) maka ditransliterasikan seperti huruf *maddah* (i).

Contoh:

عَرَبِيٌّ : *‘Arabi* (bukan *‘Arabiyy* atau *‘Araby*)

عَلِيٌّ : *‘Ali* (bukan *‘Alyy* atau *‘Aly*)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam penulisan bahasa Arab disimbolkan dengan menggunakan huruf لا (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi, kata sandang dalam hal ini dibaca *al-*, dan bacaannya tetap sama apabila diikuti oleh huruf *syamsiah* atau huruf *qamariah*. Bunyi dari kata sandang tidak mengikuti huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang dihubungkan menggunakan garis mendatar (-) dan ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya.

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy- syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

7. Hamzah

Huruf hamzah yang terletak di tengah atau di akhir kalimat aturannya menjadi apostrof ('). Ketika hamzah berada di awal kalimat maka tidak dilambangkan, karena dalam bahasa Arab hamzah berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *Umirtu*

8. Kata Arab yang lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Merupakan kata, istilah atau kalimat Arab yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia, sehingga sudah lazim dan menjadi bagian dari bahasa Indonesia dikarenakan penggunaan tulisan yang sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia. Misal seperti kata *Al-Qur'an* (dari *Qur'an*) atau *Sunnah*. Namun ketika kata ini berada dalam penulisan bahasa Arab maka wajib ditransliterasikan secara utuh.

Contoh:

Fī zilāl al-qur'an

Al-sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafz lā bi khusus al-sabab

9. *Lafz al-Jalalah* (الله)

Kata “Allah” apabila didahulukan dengan huruf tertentu seperti misalnya huruf *ja* atau huruf lainnya yang berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), maka dituliskan tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ : *Dīnullah*

بِاللَّهِ : *billah*

Apabila terdapat *marbutah* di akhir kata dan disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, maka ditransliterasikan menggunakan huruf [t].

Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *Hum fī rahmatillāh*

10. Huruf Kapital

Dalam penulisan bahasa Arab tidak memiliki penggunaan huruf kapital, maka pada transliterasi ini penggunaan huruf tersebut ditransliterasikan berdasarkan ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Misalnya dalam bahasa Indonesia penggunaan huruf kapital pada awal nama diri seseorang atau tempat dan huruf pertama dalam permulaan kalimat. Apabila nama seseorang didahului dengan kata sandang (*al-*), maka penulisan nama orang pada awal kata tersebut tetap ditulis bukan huruf awal kata sandangnya. Misalkan huruf awal nama seseorang *A* maka kata sandangnya menggunakan huruf kapital (*Al-*).

Contoh:

Wa mā Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi‘a linnāsi lalladhī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur’an

Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Apabila terdapat nama resmi dengan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama keduanya, maka kedua nama tersebut harus disebutkan sebagai nama akhir dalam penulisan referensi atau daftar pustaka.

Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walid Muhammad Ibnu)

Naşr Ḥamīd Abū Zaid, ditulis menjadi: Abū Zaid, Naşr Ḥamīd (bukan:Zaid, Naşr Ḥamīd Abū)

B. Singkatan

Adapun singkatan-singkatan yang dibakukan terdiri dari:

swt.	= <i>subḥānahū wa ta'āla</i>
saw.	= <i>ṣallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
a.s.	= <i>'alaihi al- sallām</i>
H	= Hijriah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
l.	= Lahir tahun
w.	= Wafat tahun
QS .../...: 4	= QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrāhīm/ ..., ayat 4
HR	= Hadis Riwayat

Adapun singkatan-singkatan dalam penulisan bahasa Arab yaitu:

ص	= صفحة
دم	= بدون
صلعم	= صلى الله عليه وسلم
ط	= طبعة

بن	=	بدون ناشر
الخ	=	إلى آخرها / إلى آخره
ج	=	جزء

Beberapa singkatan dalam suatu penulisan perlu dijelaskan kepanjangan dari singkatan tersebut, dimana beberapa singkatan misalnya seperti:

- ed. : Editor (atau, eds. [dari kata *editors*] atau terdiri dari beberapa orang editor). Dalam bahasa Indonesia “editor” berlaku untuk satu atau beberapa editor, maka dapat pula disingkat dengan ed. (tanpa s).
- et al. : “Dan lain-lain” atau “dan kawan-kawan” (singkatan dari *et al*). Format penulisan *italic*. Digunakan pada singkatan dkk. (“dan kawan-kawan”) yang ditulis berdiri atau tegak.
- Cet. : Cetakan. Keterangan cetakan buku atau literatur sejenis.
- Terj. : Terjemahan (oleh). Singkatan dimana buku terjemahan mencantumkan nama penerjemah buku.
- Vol. : Volume. Menunjukkan jumlah jilid buku atau ensiklopedi bahasa Inggris. Buku-buku yang menggunakan bahasa Arab menggunakan istilah juz.
- No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank maupun non-bank berkontribusi pada praktik lembaga keuangan. Bank adalah salah satu dari banyak lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan, mulai dari pengumpulan uang hingga distribusinya. Sedangkan non bank cenderung fokus hanya pada salah satu bidang saja tetapi ada juga yang menjalankan keduanya.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan pada Bab 1 dan Pasal 1 serta ayat 2 dijelaskan bahwa, bank adalah jenis usaha yang mengambil uang dari simpanan masyarakat dan memberikannya dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹

Perbankan merupakan salah satu aktivitas usaha perniagaan yang dilakukan oleh bank untuk mendukung pertumbuhan pembangunan perekonomian. Pemberian kredit berperan penting dalam aktivitas operasional sebuah bank. Jika bank benar-benar yakin bahwa debitur akan membayar kembali pinjaman yang diterimanya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, mereka menyerahkan simpanan umum kepada nasabah dalam bentuk kredit. Hal ini merupakan salah satu upaya bank untuk meningkatkan keuntungan.

Kehadiran bank syariah bagi umat muslim adalah suatu hal yang patut disyukuri karena didalamnya tidak terdapat perkara-perkara yang menyelisihi prinsip-prinsip

¹Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori Dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 12

syariah. Lembaga keuangan Islam beroperasi sesuai dengan sejumlah prinsip panduan, termasuk:

1. Keadilan berarti mendistribusikan keuntungan berdasarkan penjualan aktual secara proporsional dengan kontribusi dan risiko masing-masing.
2. Pelanggan, investor (penyimpan dana), dan pengguna dana, serta lembaga keuangan itu sendiri, adalah semua mitra dalam kemitraan yang bekerja sama untuk menghasilkan uang.
3. Agar nasabah yang merupakan investor mengetahui keadaan dananya, lembaga keuangan syariah akan memberikan laporan keuangan secara terbuka dan berkesinambungan bersifat transparansi
4. Menurut prinsip islam sebagai rahmatan lil alamin, bersifat universal, artinya tidak membedakan suku, agama, ras, atau kelas sosial dalam masyarakat.²

Syariat Islam mengajarkan bahwa kepentingan tolong-menolong dalam bentuk pinjaman atau pembiayaan tidak merugikan kreditur. Oleh karena itu, harus ada jaminan dari debitur. Sehingga apabila debitur tidak dapat melunaskan pembiayaan tersebut, maka bank boleh menjualnya.

BTN Syariah KCPS Parepare merupakan kantor cabang pembantu diluar Makassar. Dengan berbagai macam fasilitas kredit yang ditawarkan. Salah satu fokus pembiayaan yang ada di BTN Syaraih KCPS Parepare adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun demikian dalam penyaluran kredit tidak berjalan dengan mudah, banyak nasabah yang mengalami wanprestasi. Saat terjadi wanprestasi pihak bank akan memberikan peringatan kepada nasabah untuk segera

²Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.58

membayar angsuran kredit. Apabila debitur tetap tidak merespon maka bank berhak melakukan lelang terhadap agunan milik nasabah tersebut.

Kegiatan lelang mempunyai peranan untuk mendukung perekonomian Indonesia. Sejak 1980 lelang memberi stimulus pada perekonomian nasional. Lelang dapat dijadikan sebagai bentuk penyelesaian kredit macet (*Non Performing Financing/NPF*) di bidang perbankan. Hal itu dinilai dapat menambah ekuitas perbankan yang dapat digunakan sebagai penjamin fungsi intermediasi perbankan.

Objek pembiayaan di BTN Syariah adalah barang jaminan itu sendiri. Barang jaminan dalam hal ini adalah rumah yang dibiayai. Bank akan melelang rumah nasabah yang tidak mampu membayar cicilan kreditnya.

Berbagai bentuk penipuan untuk mendapatkan keuntungan ilegal dalam praktik lelang dikategorikan oleh para ulama sebagai praktik najasy (persekongkolan/trik kotor dalam tender dan lelang), dan pelaksanaan lelang tidak selalu berjalan sesuai rencana. Nabi Muhammad SAW melarang praktik ini, yang juga dapat disebut sebagai *risywah* (penyuapan) jika penjual atau pembeli menggunakan uang, fasilitas, atau jasa untuk memenangkan lelang meskipun tidak memenuhi kriteria yang diinginkan. Akan tetapi bank tetap harus melaksanakan lelang apabila nasabah sudah tidak mampu memenuhi perjanjian yang ditetapkan diawal.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare ?
2. Bagaimana analisis ekonomi islam terhadap lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme lelang di BTN Syariah KCPS Parepare
2. Untuk mengetahui analisis ekonomi islam terhadap lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan pemikiran keilmuan terkait implementasi lelang yang ada di BTN Syariah KCPS Parepare.

2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai bahan pengetahuan maupun wawasan khususnya untuk mahasiswa IAIN Parepare.
- b. Sebagai bahan untuk memperkaya khasanah di perpustakaan IAIN Parepare.
- c. Sebagai referensi untuk penelitian yang akan datang sehingga dapat dikembangkan dalam penyusunan penelitiannya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Penulis mengangkat beberapa penelitian untuk di jadikan referensi. Adapun judul penelitian relevan terdahulu antara lain :

1. Nurlina Padu dengan judul skripsi “Sistem Lelang Barang Jaminan Menurut Imam Syafi’i Dan Relevansinya Pada Pegadaian Syariah Pinrang”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut adalah sistem lelang yang diterapkan di Pegadaian Syariah Pinrang yaitu non eksekusi karena pihak gadai tidak harus melapor ke pengadilan negeri jika ingin melelang jaminan nasabah. Imam Syafi’i memperkenankan *murtahin* memanfaatkan barang gadai jika rahin memberikan izin sebelum terjadinya akad gadai. Lelang barang gadai dengan praktiknya di Pegadaian Syariah Pinrang relevan, dimana barang-barang yang dijadikan sebagai barang gadai memiliki nilai ekonomis dan dapat diperjualbelikan atau dilelang. Sedangkan barang yang digadaikan menurut Imam Syafi’i tidak boleh dimanfaatkan atau dipinjam selama akad gadai berlangsung. Hal ini relevan dengan praktis lelang barang jaminan di Pegadaian Syariah Pinrang.³
Perbedaan penelitian yang dilakukan Nurlina Padu yaitu pada penelitian ini berfokus pada sistem lelang menurut Imam Syafi’i. Sedangkan yang dilakukan

³Nurlina Padu, “Sistem Lelang Barang Jaminan Menurut Imam Syafi’i Dan Relevansinya Pada Pegadaian Syariah Pinrang” (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2021), h.70-72

peneliti saat ini adalah tidak berfokus kepada mazhab apapun tetapi berfokus pada lelang yang di analisis berdasarkan ekonomi islam.

2. Susi Kusmawaningsih dengan judul skripsi “Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela Pada PT Mandiri Tunas Finance Di Kota Pekanbaru”. Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis yang bersifat deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut adalah bahwa pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela terhadap PT. Mandiri Tunas Finance di kota Pekanbaru belum maksimal karena kurangnya sosialisasi, sehingga karyawan banyak yang tidak mengetahui tentang lelang non eksekusi sukarela. Kendala PT. Mandiri Tunas Finance tidak melaksanakan lelang non eksekusi sukarela berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia serta kurangnya peran aktif Direktur Jenderal Kekayaan Negara dalam tugas dan wewenang selaku pengawas dan penanggungjawab dalam pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela.⁴

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Susi Kusmawaningsih adalah pelaksanaan lelangnya bersifat non eksekusi sukarela dan dilakukan dilembaga keuangan selain bank yaitu PT Mandiri Tunas Finance. Sedangkan yang ingin dilakukan peneliti saat ini adalah implementasi lelang yang dilakukan dibank yang jenis lelangnya adalah lelang eksekusi.

3. Masteriady Muchran dengan judul skripsi “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang (Studi Kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank)”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan. Hasil dari penelitian tersebut adalah faktor yang menyebabkan tidak jelasnya kepastian hukum tentang

⁴Susi Kusmawaningsi, “Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela Pada PT Mandiri Tunas Finance Di Kota Pekanbaru” (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah dan Hukum: UIN Suska Riau, 2015), h.84

perlindungan hukum terhadap pemenang lelang karena undang-undang tidak memberikan perlindungan khusus terhadap pemenang lelang. Padahal pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang membantu menyelesaikan permasalahan keuangan negara.⁵

Perbedaan penelitian yang dilakukan Masteriady Muchran adalah membahas tentang perlindungan hukum bagi peminat lelang untuk mendapatkan hak-haknya. Sedangkan yang dilakukan peneliti saat ini adalah bagaimana pengimplementasian lelang agunan rumah saat ada nasabah yang wanprestasi.

4. Devi Yuliana dengan judul skripsi “Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)”. Jenis penelitian ini adalah kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut adalah lelang sewa sawah sistem tahunan yang dilakukan adalah tidak sah karena terdapat unsur gharar. Pelaksanaan lelang sewa sawah sistem tahunan dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti yang tertulis. Tinjauan hukum islam dalam praktik akad lelang sewa sawah sistem tahunan di Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro ini tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat.⁶

Perbedaan penelitian yang dilakukan Devi Yuliana adalah terletak pada objek lelangnya. Penelitian tersebut berfokus pada praktik lelang sewa sawah.

⁵Masteriady Muchran, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang (Studi Kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum: Universitas Hasanuddin, 2012), h.74

⁶Devi Yuliana, “Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Agama Islam: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020), h.6

Sedangkan yang dilakukan peneliti saat ini adalah objek lelangnya yaitu agunan rumah.

B. Tinjauan Teori

1. Teori Implementasi

a. Definisi Implementasi

Arti kata implementasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pelaksanaan serta penerapan. Implementasi merupakan suatu rangkaian kegiatan dalam rangka membawa kebijakan kepada masyarakat agar kebijakan tersebut memberikan hasil seperti yang diharapkan.⁷

Teori Donald S. Van Meter dan Carl E. Van Horn mengemukakan bahwa terdapat lima variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, diantaranya :

1. Standar dan sasaran kebijakan, yaitu standar kebijakan yang dilakukan harus jelas dan terukur sehingga dapat terealisasi.
2. Sumber daya, yaitu implementasi kebijakan perlu adanya sumber daya yang mendukung, baik berupa sumber daya manusia ataupun sumber daya lainnya.
3. Hubungan antar organisasi, yaitu implementator pada sebuah program perlu adanya koordinasi dengan instansi lain, sehingga dapat menghasilkan program yang baik bersama.

⁷Afan Graffar, *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan*, Cet. VI (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Kedsama, 2009), h. 295

4. Karakteristik agen pelaksana yaitu meliputi struktur birokrasi, norma-norma serta pola-pola hubungan yang terjadi dalam birokrasi yang akan mempengaruhi seluruh implementasi suatu program.
5. Kondisi sosial, politik, dan ekonomi. Variabel yang mencakup sumberdaya ekonomi lingkungan yang dapat mendukung keberhasilan implementasi kebijakan.⁸

b. Tujuan Implementasi

Tujuan utama implementasi adalah sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan rancangan yang telah disusun dengan cermat, baik oleh individu ataupun kelompok.
- 2) Menguji dan mendokumentasikan sebuah prosedur dalam penerapan rencana atau kebijakan.
- 3) Mewujudkan tujuan – tujuan yang ingin dicapai pada sebuah perencanaan atau kebijakan yang dirancang.
- 4) Mengetahui kemampuan masyarakat dalam penerapan suatu kebijakan yang diharapkan.
- 5) Mengetahui tingkat keberhasilan suatu kebijakan yang telah dirancang demi perbaikan dan peningkatan mutu.⁹

⁸Subarsono, *Analisis Kebijakan Publik* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), h. 99

⁹Maxmanroe, “*Arti Implementasi: Pengertian, Tujuan, Dan Contoh Implementasi*,” Situs Resmi Maxmanroe, <https://www.maxmanroe.com/vid/manajemen/arti-implementasi.html>. (16 Januari 2022)

2. Teori Lelang

a. Definisi Lelang

Lelang disebut juga *muzayadah* berasal dari kata *zayadah* yang berarti tambah-menambah, yaitu menawar lebih tinggi dari pada yang lain. Dalam kamus ekonomi disebutkan bahwa lelang ialah sebuah metode penjualan barang dan jasa yang ditawarkan dengan harga yang bersaing, penjualan akan dilakukan kepada penawar harga paling tinggi yang telah diajukan dalam amplop tertutup terlebih dahulu.¹⁰

Abu Umar Basyir berpendapat bahwa lelang adalah penawaran barang ditengah orang banyak kemudian pembeli saling menawar dengan harga tertinggi, lalu terjadilah transaksi dan pembeli dapat mengambil barang yang dijual.¹¹ Sedangkan menurut Ayyub Ahmad lelang adalah penjualan yang dilakukan dihadapan para peminat atau orang banyak dan biasanya dengan tawaran yang berjenjang naik atau berjenjang turun.¹²

Lelang adalah penjualan barang dihadapan orang banyak dengan cara tawar-menawar, tawaran yang tertinggi ialah pemenangnya.¹³ Lelang merupakan lembaga hukum yang ada dalam sistem hukum di Indonesia agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya dalam pemenuhan penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁰Christopher Pass dan Bryan Lowes, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 1994), h.24-25

¹¹Abu Umar Basyir, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), h.109-110

¹²Ayyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Jakarta: Kiswah, 2004), h.58

¹³Umi Chulsum dan Windy Novia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Surabaya: Kashiko, 2006), h.425

Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.¹⁴

Unsur yang harus dipenuhi di dalam pengertian lelang, diantaranya:

- 1) Menggunakan lelang untuk menjual sesuatu.
- 2) Harga yang diperoleh kompetitif karena cara penawaran harga yang spesifik, yaitu dengan menawarkan baik secara lisan naik turun atau secara tertulis dan ditutup tanpa memberikan prioritas kepada pihak yang ingin membeli.
- 3) Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon pembeli lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah membayar lebih dari harga batas; individu-individu ini dapat ditunjuk sebagai pemenang atau pembeli.
- 4) Lelang adalah penjualan yang transparan, memberikan publisitas.
- 5) Proses pelaksanaan cepat, efektif, dan efisien.¹⁵

¹⁴Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 5

¹⁵Agus Hari Widodo S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Piutang Dan Lelang Negara* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2002), h. 168

b. Fungsi Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, fungsi lelang terdiri dua, yaitu :

1) Fungsi Privat

Lelang merupakan sarana bagi lembaga pasar untuk mempertemukan penjual dan pembeli, mereka membantu orang memperdagangkan barang. Fungsi ini bertujuan untuk memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat yang menginginkan barangnya dijual di lelang dan kepada peserta lelang.

2) Fungsi Publik

- a) Memberikan pelayanan penjualan untuk memelihara kekayaan yang dimiliki atau dikuasai negara dalam rangka meningkatkan efisiensi pengelolaan dan organisasi.
- b) Memberikan pelayanan penjualan barang yang cepat, aman, teratur, dan terjangkau.
- c) Pemungutan biaya lelang dan uang rakyat sebagai penerimaan negara.¹⁶

¹⁶Muchlisin Riadi, “*Lelang/Penjualan Umum (Pengertian, Fungsi, Jenis, Asas Dan Prosedur)*,” <https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html?m=1>. (21 Januari 2022)

c. Dasar Hukum Lelang

Tidak ada aturan pasti di dalam Al-Qur'an yang mengatur tentang lelang. Berdasarkan definisi lelang, dapat disamakan dengan jual beli dimana ada pihak penjual dan pembeli. Sebagaimana yang telah Allah firmankan dalam Q.S Al-Baqarah/2 : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Terjemahnya :

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah/2: 275)¹⁷

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Allah mengetahui hakikat segala perkara dan kemaslahatannya, mana yang bermanfaat bagi hamba-hambanya, dan mana yang membahayakan umatnya. Maka dari itu, Allah melarang adanya riba dan membolehkan melakukan jual beli.

¹⁷Kementrian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h.47

Pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwa lelang dapat dikiaskan dengan jual beli, maka lelang mempunyai kesamaan dengan jual beli dalam hal syarat dan rukunnya. Adapun syarat dan rukun dalam jual beli adalah sebagai berikut :

1) *Ba'I* (penjual) dan *Mustari* (pembeli)

Syarat yang harus dipenuhi penjual dan pembeli saat mengadakan lelang yaitu berakal, kehendak sendiri, baligh.

2) *Shighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul, serta hubungan antara keduanya, harus diikuti ketika menggunakan lafadz. Jual beli di tempat umum atau di lelang, seperti yang disebutkan sebelumnya, dilakukan dengan tawar-menawar harga sampai penjual dan pembeli mencapai kesepakatan.

3) *Marhun* (benda atau barang)

Benda yang menjadi objek jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Barang bersih, artinya barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang najis haram.
- b) Bermanfaat, artinya barang yang diperjualbelikan harus memiliki nilai manfaat sesuai dengan ketentuan syariat islam.
- c) Dimiliki oleh orang yang membuat kontrak, atau orang yang membuat perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau memiliki izin dari pemilik sah barang tersebut.

- d) Mampu menyerahkannya, artinya penjual dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek jual beli dalam bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada saat barang diserahkan kepada pembeli.
- e) Mengetahui, yaitu secara khusus melihat sendiri jumlah kuantitas dan kualitas barang.
- f) Barang yang diperjanjikan berada dalam penguasaan, sehingga mengadakan perjanjian jual beli atas suatu produk yang belum diserahkan dilarang, karena dapat terjadi kemungkinan barang telah rusak atau tidak dapat dipakai lagi.¹⁸

d. Objek Lelang

Halal dan mempunyai manfaat adalah prinsip utama barang sehingga dapat dijadikan sebagai objek lelang. Objek lelang yaitu barang jaminan yang tidak bisa ditebus oleh pemilik barang jaminan.

Objek lelang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Pasal 6 yaitu :

- (1) Setiap barang baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis, dapat dijual secara lelang.
- (2) Barang tidak berwujud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi namun tidak terbatas pada Hak Menikmati Barang, hak

¹⁸Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2011), h. 139-141

tagih (piutang), Hak atas Kekayaan Intelektual, hak siar/rilis, dan surat berharga.

- (3) Hak Menikmati Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Hak Menikmati atau memanfaatkan barang, dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara.¹⁹

e. Jenis-Jenis Lelang

Jenis lelang terbagi berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang dilelang yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan sesuai dengan keputusan yang dibuat oleh pengadilan atau yang memberlakukan ketentuan undang-undang tertentu.

2) Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang yang digunakan untuk menjual barang yang wajib dijual melalui pelelangan dan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dikenal sebagai pelelangan wajib non-eksekusi.

3) Lelang Non Eksekusi Sukarela

Properti pribadi, individu, badan hukum, dan badan usaha adalah contoh lelang non-eksekusi sukarela.²⁰

¹⁹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020

²⁰ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: Mandar Maju, 2013), h. 157

f. Indikator Lelang

1) Harga

Philip Kotler berpendapat bahwa harga adalah komponen pemasaran yang dapat menghasilkan biaya atau menghasilkan pendapatan. Harga dapat menyampaikan posisi nilai yang diinginkan perusahaan kepada pasar mengenai merek dan produknya karena harga merupakan salah satu bagian bauran pemasaran yang paling mudah untuk disesuaikan.²¹

Penetapan harga dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal, menurut Machfoedz biaya dan strategi penetapan harga, serta tujuan pemasaran, strategi, dan bauran pemasaran perusahaan, adalah faktor internal. Sedangkan faktor eksternal seperti struktur pasar, permintaan, dan persaingan Penetapan harga jual dapat dilakukan dengan berbagai cara diantaranya:

- a) Pasar menentukan harga jual, yang ditentukan oleh penawaran dan permintaan; dalam skenario ini, penjual tidak dapat menetapkan harga jual yang diantisipasi.
- b) Penetapan harga jual oleh pemerintah, dengan kata lain pemerintah berkewajiban untuk menetapkan harga barang atau jasa khususnya bagi masyarakat luas. Perusahaan tidak dapat menetapkan harga produk sesuai dengan preferensi pelanggan.

²¹Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran (Edisi Kesebelas) Jilid 2* (Jakarta: Gramedia, 2005), h. 139

- c) Perusahaan menentukan harga jual; penjual menetapkan harga dan pembeli dapat memilih untuk membeli atau tidak. Keputusan dan kebijakan perusahaanlah yang menentukan harga.²²

Harga adalah bagian besar dari apa yang terjadi dalam perekonomian. Kegiatan ekonomi jual beli melibatkan transaksi antara pembeli dan penjual dengan kesepakatan harga awal.

Lelang adalah metode menjual barang kepada orang yang menawarnya. Dimulai dengan harga rendah dan naik sampai penawar dengan harga tertinggi memenangkan item. Pada akhirnya, penawar dengan harga tertinggi memenangkan barang yang dilelang. Salah satu bentuk jual beli dalam Islam adalah penjual menawarkan barang di tengah keramaian dan pembeli saling menawar harga. Hak penjual untuk memutuskan siapa yang berhak membeli, berdasarkan siapa yang menawarkan harga tertinggi. Setelah penandatanganan kontrak, pembeli menerima barang dari penjual.

Pasar lelang biasanya didefinisikan sebagai pasar terorganisir di mana jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak mengenal satu sama lain dan di mana harga terus menyesuaikan dalam menanggapi penawaran dan permintaan.

Penjual dapat menolak penawaran yang menurutnya terlalu rendah dengan menggunakan batas harga terendah atau cadangan yang biasa disebut dengan Harga Batas Lelang (HLL), misalnya: Nilai Minimum Lelang (NML) atau Nilai Pasar Lelang (NPL) yang

²²Susanti, "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam Di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang," *Jurnal Intelektualita* Vol.5 No 1 (Juni 2016), h. 50-52

dua contoh. Harga lelang, sebaliknya, adalah penawaran tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang oleh pejabat lelang.²³

2) Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan berupa barang bergerak atau tidak bergerak yang diberikan oleh pemilik kepada bank syariah atau unit usaha syariah untuk menjamin nasabah yang menerima fasilitas tersebut dapat memenuhi kewajibannya.²⁴

Kemampuan seorang debitur untuk memenuhi atau melunasi utang-utangnya kepada kreditur, disebut juga *zekerheid* atau *cautie*, disebut sebagai agunan. Hal ini dilakukan dengan memegang benda-benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur dari kreditur. Agunan berasal dari terjemahan bahasa Belanda dari istilah-istilah ini.²⁵

3) Nasabah

Orang atau badan hukum yang mempunyai rekening bank, baik tabungan maupun pinjaman, dianggap sebagai nasabah sehingga nasabah adalah orang yang menggunakan bank atau mempunyai hubungan dengannya.²⁶ Nasabah adalah orang yang membeli atau menggunakan produk yang bank jual atau tawarkan.²⁷

²³ Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab I Pasal 27

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

²⁵ Rachamdi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Banjarmasin: Sinar Grafika, 2008), h. 66

²⁶ Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), h.189

²⁷ Kasmir, *Kewirausahaan* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h. 94

Praktik perbankan dikenal tiga macam nasabah yaitu :

- a) Nasabah deposan yang menyimpan dananya di bank
- b) Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit
- c) Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank²⁸

3. Teori Agunan

a. Definisi Agunan/Jaminan

Jaminan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), adalah berasal dari kata jamin yang artinya menanggung. Jaminan merupakan tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi ataupun janji nasabah untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.²⁹

Pemilik agunan memberikan jaminan berupa barang bergerak maupun tidak bergerak kepada Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) agar agunan tersebut dapat dijadikan jaminan bagi nasabah yang menerima kewajiban fasilitas tersebut.³⁰ Fasilitas atau pembiayaan sesuai prinsip syariah, agunan merupakan jaminan tambahan yang diberikan oleh nasabah debitur kepada bank. Selain menilai karakter, kemampuan, permodalan, dan prospek usaha nasabah debitur, bank juga harus menilai agunan sebagai satu kesatuan syarat-syarat pemberian fasilitas kredit.

²⁸Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), h. 40-41

²⁹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h. 384

³⁰Muhammad Sholahuddin, *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, & Bisnis Syariah A-Z* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 2

b. Jenis-Jenis Agunan/Jaminan

Agunan terbagi menjadi 2 berdasarkan sifatnya, yaitu :

1) Agunan Kebendaan

Agunan kebendaan adalah jenis pengalihan hak nasabah atau barang miliknya kepada bank untuk dijadikan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh nasabah. Bank berhak mengambil pelunasan fasilitas pembiayaan dari penjualan barang jika nasabah tidak menepati janjinya.

Ada benda bergerak dan tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan kebendaan. Semua barang yang secara fisik dapat dipindahkan dianggap sebagai benda bergerak, kecuali yang benda tidak bergeraknya telah dinyatakan oleh undang-undang. Contoh: mobil, perlengkapan kantor, perhiasan, dan peralatan Tanah dan barang-barang lainnya, di sisi lain, dianggap tidak bergerak oleh hukum karena sifatnya. Misalnya: tanah dan bangunan.³¹

2) Agunan non Kebendaan

Perjanjian penjaminan utang adalah suatu bentuk jaminan non-materi dimana pihak ketiga berjanji untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur wanprestasi di depan bank.

³¹Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h. 103

Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

a) *Personal Guarantee / Borgtocht*

Jaminan pribadi atau *borgtocht* adalah jaminan pihak ketiga yang berjanji untuk membayar kembali bank jika debitur tidak mampu membayar kreditur (bank) tepat waktu.

b) *Corporate Guarantee*

Agunan perusahaan (pihak ketiga) adalah jenis jaminan yang berjanji untuk membayar kembali bank jika debitur tidak mampu atau gagal membayar kreditur (bank) secara penuh.³²

c. Fungsi Agunan/Jaminan

Fungsi agunan diantaranya :

- 1) Sebagai penjamin agar debitur terlibat dalam transaksi yang membantu membiayai usahanya. Hal ini membuat kecil kemungkinan bahwa debitur akan meninggalkan proyek atau bisnisnya dengan mengorbankan dirinya atau perusahaannya.
- 2) Untuk mencegah debitur dan pihak ketiga yang ikut menjamin agar tidak kehilangan harta benda yang telah dijaminkan kepada bank, memberikan motivasi kepada debitur untuk memenuhi janjinya, terutama mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang diperjanjikan.

³²Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), h. 104

- 3) Sebagai jaminan kepastian hukum kepada lembaga keuangan bahwa kredit tetap akan dilunasi dengan menandatangani jaminan kredit.
- 4) Memberikan hak dan wewenang lembaga keuangan untuk mendapatkan kembali jaminan dari debitur jika debitur melanggar akad, khususnya untuk mendapatkan kembali uang dari debitur pada waktu yang telah ditentukan.³³

Debitur yang tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah diperjanjikan, maka penjamin memberikan kewenangan kepada bank untuk menuntut pelunasan barang jaminan. Dengan adanya jaminan ini diharapkan nasabah dapat mengelola usahanya dengan baik dalam untuk menerima penghasilan usahanya agar dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan kesepakatan dan juga mendorong nasabah untuk memenuhi kewajibannya.³⁴ Jika nasabah ingkar janji dengan tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian, maka perjanjian pembiayaan khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang diperjanjikan agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin oleh bank.³⁵ Dalam setiap pemberian pembiayaan, penjaminan dapat digambarkan sebagai elemen keamanan logis kedua bagi bank. Hal ini penting untuk diingat karena, terlepas dari seberapa baik karakter pemohon, kapasitas

³³Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet.2 (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 286

³⁴Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2000), h. 94

³⁵Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.47-48

permodalan, kondisi, dan prospek usaha dievaluasi, agunan adalah pilihan terakhir bank dalam hal pembiayaan.

d. Indikator Agunan

Indikator yang terdapat dalam agunan atau jaminan yaitu, sebagai berikut :

1) Keabsahan Kepemilikan Barang yang Dijaminkan

Anggota harus memiliki secara sah barang-barang yang dijadikan jaminan bank. Apabila di kemudian hari terjadi masalah pembiayaan, agunan yang tidak dimiliki secara sah dapat menyulitkan bank untuk mengeksekusinya.

2) Transaksi Nilai Barang yang Dijaminkan

Menaksir nilai jual barang yang dijadikan agunan. Barang tersebut harus memiliki harga jual yang sekurang-kurangnya sama dengan saldo pinjaman dan saldo terutang lainnya. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, bank akan mengalami kerugian jika nilai agunan kurang dari saldo pinjaman.

3) Status Barang yang Dijaminkan

Kemudahan bank dalam mengeksekusi barang ditentukan oleh statusnya. Bank akan kesulitan mengambil alih barang jaminan, yang ternyata merupakan barang yang juga menjadi jaminan orang lain, jika statusnya tidak jelas.³⁶

³⁶Afina Lukita, *Analisis Jaminan, Rasio Keuangan, Hubungan Kreditu Debitur, Kondisi Ekonomi Dan Resiko Kredit* (Semarang: Badan Penerbit, 2011), h. 22

4. Teori Ekonomi Islam

a. Definisi Ekonomi Islam

Ekonomi Islam adalah cara mengatur kehidupan ekonomi yang didasarkan pada nilai moral Islam dan nilai ekonomi atau nilai sejarah yang berkaitan dengan masalah ekonomi dan gambaran sejarah kehidupan manusia. Inilah yang dimaksud dengan ekonomi Islam dan apa yang ingin dicapai. Islam menganggap agama sebagai cara hidup yang dapat ditemukan dalam setiap aspek keberadaan manusia, termasuk hubungan dengan Tuhan dan interaksi dengan orang lain dan alam semesta.³⁷

Ekonomi berasal dari bahasa Yunani atau Yunani *oikonomi* yang terdiri dari dua kata yaitu *oikos* yang berarti rumah dan *nomos* yang berarti aturan. kebutuhan hidup manusia dalam rumah tangga baik swasta maupun publik.³⁸

Abdul Manan, berpendapat ekonomi Islam adalah ilmu sosial yang mengkaji masalah-masalah yang berkaitan dengan ekonomi masyarakat berdasarkan nilai-nilai Islam.³⁹

Muhammad Syauqi al-Fanjari mendefinisikan ekonomi Islam sebagai kegiatan ekonomi yang diatur sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.⁴⁰

³⁷Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyaldi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2015), h.6

³⁸Abdullah Zaky Al-Kaff, *Ekonomi Dalam Perspektif Islam* (Bandung: PT. Pustaka Setia Pertama, 2002), h. 18

³⁹Mustafa Edwin Nasution, et al., eds., *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Jakarta: Prenadamedia, 2015), h.16

⁴⁰Rozalinda, *Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), h.13

Umar Chapra mengatakan ekonomi Islam adalah bidang studi yang dalam rangka membangun keseimbangan makroekonomi dan ekologi jangka panjang dan membina solidaritas keluarga, sosial, dan jaringan, dapat mengalokasikan dan mendistribusikan sumber daya alam yang langka sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan tanpa membatasi kebebasan individu dan moralitas dalam masyarakat.

Syeb Nawab Haider Naqvi mendefinisikan ekonomi Islam merupakan salah satu aspek perilaku umat Islam di masyarakat.

M. M. Metwally menjelaskan bahwa ekonomi Islam adalah studi tentang bagaimana umat Islam berperilaku dalam masyarakat sesuai dengan Al-Qur'an, Sunnah, qiyas, dan ijma. Menurut ajaran Islam, perilaku individu dan masyarakat dapat dikendalikan sehingga mereka dapat menggunakan sumber daya yang mereka miliki dan memenuhi kebutuhan mereka.⁴¹

M. Akram Khan memandang ekonomi Islam sebagai kemuliaan manusia yang dapat dicapai melalui partisipasi dan kerjasama dalam organisasi sumber daya.⁴²

Ekonomi Islam adalah cabang ilmu yang menggunakan prinsip-prinsip syar'i berdasarkan ajaran agama Islam, khususnya Al-Qur'an dan sunnah nabi, untuk mengidentifikasi, menyelidiki, dan pada akhirnya menyelesaikan berbagai masalah ekonomi.

⁴¹Nur Rianto Al Arif dan Euis Amalia, *Teori Mikroekonomi Suatu Perbandingan Ekonomi Islam Dan Ekonomi Konvensional* (Jakarta: Kencana, 2014), h.8-9

⁴²Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h.5

Agama Islam disebarkan oleh Nabi Muhammad SAW. sebagai aturan yang harus diikuti oleh umat Islam dan bersifat permanen. Akumulasi kekayaan dengan tetap memperhatikan koridor aturan ilahi dianjurkan bagi individu atau kelompok. Ekonomi Islam adalah cabang ilmu sosial yang melihat isu-isu dalam perekonomian yang mencerminkan nilai-nilai Islam.

b. Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam

Ekonomi Islam mempertimbangkan berbagai aspek penting lainnya untuk kehidupan yang sejahtera dan puas di samping masyarakat dan negara atau pembangunan fisik dan material individu. Kehadiran iman adalah landasan bagi semua perilaku individu dan masyarakat bahwa muamalah dan penerapannya dalam kehidupan akan bermanfaat jika iman seseorang kokoh dan benar dan jika mereka menganut Islam murni.⁴³ Ekonomi Islam didasarkan pada beberapa prinsip, antara lain:

1) Mubah

Mubah adalah salah satu hukum Islam. Secara bahasa, mubah artinya diizinkan atau dibolehkan. Mubah secara terminologi adalah pilihan yang diberikan kepada *mukalaf* (orang yang dibebani hukum) untuk melakukannya atau meninggalkannya.⁴⁴ Dalam Islam, setiap dan semua bentuk muamalah boleh. Selama tidak ada dalil yang mengharamkan, akad muamalah untuk memenuhi kebutuhan

⁴³Ahmad Mundir, et al., eds, *Perbandingan Sistem Ekonomi* (Surabaya: Kopertais IV Press, 2015), h.140-141

⁴⁴Rahma Indina Harbani, “Mubah Adalah Hukum Yang Dibolehkan Dalam Islam, Ini Dalilnya,” <https://www.google.com/amp/s/www.detik.com/edu/detikpedia/d-5792729/mubah-adalah-hukum-yang-dibolehkan-dalam-islam-ini-dalilnya/amp>. (21 Juni 2022)

manusia dapat dilakukan. menjual atau yang serupa, diperbolehkan dalam Islam.

2) Sesuai Dengan Ketentuan Syariat dan Aturan Pemerintahan

Syariat dan peraturan pemerintah, serta prinsip-prinsip Islam yang relevan, harus dipatuhi ketika melakukan transaksi. Suatu transaksi dianggap tidak sah jika melanggar syariat atau norma hukum yang berlaku. Ketaatan dan ketaatan ketika muamalah adalah tercermin dalam Al-Qur'an, Hadist, ijma' ulama, dan kebijakan pemerintah. Dengan prinsip ini diharapkan tidak ada yang dirugikan dan semua transaksi berjalan lancar dan tidak melanggar syariah yang ada. Syariat dengan mendapatkan manfaat dan menghindari bahaya adalah muamalah yang baik.

3) Asas Manfaat

Buah-buahan, misalnya, harus memiliki manfaat yang dirasakan secara langsung, sedangkan benih tanaman, harus memiliki manfaat yang dirasakan secara tidak langsung. Karena dalam Islam, muamalah harus memiliki manfaat yang tidak terdiri dari limbah atau limbah harta, dilarang untuk melakukan hal yang sia-sia. transaksi dengan pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Ajaran Islam menyatakan bahwa merugikan diri sendiri atau orang lain adalah melanggar hukum.⁴⁵

⁴⁵Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Edisi I (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 4-6

C. Tinjauan Konseptual

1. Implementasi

Subarsono mengartikan implementasi mengacu pada setiap dan semua kegiatan yang terlibat dalam menyelesaikan tugas melalui penggunaan sarana untuk mencapai hasil yang diinginkan. Dalam arti luas, implementasi dapat didefinisikan sebagai proses di mana aktor, organisasi, prosedur, dan teknik berkolaborasi untuk melaksanakan suatu kebijakan dalam upaya mencapai tujuan kebijakan program.⁴⁶

Implementasi adalah serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk memperkenalkan kebijakan kepada masyarakat sehingga dapat mencapai hasil yang diinginkan.

2. Lelang

Polderman mengatakan bahwa lelang adalah salah satu cara untuk mendapatkan penjual ke kesepakatan terbaik dengan mempertemukan pihak yang berkepentingan dan mengadakan perjanjian jual beli yang dapat menghasilkan uang, terutama bagi penjual.⁴⁷

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan : “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.⁴⁸

⁴⁶Subarsono, *Analisis Kebijakan Public* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), h.30

⁴⁷Rahmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang* (Bandung: PT Eresco, 1987), h.106

⁴⁸Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

Berdasarkan pengertian diatas bahwa lelang adalah proses untuk membeli atau menjual properti dengan cara penawaran harga baik secara langsung atau melalui berbagai media.

3. Agunan Rumah

Hasanuddin berpendapat bahwa debitur yang mengandalkan kreditur untuk memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan adalah agunan atau jaminan.⁴⁹Kreditur berhak menahan jaminan jika debitur gagal mengembalikan uang atau melaksanakan kewajibannya kepada kreditur

Berdasarkan definisi tersebut yang dimaksud dengan agunan adalah barang atau benda yang menjadi pegangan kreditur atau pihak bank agar nasabah yang melakukan pinjaman dapat melunasi berbagai angsuran sehingga jaminan tersebut dapat ditebus kemudian hari.

4. Analisis Ekonomi Islam

Hasanuzzaman menurut perspektif ekonomi Islam adalah penerapan pengetahuan dan hukum syariah untuk menghindari ketidakadilan dan menggunakan sumber daya material untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam rangka memenuhi tanggung jawab seseorang kepada Allah dan masyarakat.

Menurut Nejatullah As-Shiddiqi, para pemikir Muslim telah menanggapi isu-isu ini karena ekonomi Islam adalah tentang tantangan ekonomi. Al-Qur'an dan sunnah memiliki peran penting dalam hal ini, seperti halnya argumen dan pengalaman aktual.⁵⁰

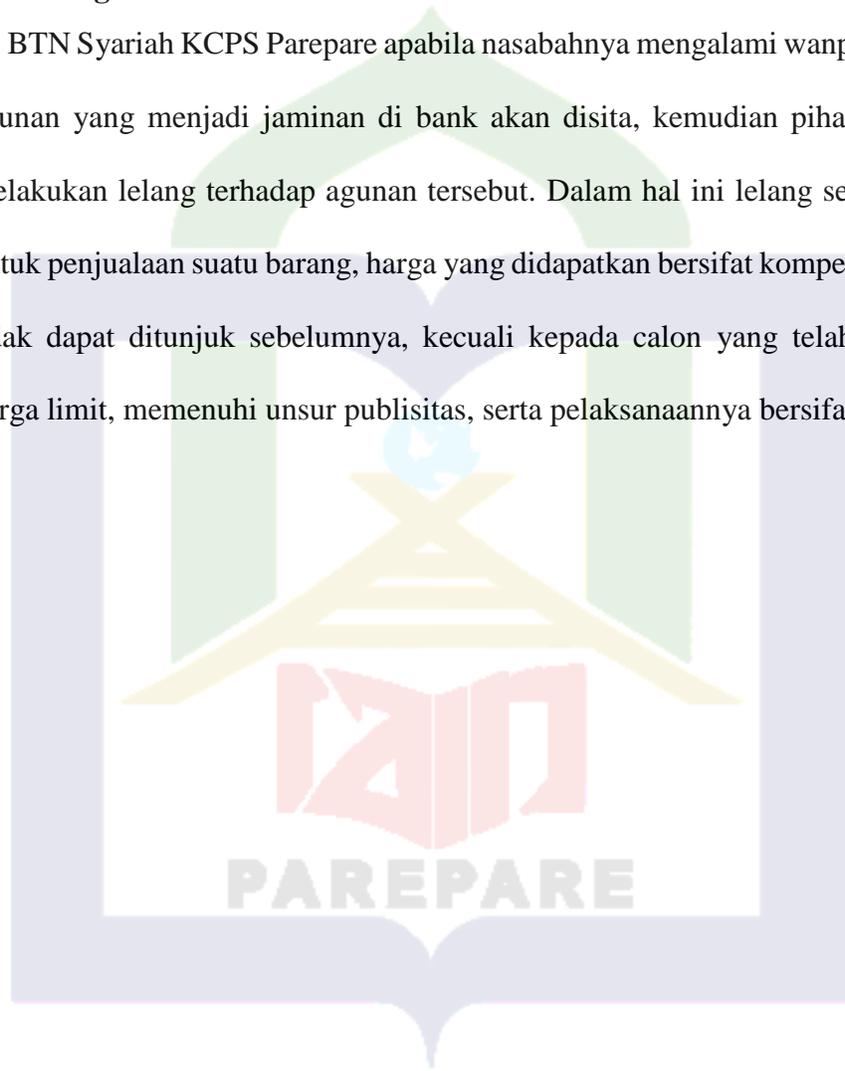
⁴⁹Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h.175

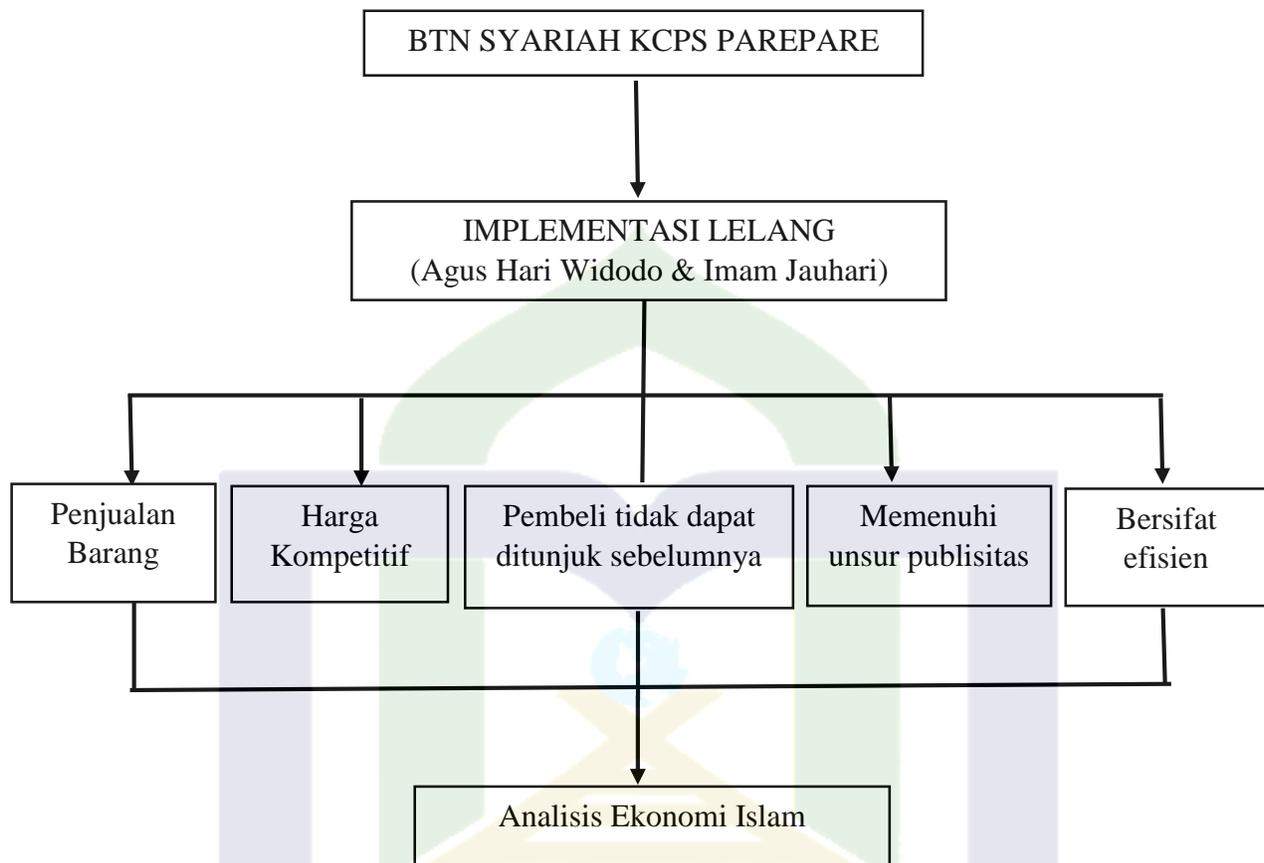
⁵⁰Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics : Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009), h.11

Kesimpulan bahwa ekonomi Islam mencakup semua usaha ekonomi manusia yang menggabungkan prinsip-prinsip Islam dari Al-Qur'an dan Sunnah.

D. Kerangka Pikir

BTN Syariah KCPS Parepare apabila nasabahnya mengalami wanprestasi maka agunan yang menjadi jaminan di bank akan disita, kemudian pihak bank akan melakukan lelang terhadap agunan tersebut. Dalam hal ini lelang sebagai sarana untuk penjualan suatu barang, harga yang didapatkan bersifat kompetitif, pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon yang telah melampaui harga limit, memenuhi unsur publisitas, serta pelaksanaannya bersifat efisien.





Gambar 2.1.Kerangka Pikir Penelitian.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian kualitatif digunakan dalam jenis penelitian ini. Selain membutuhkan pendapat dan argumen peneliti, metode kualitatif juga menekankan pada proses berpikir, analisis induktif terhadap dinamika antara fenomena yang diamati, dan penerapan logika ilmiah.⁵¹ Peneliti sendiri berfungsi sebagai instrumen penelitian dalam penelitian kualitatif.

Fenomenologi adalah pendekatan yang diambil. Untuk memberikan penjelasan suatu peristiwa berdasarkan gambaran yang dilihat, metode ini menggunakan pengamatan fenomena lapangan.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

a. Gambaran umum lokasi penelitian

PT. Bank Tabungan Negara adalah lembaga keuangan yang menghimpun uang dari masyarakat dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit perumahan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pada tahun 1987, Pada zaman Hindia Belanda, Bank Tabungan Negara memiliki empat cabang di Makassar, Surabaya, Medan, dan Jakarta. Namun, setelah serangan Jerman pada tahun 1940 menyebabkan kegiatan mulai berhenti dan

⁵¹Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktik* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015), h. 80

penarikan tabungan secara besar-besaran, kegiatan dilanjutkan pada tahun 1941.

BTN Syariah Syariah merupakan Strategic Business Unit (SBU) BTN Konvensional. Pada 14 Februari 2005, cabang pertama BTN Syariah dibuka di Jakarta. Pembukaan SBU ini melayani kebutuhan banyak orang yang ingin menggunakan syariah jasa keuangan berbasis syariah dengan tetap memperhatikan kemanfaatan prinsip perbankan syariah. Tujuan fatwa MUI tentang bunga bank dan pelaksanaan hasil RUPS tahun 2004 adalah untuk memenuhi kebutuhan bank akan layanan syariah.

Unit usaha syariah telah bertanggung jawab atas perkembangan BTN yang sangat maju. 23 Kantor Cabang Syariah (KCS), 36 Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS), dan 6 Kantor Kas Syariah dibuka antara tahun 2005 dan Desember 2016.

b. Visi dan Misi Perusahaan

Visi perusahaan adalah mampu membuat perusahaan multiguna dengan berpedoman kepada nilai-nilai universal. Oleh karena itu, visi perusahaan tidak hanya untuk urusan dunia saja, tetapi juga merupakan bagian dari ibadah kepada Allah SWT.

Kesuksesan PT. Bank Tabungan Negara dengan berbagai program pemerintah terutama dibidang perumahan yang terdapat visi misi yang jelas demi mendapatkan kepuasan nasabah.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCPS Parepare memiliki visi dan misi sebagai berikut :

1) Visi

Memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keluarga agar menjadi terdepan dan dapat dipercaya.

2) Misi

- a) Memiliki peran aktif sebagai pendukung sektor perumahan, baik dari segi penawaran ataupun permintaan, yang terintegrasi di sektor perumahan Indonesia.
- b) Pemberian pelayanan yang unggul pada pembiayaan sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c) Mampu meningkatkan keunggulan kompetitif dengan adanya inovasi mengembangkan sebuah produk, jasa, dan jaringan strategis yang berbasis digital.
- d) Dapat melakukan penyiapan dan pengembangan *human capital* yang berkualitas, profesional dan mempunyai berbagai integritas yang mumpuni .
- e) Sebagai peningkatan *shareholder value* yang berfokus pada meningkatnya pertumbuhan profitabilitas yang berdasarkan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- f) Mampu peduli terhadap kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

2. Waktu Penelitian

Penelitian akan dilaksanakan kurang lebih 1 bulan menyesuaikan kebutuhan penelitian.

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian yang penulis lakukan adalah berfokus pada bagaimana implementasi lelang yang dilakukan BTN Syariah KCPS Parepare, ketika di bank tersebut ingin melakukan pelelangan agunan rumah milik nasabah. Kemudian peneliti akan menganalisis berdasarkan analisis ekonomi islam.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data asli yang dikumpulkan peneliti disebut data primer. Untuk menjamin keakuratan data, wawancara langsung digunakan untuk mengumpulkan data primer dari berbagai responden yang dijadikan sampel penelitian. Wawancara ini ditujukan kepada karyawan BTN Syariah KCPS Parepare.

2. Data Sekunder

Data pelengkap dari data primer disebut data sekunder. Data yang sudah jadi dan tersusun dalam bentuk dokumen disebut sebagai data sekunder. Berasal dari buku-buku, jurnal, dan sumber-sumber lain yang berhubungan dengan pokok bahasan penelitian.

E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Pemanfaatan metode pengumpulan data merupakan langkah strategis selanjutnya dalam penelitian. Pengumpulan data merupakan tujuan utama penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Melalui wawancara, data dapat dikumpulkan baik secara langsung dengan orang yang diwawancarai maupun secara tidak langsung melalui wawancara tertulis, email, dan SMS. Informan akan ditanyakan secara sistematis oleh peneliti. Wawancara ini ditujukan kepada karyawan BTN Syariah KCPS Parepare.

2. Observasi

Observasi adalah metode untuk menyelidiki fakta secara sistematis dan mengumpulkan data dengan mengamati.⁵²

Data lapangan mengenai pelaksanaan lelang BTN Syariah KCPS Parepare dikumpulkan langsung oleh peneliti melalui observasi.

3. Dokumentasi

Untuk melengkapi data dan menunjukkan pertanggungjawaban atas penelitian yang dilakukan, digunakan catatan-catatan penting yang berkaitan dengan pokok bahasan sebagai metode pengumpulan data dokumentasi.

⁵²Sugiyono, *Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 231

F. Uji Keabsahan Data

Untuk mempertanggungjawabkan keabsahan data yang disajikan, harus ada data yang identik antara data peneliti dan data sebenarnya tentang subjek penelitian. Dalam penelitian kualitatif, verifikasi keabsahan data sebagai berikut.⁵³

1. Uji Kredibilitas (*credibility*)

Memperluas observasi, meningkatkan ketekunan penelitian, triangulasi, berdiskusi dengan teman, memanfaatkan bahan referensi, analisis kasus negatif, dan member checking adalah semua metode yang digunakan dalam penelitian kualitatif untuk menguji keterpercayaan data.

2. Uji Transferabilitas (*transferability*)

Tujuan dari laporan peneliti adalah untuk memberikan gambaran yang dapat diandalkan, jelas, dan sistematis. Laporan ini memenuhi standar transferabilitas jika memberikan gambaran yang jelas kepada pembaca tentang jenis temuan penelitian yang dapat diterapkan untuk transferabilitas.

3. Uji Dependabilitas (*dependability*)

Mengaudit seluruh prosedur penelitian dapat digunakan untuk melakukan uji ketergantungan. Auditor atau dosen pembimbing independen yang ahli dalam mengaudit seluruh kegiatan penelitian para peneliti bertanggung jawab untuk memastikan keandalan.

4. Uji Konfirmabilitas (*confirmability*)

Uji dependabilitas dan uji konfirmabilitas dapat dilakukan secara bersamaan. Pengujian temuan penelitian dalam kaitannya dengan prosedur yang dilakukan dikenal dengan konfirmabilitas. Penelitian telah memenuhi

⁵³ Tim Penyusun, *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi*, (Parepare: IAIN, 2021), h. 24.

standar konfirmabilitas jika hasil tersebut merupakan hasil dari proses penelitian yang dilakukan keluar.⁵⁴

G. Teknik Analisis Data

Proses deskripsi dan penyiapan transkrip serta bahan-bahan yang dikumpulkan merupakan bagian dari analisis data. Hal ini menunjukkan bahwa peneliti dapat meningkatkan pemahaman data sebelum menyajikannya kepada pembaca dengan cara yang konsisten dengan apa yang telah diamati di lapangan.⁵⁵ Langkah selanjutnya adalah menganalisis data menggunakan metode analisis data berikut setelah data penelitian selesai:

1. Reduksi Data

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan peneliti dalam melakukan pengumpulan data selanjutnya, metode reduksi data meliputi pemilihan hal-hal pokok dan memfokuskan pada hal-hal yang penting mengenai permasalahan dalam penelitian.

2. Penyajian Data

Setelah data sebelumnya dikumpulkan dan dikelompokkan, peneliti akan menjelaskan langkah selanjutnya dalam teks naratif untuk memudahkan memahami apa yang terjadi.

⁵⁴ Sugiyono, *Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 367-378

⁵⁵ Sudarman Damin, *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi Dan Publikasi Hasil Penelitian Untuk Mahasiswa Dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, Dan Humaniora* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), h. 37

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Pengumpulan data awal masih menghasilkan kesimpulan jangka pendek yang jika dikonfirmasi melalui penemuan bukti di lapangan, dapat memperkuat kesimpulan awal atau menghasilkan kesimpulan yang baru.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Lelang Agunan Rumah Di BTN Syariah KCPS Parepare

Lelang dilakukan jika nasabah sudah tidak mampu lagi untuk melakukan pelunasan terhadap angsuran-angsuran atau utang atas pembiayaan yang telah di ambilnya. Pada saat nasabah teridentifikasi menunggak pembayaran angsuran, pengeksekusian tidak langsung dilakukan. Karena perlu adanya berbagai pertimbangan sampai akhirnya masuk ke tahap pengeksekusian barang jaminan melalui lelang. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Jadi kita di bank ini dek, kalau ada nasabah yang wanprestasi atau kalau sudah ada mi terdeteksi catatan merah buku nya, kami berusaha dulu untuk mengubunginya lewat via sms ka, atau wa, telpon juga, di datangi juga rumahnya, karena nda bisaki langsung mau jual rumah nya itu orang, dikomunikasikan dulu kenapa i na menunggak”⁵⁶

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa BTN Syariah KCPS Parepare berusaha terlebih dahulu untuk menghubungi nasabah yang mengalami kendala atau masalah sehingga tidak mampu melunasi angsuran pada tunggakan bulan pertama. Pihak bank akan mencoba menghubungi lewat telfon, sms, ataupun mendatangi lokasi rumah nasabah bersangkutan, bank akan mencari tahu permasalahan yang dialami oleh nasabah sehingga melakukan penunggakan. Apabila telah dilakukan pembinaan tapi dalam jangka waktu tertentu, nasabah belum juga melunasi angsuran maka BTN Syariah KCPS Parepare akan mengeluarkan surat peringatan. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Kalau sudahmi dilakukan berbagai cara kayak di tanya mi kenapa nda bisa bayar, sudah meki juga bina nasabah-nasabah e , bisami di keluarkan yang

⁵⁶Adhyatma Ahmad, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 8 Agustus 2022

namanya SP I, II, III. Artinya ini sudah ada mi teguran keras dari bank untuk nasabah yang mangkir toh”⁵⁷

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa, apabila telah dilakukan berbagai cara pembinaan serta telah melewati tenggat waktu yang ditetapkan bank namun belum mampu membayar tagihan maka BTN Syariah KCPS Parepare akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP). Adapun isi surat peringatan tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I

SP I diterbitkan apabila telah masuk tunggakan bulan kedua, berisi mengenai penurunan status kredit debitur yang berubah menjadi kurang lancar dan sedang dalam perhatian khusus. Apabila dengan diberikannya surat peringatan tersebut namun nasabah belum menyanggupi permintaan bank, maka pihak bank akan mengeluarkan lagi surat peringatan II.

2. Surat Peringatan II

Surat ini dikeluarkan 14 hari setelah SP I, berisi tentang penurunan status kredit debitur dari kurang lancar menjadi status kredit diragukan. Dalam SP II apabila nasabah telah melakukan pembayaran surat peringatan ini akan hangus kemudian akan dijadikan sebagai dasar tindakan dari bank jika suatu hari nasabah melakukan kelalaian dalam proses pembayaran angsuran.

3. Surat Peringatan III

SP III dikeluarkan 14 hari setelah SP II, yang memuat status debitur menjadi kredit macet. Nasabah akan masuk kedalam kategori “Nasabah Wanprestasi” apabila tidak ada iktikad baik untuk memenuhi kewajiban membayar angsurannya tiap bulan. Pihak bank akan melakukan

⁵⁷Muhammad Purkan Almar, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

penyemprotan terhadap agunan dengan menuliskan di tembok dinding
“Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah di BTN Syariah KCPS Parepare”

Terbitnya SP III bank berhak melakukan tindakan pelelangan. Nasabah tidak memiliki hak-hak apapun lagi dikarenakan sudah sampai pada tahap dikeluarkannya surat peringatan mulai dari SP I, II, dan III. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Bank bisami na lelang agunan nya nasabah kalau sampemi di SP III, nah apa akibatnya jika rumahnya dilelang, itu apa saja yang dia masukkan angsuran atau dp yang pernah dia kasih masuk, tidak bisa mi dipakai lagi dek atau hangusmi. Jadi itu kerugian besarnya na terima nasabah. terus yang kedua itu tidak bisami na tempati rumahnya jadi barang apa saja dan sebagainya di dalam rumahnya dikosongkan atau di kasih keluar. Di sita mi ceritanya toh, karena sudah penyitaan bank mi ini. Jadi bank ini sudah berhak menjual atau mengkreditkan kembali. Nah seperti itu”⁵⁸

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa akan ada konsekuensi atau kerugian apabila lelang dilakukan, yaitu berbagai angsuran yang telah disetor nasabah kepada bank tidak dapat dikembalikan lagi kemudian nasabah juga tidak dapat menempati rumahnya karena telah dijadikan sebagai agunan, yang artinya telah menjadi milik bank.

Menurut Muhammad, tujuan agunan atau agunan yang diambil alih bank terutama untuk mengurangi risiko pencairan dana yang macet atau dalam kondisi buruk. Oleh karena itu, untuk mengurangi risiko ini seminimal mungkin, bank harus menetapkan prosedur untuk mengambil alih agunan dan melepaskannya untuk menghindari masalah di masa depan.⁵⁹

⁵⁸Adhyatma Ahmad, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 8 Agustus 2022

⁵⁹Muhamad, *Model-Model Pembiayaan Di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), h.49

BTN Syariah KCPS Parepare akan mengurus berbagai kelengkapan berkas–berkas untuk pengajuan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Kita sudah bisa melakukan pengusulan ke kpknl yang ceritanya tentang masalah pelelangan, karena ini berurusan dengan harta negara, kita kembalikan kesana, setelah di acc apa dan sebagainya maka rumah siap dilelang”⁶⁰

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa KPKNL bertugas untuk melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 135/PMK.01/2006 Pasal 30 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Tipologi.⁶¹

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi yaitu sebagai berikut:

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

- a. Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
- b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e. Salinan/fotokopi bukti bahwa;
 - 1) Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;

⁶⁰Adhyatma Ahmad, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 8 Agustus 2022

⁶¹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Tipologi Pasal 30

- 2) Debitur telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal Pemohon Lelang kreditur separatis); atau
 - 3) Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN;
- f. Surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum dilaksanakan lelang, kecuali debitur Hak Tanggungan adalah Bank dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN; dan
 - h. Surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama Penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian dalam hal:
 - i. Bank kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
 - ii. Nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).⁶²

KPKNL akan melakukan pengecekan terhadap kelengkapan berkas-berkas yang diajukan BTN Syariah KCPS Parepare. Setelah itu, akan dikeluarkan jadwal lelang, bank wajib mengumumkan berita lelang. Walaupun penjualan agunan diserahkan kepada KPKNL, dalam hal ini BTN Syariah KCPS Parepare memiliki andil untuk melakukan promosi barang yang dilelang. Oleh karena itu, bank tetap harus

⁶²Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Angka 5

mempunyai proyeksi seperti apa pasar yang akan dijangkau untuk penjualan jaminan tersebut. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan :

“Kalau promosi lelang dilakukan oleh bank itu ada biasa portalnya khusus bank BTN supaya tersebar ke nasabah toh atau masyarakat begitu”⁶³

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa pengumuman lelang di BTN Syariah Parepare dilakukan dengan melalui situs website rumah murah BTN. Tujuan dari website ini adalah untuk menampilkan berbagai portofolio atau agunan yang disiapkan untuk dilelang, dijual, atau cara penjualan lainnya. Website ini menjadi dua kategori: rumah lelang, yaitu rumah yang dijual di KPKNL melalui proses lelang , dan rumah bekas yang bisa dijual sendiri. Website tersebut dapat diakses di <https://rumahmurahbtn.co.id>

Peminat lelang rumah terlebih dahulu mendaftarkan diri sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan :

“Untuk pendaftaran lelang bisa di buka itu link nya dek di lelang.go.id lengkapmi prosedur-prosedur nya di dalam”⁶⁴

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa pembeli dapat mengakses akun yang sudah disediakan di <https://lelang.go.id>. Adapun dokumen yang perlu disiapkan diantaranya:

1. Email aktif
2. KTP Elektronik
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

⁶³Muhammad Purkan Almar, Karyawan, *wawancara* di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

⁶⁴Muhammad Purkan Almar, Karyawan, *wawancara* di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

4. Nomor Rekening Bank

Mekanisme lelang barang jaminan atau agunan yang menjadi milik nasabah pembiayaan dapat dilakukan BTN Syariah KCPS Parepare walaupun tanpa persetujuan dari nasabah yang bersangkutan. Sebelum dilaksanakannya lelang, bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap aset nasabah agar mendapatkan nilai yang semestinya dalam batas wajar atas aset yang akan dialihkan tersebut. Proses penaksiran harga rumah sebelum dibeli, dijual, atau dilelangkan harus dilakukan oleh orang yang berkompeten dibidangnya, agar harga agunan tersebut benar-benar sesuai dengan prinsip keadilan dan keadaan pasar di masa yang akan datang. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Jadi kita di BTN Syariah ini menggunakan jasa dari pihak luar namanya *appraisal independent* untuk menilai taksiran rumah nya nasabah, kita sudah bekerjasama memang.”⁶⁵

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa dalam menaksir harga rumah nasabah, BTN Syariah KCPS Parepare menggunakan jasa penilai independen yang telah bekerjasama dengan pihak bank. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya mengenai lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah atau bangunan adalah sebagai berikut:

1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Penilai ini dilakukan oleh orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang atau pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya serta professional dalam menjalankan

⁶⁵Muhammad Purkan Almar, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

tugas penilaian dan tidak memiliki konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.

2. Penaksir oleh penaksir atau tim penaksir. Penilaian ini dilakukan oleh pemohon lelang atau pemilik barang.⁶⁶

Pelaksanaan lelang di BTN Syariah KCPS Parepare dilakukan dengan cara penawaran terbuka, artinya calon pembeli menawar langsung secara lisan dan akan diambil harga tertinggi. Hal ini sesuai dengan pengertian lelang menurut Yahya Harahap yaitu kegiatan lelang dilaksanakan dengan penjualan barang yang terbuka untuk umum atau khalayak ramai dengan melakukan penawaran harga yang semakin naik dan didahului dengan pendaftaran harga, dimana peserta lelang diberikan kesempatan untuk melakukan penawaran harga⁶⁷

Penjual menggunakan harga batas, baik nilai pasar lelang (NPL) atau nilai lelang minimum (NML), untuk menetapkan harga lelang. Hal ini dilakukan untuk menghentikan komplotan lelang dan penawar dari menggunakan trik kotor, seperti memiliki sekelompok pembeli dalam lelang yang bekerja sama untuk menawar rendah dan kemudian melelangnya di antara mereka sendiri jika mereka menang. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Lelang kita ini dek dilaksanakan dengan penawaran terbuka, jadi tidak ada yang ditutupi, peserta lelang sudah diberitahu nilai limitnya itu segini. Jadi dari nilai limit tersebut, dimulai harga penawarannya. Kira-kira begitu.”⁶⁸

⁶⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36

⁶⁷M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h.115

⁶⁸Muhammad Purkan Almar, Karyawan, *wawancara* di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa BTN Syariah Parepare telah memberitahukan kepada calon pembeli nominal nilai limit rumah yang akan dilelang. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 yang berisi nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.⁶⁹

Pelaksanaan lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare diawasi oleh juru lelang yaitu pejabat lelang kelas I yakni pegawai KPKNL. Proses lelang rumah biasanya tidak langsung laku terjual, karena penawaran dari pembeli belum kompetitif. Oleh karena itu, pelelangan dapat dilakukan ulang, apabila saat lelang pertama belum ada yang terjual. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Biasanya itu kalau di buka lelang pertama tapi kadang belum pi terjual, jadi sampai 3 tahap kita adakan. Bahkan bisa sampai nilai likuidasi atau di bawah rata-rata mi harganya”⁷⁰

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa untuk menetapkan nilai batas, penjual dapat menentukan nilai pasar terlebih dahulu dan nilai likuidasi terakhir. Lelang pertama, yaitu lelang barang agunan, dapat diadakan dengan harga jual tertinggi juga dikenal sebagai harga pada pasar bersama dengan biaya yang dikeluarkan oleh pelelangan, seperti biaya iklan dan penilaian agunan. Lelang yang belum terjual dapat diadakan tiga kali. Setelah itu, lelang kedua adalah lelang dengan harga jual cepat atau nilai likuidasi, dan lelang ketiga biasanya harga yang ditetapkan setidaknya cukup tinggi untuk melunasi sisa utang nasabah. Lelang biasanya digunakan bank untuk

⁶⁹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1

⁷⁰Muhammad Purkan Almar, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

melunasi utang dengan cepat, sehingga tidak menunggu penjualan normal mencapai harga pasar. Akibatnya, bank diperbolehkan nilai likuidasi.

Pembeli yang terpilih sebagai pemenang lelang harus memenuhi persyaratan lelang, khususnya yang menyangkut pembayaran harga. Surat keterangan yang menyatakan bahwa pembeli lelang telah memenuhi semua kewajiban yang terdapat dalam persyaratan lelang, dibuat oleh pejabat balai lelang dan akan diberikan kepada pembeli lelang jika semua persyaratan telah dipenuhi. Sehingga pembeli lelang memiliki sertifikat, mengalihkan kepemilikan dari pemilik asli yang dieksekusi.

Pelelangan telah selesai, maka akan dikeluarkan risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara bahwa telah diadakannya pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang dan sebagai akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sebagaimana hasil wawancara dengan karyawan:

“Setelah lelang selesai, di dapat mi siapa pemenangnya toh, nanti ada itu risalah lelang dari pejabat lelang, sebagai bukti hukum begitu”⁷¹

Hasil wawancara dapat dipahami bahwa sebagai bukti hak untuk menyerahkan barang, maka harus ada risalah lelang atau berita acara lelang. Karena segala yang terjadi jika tidak dicatat dengan jelas dapat menimbulkan ketidakpastian, maka lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang tidak sah tanpa berita acara lelang dan tidak dapat memberikan kepastian hukum mengenai peristiwa tersebut. Kantor lelang wajib memberikan perlindungan hukum dengan memberikan kesaksian di depan pengadilan, khususnya dengan memberikan bukti atau risalah lelang dan bukti lain yang sah berupa sertifikat terhadap barang dan juga kantor lelang, agar pembeli lelang tidak kehilangan

⁷¹Muhammad Purkan Almar, Karyawan, wawancara di BTN Syariah KCPS Parepare, 10 Agustus 2022

kenyamanan dan keamanan barang yang mereka beli dan akan memberikan pembelaan dengan menyatakan bahwa Ketua Pengadilan Agama mengajukan permintaan penjualan lelang sebelum lelang.

Unsur yang harus dipenuhi dalam lelang diantaranya:

1. Penjualan Barang

BTN Syariah KCPS Parepare dalam pelaksanaannya lelang yang ditawarkan adalah agunan milik nasabah yang benar-benar tidak dapat melunasi utangnya. Adapun jenis barang nya yaitu berupa agunan rumah.

2. Harga Kompetitif

BTN Syariah KCPS Parepare menggunakan jasa penilaian independen yang berasal dari pihak luar selain bank untuk mentaksir harga agunan milik nasabah. Bank memakai jasa penilai independen untuk menghindari adanya kecurangan dari pihak internal bank agar tidak memberikan harga yang tidak kompetitif.

3. Pembeli Tidak Dapat Ditunjuk Sebelumnya

Pelaksanaan lelang di BTN Syariah KCPS Parepare tidak melakukan kecurangan, karena pembeli memang murni melakukan penawaran. Harga yang tertinggi dipilih menjadi pemenang lelang.

4. Memenuhi Unsur Publisitas

BTN Syariah KCPS Parepare melakukan promosi melalui portal untuk menawarkan berbagai macam jenis rumah yang dilelang karena nasabah wanprestasi sudah tidak sanggup melunasi kredit pembiayaan.

5. Bersifat Efisien

BTN Syariah KCPS Parepare melakukan lelang untuk menutup kerugian yang diakibatkan adanya kredit macet.

Hasil penelitian yang dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa mekanisme lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare telah sesuai dengan prinsip ekonomi Islam. Lelang yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariat dan aturan pemerintahan. Penerapannya tidak melawan hukum yang berlaku karena mengikuti segala *Standard Operating Procedure (SOP)* serta peraturan menteri keuangan tentang lelang dan proses eksekusi berjalan secara transparan dan jelas sehingga tidak ada nasabah yang keberatan.

B. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Lelang Agunan Rumah Di BTN Syariah KCPS Parepare

Paradigma ekonomi Islam akan berpedoman pada nilai-nilai fundamental ekonomi Islam, yaitu nilai-nilai yang dianut dalam keimanan seseorang. Filosofis, instrumental, institusional, atau Al-Qur'an dan Hadits dua sumber normatif tertinggi Islam adalah nilai-nilai fundamental tersebut. Inilah perbedaan antara ekonomi Islam dan konvensional, yang menempatkan ajaran agama sebagai sumber ekonomi utama. Ada beberapa prinsip ekonomi Islam, diantaranya :

1. Mubah

Muzayyadah atau lelang dalam hukum Islam adalah boleh (*mubah*).⁷² Tidak melanggar hukum menjual barang kepada orang lain dengan harga yang lebih tinggi jika semua pihak sepakat. Adanya khiyar merupakan suatu kesamaan antara pelelangan dan jual beli. Khiyar mengacu pada pilihan untuk melanjutkan akad jual beli atau membatalkannya. Tujuan khiyar menurut syara adalah agar pembeli dan penjual saling mempertimbangkan kelebihan masing-masing sehingga tidak

⁷²Abdullah Al-Mushlih, et al., eds., *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), h.110

ada pihak yang menyesali keputusan mereka di kemudian hari karena mereka yakin telah tertipu.⁷³

Lelang termasuk jual beli yang dibolehkan dalam syariat Islam sesuai aturan Al-Qur'an, Al-Hadist dan *Ijma'*. Sebagaimana yang telah Allah firmankan dalam Q.S An-Nisa'/ 4 : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

Terjemahnya :

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-Nisa'/4 : 29)⁷⁴

Ayat tersebut menerangkan bahwa adanya larangan memakan harta karena kesia-siaan, yang membahayakan diri mereka sendiri, orang yang mengkonsumsinya, dan orang yang mencuri hartanya. Lelang meskipun situasinya adalah perdagangan, Allah menuntut keridhaan kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan bahwa akad jual beli tidak disyaratkan dari akad riba karena riba bukan bagian dari perdagangan, sesungguhnya riba adalah hal yang bertentangan dengan tujuan perdagangan.⁷⁵

Jual beli lelang tidak termasuk praktik riba, karena dalam akad jual beli dilakukan oleh penjual atau lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah

⁷³Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam* (Jakarta: al-Thahiriyyah, 1975), h.275

⁷⁴Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h.83

⁷⁵Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di, *Tafsir Al-Karim Ar Rahman Fi Tafsir Kalam Al Mannan* (Jakarta: Darul Haq, 2012), h.62-64

adalah penurunan penawaran. Sedangkan praktik riba yaitu tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Praktik lelang yang tidak diperbolehkan, diantaranya sebagai berikut:

a. Praktik lelang dengan cara menipu peserta

Praktik di pelelangan ini merupakan cara untuk memberikan kesan bahwa barang yang ditawarkan memiliki nilai tersendiri yang harus diambil atau dimenangkan dengan berpura-pura menawar satu sama lain untuk harga yang lebih tinggi.

b. Praktik lelang terjadi penekanan terhadap pihak penjual

Cara kerjanya adalah sekelompok orang menawar barang dengan harga yang sangat rendah sehingga barang tersebut pada akhirnya akan dijual dengan harga rendah. Setelah mereka mendapatkan barang dengan harga murah, mereka mengadakan lelang lagi dengan orang lain, kelompok mereka sendiri.

c. Praktik lelang dilakukan secara pura-pura

Cara pelelangan ini biasanya melibatkan sejumlah kecil peserta yang bekerja sama. Mirip dengan praktik lelang proyek atau pesanan oleh perusahaan yang dilakukan hanya sebagai syarat suatu proyek untuk pengadaan barang dan jasa yang diharuskan melalui tender sistem jika nilai proyek tinggi, atau dengan kata lain, praktik lelang seperti ini biasa disebut sebagai sandiwara lelang tender yang menunjukkan jika segala

sesuatu yang dilakukan demi suatu proyek atau pesanan oleh suatu perusahaan sesuai dengan prosedur.⁷⁶

Secara teori, pelelangan diperbolehkan untuk penjualan dan pembelian barang halal di bawah Syariah Islam. Nabi Muhammad pernah terlibat dalam praktik pelelangan sederhana. Ia mengadakan lelang dengan sistem terbuka di muka umum, khususnya di depan teman-temannya. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli lelang sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad, dan dilakukan secara terbuka di depan teman-temannya untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari penawar yang ingin membeli barang yang pernah dilelang Nabi. Akibatnya, sangat jelas bahwa praktik jual beli dengan sistem lelang sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad dalam rangka melaksanakan kebijakan ekonomi.

Panduan dalam pengaplikasian rukun dan syarat-syarat lelang dan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang mengenal hukum melakukan transaksi secara sukarela ('an t'radhin)
- b. Barang yang akan dilelang harus berguna dan legal.
- c. Kepemilikan atau kendali penuh atas barang-barang yang dilelang
- d. Transparansi dan kejelasan barang yang dilelang tanpa manipulasi apapun
- e. Untuk memenangkan penawaran, jangan gunakan strategi yang dapat mengakibatkan penyuaipan dan kolusi.

⁷⁶Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat* (Jakarta Pusat: Gramedia Pustaka Utama, 2019), h.132

Serupa dengan metode jual beli lainnya, jual beli lelang berpotensi menguntungkan penjual dan pembeli secara konsensual. Ada beberapa hal yang dapat merusak asas kerelaan atau kehendak, yaitu diantaranya sebagai berikut:

a. *Ikrah* (pemaksaan), di mana tekanan atau ancaman digunakan untuk memaksa orang lain melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Ikrah* dibedakan menjadi 2 yaitu:

- i. Al-*ikrah al-tam*, adalah keadaan di mana seseorang benar-benar kehilangan kekuatan dan terlibat dalam kegiatan seperti pemaksaan dengan ancaman untuk membunuh dan melukai anggota badan.
- ii. Al-*ikrah al-naqish* adalah pemaksaan dengan menggunakan ancaman yang tidak mengancam jiwa seperti ancaman pemukulan ringan, ancaman pengertian, atau perampasan harta benda.

b. *Ghalat*

Ghalat yang dimaksud adalah pelanggaran terhadap obyek akad, yaitu kesalahan dimana pihak yang melakukan akad dan obyek akad tidak sesuai. Seperti ketika hendak membeli mutiara tetapi mendapatkan gelas, atau ketika hendak membeli sesuatu. hijau tapi dapat yang kuning.

c. *Al-Ghabn*

Al-ghabn mengandung arti kurang lebih, khususnya pengurangan akad objek dengan jumlah yang tidak sesuai dengan kesepakatan, atau lagi-lagi jika harga atau nilai dari barang yang diperjualbelikan tidak sesuai yang disepakati.

d. *Tadlis* atau *Taghir*

Kebohongan atau penipuan oleh salah satu pihak dalam kontrak yang mencoba membujuk pihak lain dengan informasi yang berbeda dari kenyataan yang sebenarnya dikenal sebagai *tadlis*, yang berarti "menyembunyikan cacat", dan *taghir*, yang berarti "manipulasi." Biasanya, ini kebohongan diceritakan dengan kata-kata, tetapi kadang-kadang dilakukan dengan melakukan sesuatu untuk menyembunyikan kebenaran. *Tadlis*, atau penipuan dengan perbuatan dan perkataan, lebih umum digunakan.⁷⁷

Transaksi harus berdasarkan kerelaan, dan kedua belah pihak harus memiliki informasi yang sama agar tidak ada pihak yang merasa tertipu atau curiga karena salah satu pihak tidak mengetahui apa yang diketahui pihak lain. Ada beberapa bentuk kecurangan atau penipuan yang dapat terjadi diantaranya sebagai berikut:

- a. Kuantitas, khususnya dalam hal penjual mengurangi ukuran atau kuantitas barang yang dijual.
- b. Kualitas, khususnya jika penjual menutupi kekurangan barang yang ditawarkan.
- c. Harga, atau jika penjual menaikkan harga produk di atas harga pasar untuk memanfaatkan ketidaktahuan pembeli terhadap harga pasar.

⁷⁷Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h.98-101

- d. Waktu penyerahan, atau ketika penjual berjanji untuk menyerahkan barangnya pada waktu yang telah disepakati tetapi menyadari bahwa ia tidak akan dapat melakukannya.⁷⁸

Keempat bentuk penipuan itu masing-masing melanggar prinsip suka sama suka. Jika pembeli tahu bahwa dia telah ditipu, kesediaan untuk membeli akan batal. Dalam proses tawar-menawar dalam transaksi jual beli, seperti halnya dalam lelang jual beli. Artinya pembeli dengan penawaran tertinggi di atas harga asli adalah yang berhak atas barang tersebut.

Penjualan produk dan jasa halal melalui lelang diperbolehkan oleh ekonomi Islam. Ajaran Islam memiliki aturan untuk setiap masalah untuk menghindari segala macam penipuan, seperti menjalankan bisnis atau melakukan bisnis melalui lelang. Dalam hal ini, BTN Syariah KCPS Parepare dapat melakukan lelang sepanjang memenuhi semua ketentuan yang berlaku dan tidak melakukan kecurangan.

2. Sesuai Dengan Ketentuan Syariat dan Aturan Pemerintahan

Islam juga mengatur sistem pengendalian dan pengawasan untuk memperkuat kehidupan ekonomi atau muamalah kepada orang lain, di samping meletakkan sejumlah perintah dan larangan yang dapat menjamin kelangsungan kehidupan ekonomi yang menguntungkan. Setiap Muslim tunduk pada kontrol dan pengawasan ini, yang dilandasi keimanan dan ketaqwaan kepada Allah SWT dan sangat dipengaruhi oleh pendidikan keislaman seseorang dan tingkat keimanannya terhadap Islam. Penghakiman di hari kiamat adalah keniscayaan bagi setiap muslim.

⁷⁸Adiwarman Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)* (Jakarta: The International Institute of Islamic Thought Indonesia, 2003), h.35

arah positif untuk mendapatkan keridhaan ilahi dapatkah seseorang menghindari akibat negatif dari perbuatannya selama berada di dunia ini.

Agama Islam yang sempurna tidak hanya membahas hubungan antara makhluk dengan Tuhannya, tetapi juga merupakan agama universal yang membahas berbagai masalah kehidupan manusia, termasuk ekonomi. Sistem lembaga keuangan Islam baik bank maupun non-bank telah didasarkan pada kemajuan saat ini pembangunan ekonomi dan filosofi syariah untuk waktu yang lama. Seperti halnya dalam pelaksanaan kegiatan lelang yang harus melibatkan pemerintah di dalamnya. Pemerintah dengan lembaga yang ditunjuknya berhak mengatur proses jual beli yang dilakukan. Sebagaimana yang telah Allah firmankan dalam Q.S An-Nisa' /4 : 59

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ ۚ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ٥٩

Terjemahnya :

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan ulil amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (Sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu, lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (QS. An-Nisa' /4 : 59)⁷⁹

Ayat tersebut menerangkan bahwa Allah memerintahkan para rakyat untuk mentaati pemimpin mereka. Dan hal itu didahului dengan perintah untuk mentaati-Nya dan mentaati Rasul. Dalam melaksanakan kegiatan ekonomi syariah harus

⁷⁹Kementrian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h.87

melibatkan pemerintah di dalamnya, dan mentaati peraturan yang telah ditetapkan selama tidak bertolak-belakang dengan prinsip-prinsip agama.

Lelang yang dilakukan BTN Syariah KCPS Parepare telah sesuai dengan ketentuan syariat dan aturan pemerintah karena proses lelang yang dilakukan mengacu ke peraturan menteri keuangan tentang lelang dan ada pihak yang mengawasi keberlangsungannya.

3. Asas Manfaat

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat berdiri sendiri dan akan selalu membutuhkan bantuan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Dilarang merugikan pihak lain dengan cara yang tidak wajar. Sudah menjadi sunnatullah bahwa manusia saling bekerja sama dan hidup bermasyarakat. Menyelenggarakan pelelangan, misalnya, merupakan salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan melakukan transaksi jual beli. Berdagang atau jual beli adalah sah jika tidak melanggar syariat Islam. Bahkan bisnis perdagangan dianggap mulia jika dilakukan dengan jujur dan tidak melibatkan penipuan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi harus dapat memperoleh manfaat darinya. Manfaat tersebut dapat berasal dari benda atau barang yang diperjualbelikan, atau dapat pula berasal dari hasil kegiatan seperti jual beli yang tidak menimbulkan hal yang buruk.

Kegiatan bisnis muslim memiliki akses penuh terhadap semua kebebasan, keleluasaan, dan ruang menurut hukum Islam. Kegiatan bisnis ini bertujuan untuk memenuhi karunia Tuhan melalui transaksi halal. Melalui berbagai transaksi yang

menguntungkan semua orang di masyarakat tanpa melanggar hak orang lain atau mengambilnya ilegal. Seseorang tidak dapat bertindak dengan cara yang dapat melukai diri sendiri atau orang lain, menurut prinsip ini. Sebagaimana yang telah Allah firmankan dalam Q.S Al-Maidah/5 : 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ
الْعِقَابِ ۝٢

Terjemahnya :

...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya. (QS. Al-Maidah/5 : 2)⁸⁰

Ayat tersebut menerangkan bahwa tolong menolong yang diperintahkan Allah adalah tolong menolong dalam kebaikan. Salah satunya dalam memenuhi kebutuhan hidup sebagai manusia. Oleh karena itu, manusia diperintahkan untuk menggali segala sumber ekonomi yang ada dengan saling melakukan proses jual beli. Ekonomi Islam melarang jual beli dengan cara batil dan menimbulkan mudharat.

Lelang dilakukan pihak BTN Syariah KCPS Parepare memiliki manfaat untuk menutupi segala kerugian akibat tidak adanya angsuran dari nasabah. Hasil sisa penjualan lelang, apabila ada kelebihan akan diberikan kepada nasabah yang bersangkutan setelah dikurangi dengan jumlah kewajiban pembiayaan KPR dan biaya-biaya yang timbul saat lelang.

⁸⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h.106

BAB V

PENUTUP

B. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang tertuang dalam pembahasan tentang Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

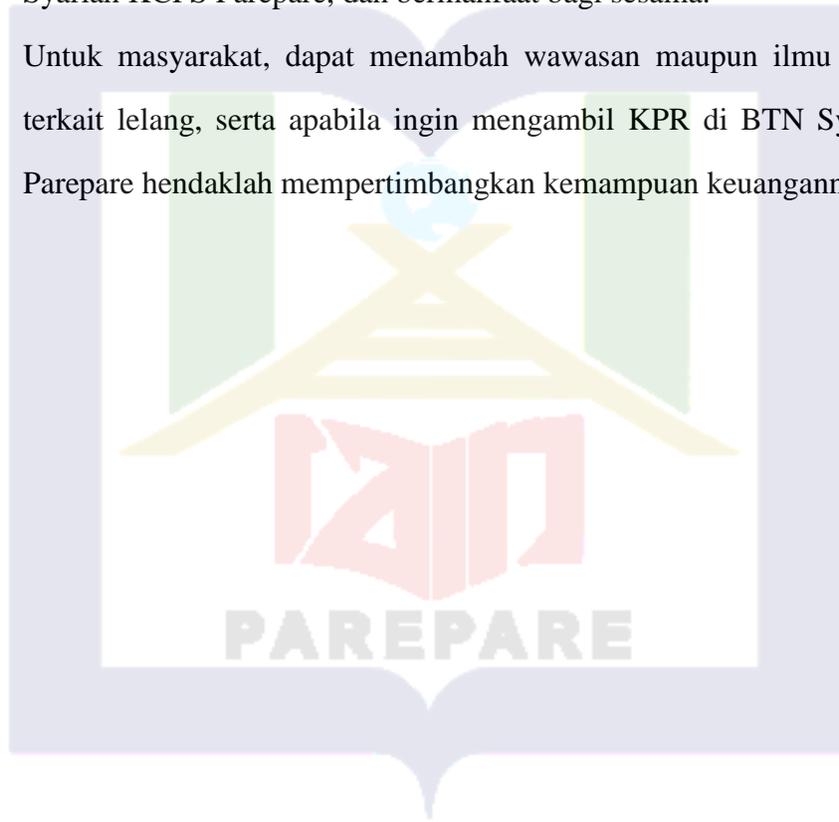
1. Mekanisme lelang agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare dalam pengeksekusian agunan rumah milik nasabah wanprestasi terlebih dahulu memberikan surat peringatan (SP I, SP II, SP III) lalu pihak bank akan mengajukan lelang ke KPKNL. BTN Syariah KCPS Parepare menggunakan jasa penilai independen untuk mentaksir harga agunan nasabah. Lelang dilakukan dengan cara penawaran terbuka, artinya calon pembeli menawar langsung secara lisan dan akan diambil harga tertinggi. Apabila lelang pertama tidak laku, maka akan diadakan lelang kedua dan ketiga hingga menempuh nilai likuidasi. Jika pelelangan telah selesai, maka akan dikeluarkan risalah lelang.
2. Analisis ekonomi islam terhadap agunan rumah di BTN Syariah KCPS Parepare telah sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yaitu mubah, berdasarkan ketentuan syariat dan aturan pemerintahan, serta adanya asas manfaat.

C. Saran

1. Untuk BTN Syariah KCPS Parepare, sangat diharapkan sebelum menyalurkan KPR hendaknya benar-benar menganalisis kemampuan nasabah untuk

membayar angsuran-angsuran agar tidak terjadi wanprestasi sehingga mengakibatkan agunan rumah dilelang.

2. Untuk nasabah, diharapkan untuk mempertimbangkan kemampuannya dalam pengambilan KPR agar tetap dapat membayar kewajibannya ke bank hingga pelunasan, agar tidak terjadi pelelangan.
3. Untuk peneliti, diharapkan penelitian ini membawa dampak baik khususnya pada peneliti, dan mengambil ilmu yang didapatkan selama penelitian di BTN Syariah KCPS Parepare, dan bermanfaat bagi sesama.
4. Untuk masyarakat, dapat menambah wawasan maupun ilmu pengetahuan terkait lelang, serta apabila ingin mengambil KPR di BTN Syariah KCPS Parepare hendaklah mempertimbangkan kemampuan keuangannya.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

Abdullah Al-Mushlih. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2004.

Abdullah Zaky Al-Kaff. *Ekonomi Dalam Perspektif Islam*. Bandung: PT. Pustaka Setia Pertama, 2002.

Abu Umar Basyir. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2004.

Adiwarman Karim. *Bank Islam (Analisis Fiqih Dan Keuangan)*. Jakarta: The International Institute of Islamic Thought Indonesia, 2003.

Adrian Sutedi. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Adrian Sutendi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Afan Graffar. *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan*. Cet. VI. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Kedasama, 2009.

Afina Lukita. *Analisis Jaminan, Rasio Keuangan, Hubungan Kreditu Debitur, Kondisi Ekonomi Dan Resiko Kredit*. Semarang: Badan Penerbit, 2011.

Ahmad Mundir. *Perbandingan Sistem Ekonomi*. Surabaya: Kopertais IV Press, 2015.

Ahmad Sarwat. *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*. Jakarta Pusat: Gramedia Pustaka Utama, 2019.

Asep Syamsul M Romli. *Jurnalistik Praktisi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006.

Ayyub Ahmad. *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah, 2004.

Christopher Pass dan Bryan Lowes. *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta: Erlangga, 1994.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ke-3*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Fandi Tjiptono. *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta: Andi Offset, 1997.

Faturrahman Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Gufron A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Hasanuddin Rahman. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

- Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyaldi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*. Jakarta: Prenadamedia Grup, 2015.
- Imam Gunawan. *Metode Penelitian Kualitatif Teori Dan Praktik*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015.
- Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare. *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi*, n.d.
- Irham Fahmi. *Pengantar Perbankan Teori Dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revi. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemah* (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014
- . *Kewirausahaan*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008.
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Muhamad. *Model-Model Pembiayaan Di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Muhammad Sholahuddin. *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, & Bisnis Syariah A-Z*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Mustafa Edwin Nasution. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Prenadamedia, 2015.
- Nur Rianto Al Arif. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Nur Rianto Al Arif dan Euis Amalia. *Teori Mikroekonomi Suatu Perbandingan Ekonomi Islam Dan Ekonomi Konvensional*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Philip Kotler. *Manajemen Pemasaran (Edisi Kesebelas) Jilid 2*. Jakarta: Gramedia, 2005.
- Purnama Tioria Sianturi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Rachamdi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Banjarmasin: Sinar Grafika, 2008.
- Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Cet.2. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Rahmat Soemitro. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*. Bandung: PT Eresco, 1987.

- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Edisi I. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- . *Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- S. Mantayborbir, Imam Jauhari, Agus Hari Widodo. *Hukum Piutang Dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2002.
- Subarsono. *Analisis Kebijakan Public*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- . *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008.
- Sudarman Damin. *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi Dan Publikasi Hasil Penelitian Untuk Mahasiswa Dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, Dan Humaniora*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Sugiyono. *Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sulaiman Rasyid. *Fiqh Islam*. Jakarta: al-Thahiriyah, 1975.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta, 2000.
- Syaikh Abdurrahman bin Nashir as-Sa'di. *Tafsir Al-Karim Ar Rahman Fi Tafsir Kalam Al Mannan*. Jakarta: Darul Haq, 2012.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, n.d.
- Umi Chulsum & Windy Novia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Surabaya: Kashiko, 2006.
- Veithzal Rivai dan Andi Buchari. *Islamic Economics : Ekonomi Syariah Bukan Opsi Tetapi Solusi*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009.
- Wiroso. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti, 2009.
- Yusuf Shofie. *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Skripsi dan Jurnal

- Devi Yuliana, "Praktik Akad Lelang Sewa Sawah Sistem Tahunan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Kolong Kecamatan Ngasem Kabupaten Bojonegoro)" Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020
- Masteriady Muchran. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang (Studi Kasus Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank)" Universitas Hasanuddin, 2012
- Nurlina Padu. "Sistem Lelang Barang Jaminan Menurut Imam Syafi'i Dan

Relevansinya Pada Pegadaian Syariah Pinrang.” Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2021.

Susanti. “Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam Di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang.” *Jurnal Intelektualita* Vol.5 No 1.

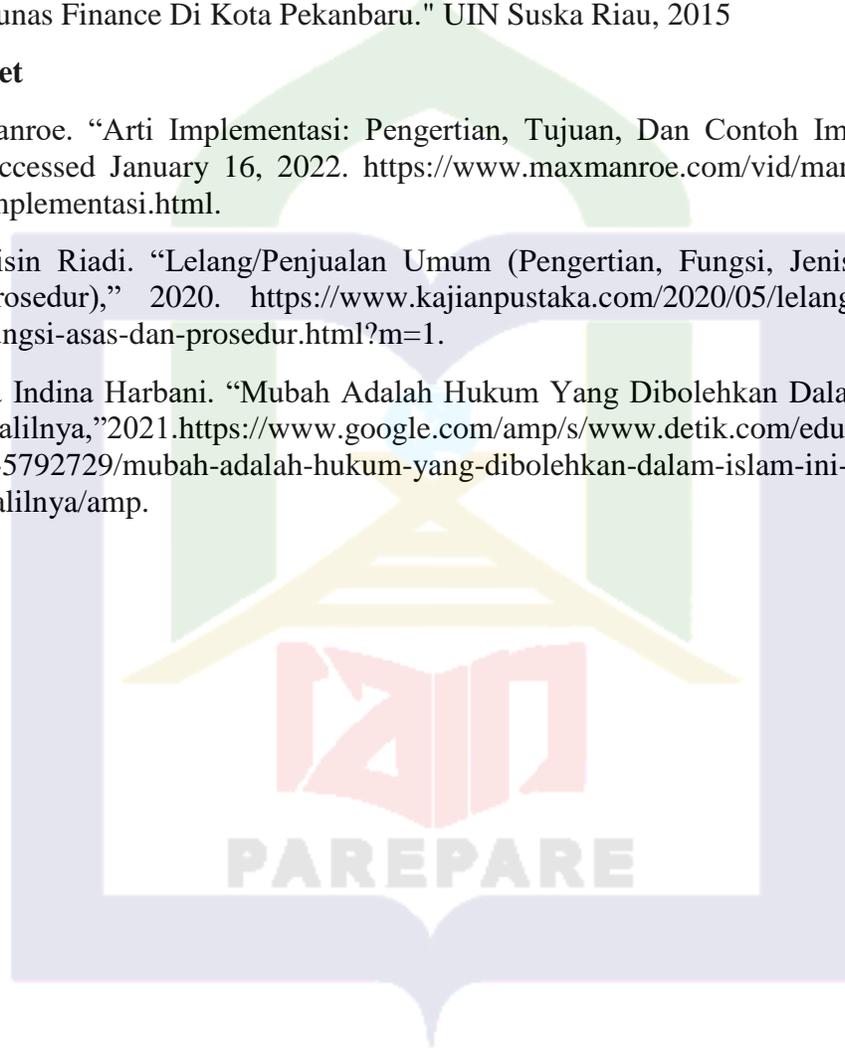
Susi Kusmawaningsih. "Pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela Pada PT Mandiri Tunas Finance Di Kota Pekanbaru." UIN Suska Riau, 2015

Internet

Maxmanroe. “Arti Implementasi: Pengertian, Tujuan, Dan Contoh Implementasi.” Accessed January 16, 2022. <https://www.maxmanroe.com/vid/manajemen/arti-Implementasi.html>.

Muchlisin Riadi. “Lelang/Penjualan Umum (Pengertian, Fungsi, Jenis, Asas Dan Prosedur),” 2020. <https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-asas-dan-prosedur.html?m=1>.

Rahma Indina Harbani. “Mubah Adalah Hukum Yang Dibolehkan Dalam Islam, Ini Dalilnya,”2021.<https://www.google.com/amp/s/www.detik.com/edu/detikpedia/d-5792729/mubah-adalah-hukum-yang-dibolehkan-dalam-islam-ini-dalilnya/amp>.







**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. AmalBakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307**

VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN

NAMA MAHASISWA : DEWI CAHYANINGRUM
NIM : 18.2900.011
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PRODI : MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH
JUDUL : IMPLEMENTASI LELANG AGUNAN RUMAH DI
BTN SYARIAH KCPS PAREPARE (ANALISIS
EKONOMI ISLAM)

PEDOMAN WAWANCARA

Wawancara Untuk Pegawai/Karyawan

1. Kapan pelaksanaan lelang rumah dilakukan ?
2. Apakah lelang merupakan langkah terakhir bagi bank ?
3. Apakah ada biaya jika ingin mengikuti lelang ?
4. Bagaimana alur pelaksanaan lelang ?
5. Bagaimana menetapkan harga lelang ?

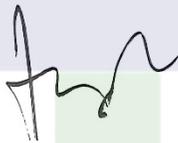
Setelah mencermati instrumen dalam penelitian skripsi mahasiswa sesuai dengan judul di atas, maka instrumen tersebut dipandang telah memenuhi kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 11 Agustus 2022

Mengetahui,

Pembimbing Utama

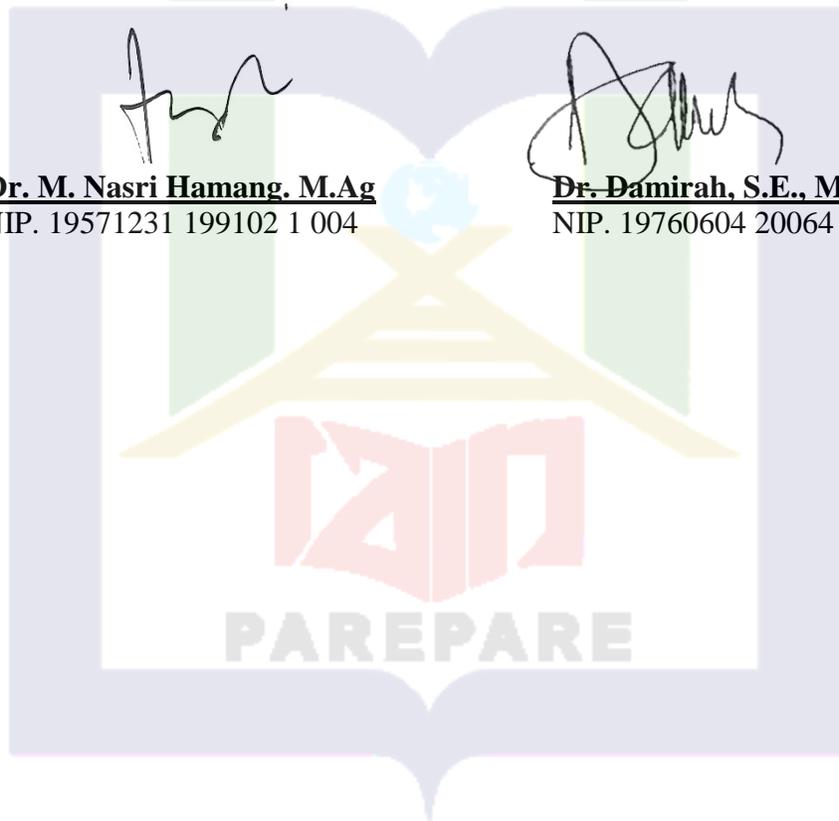
Pembimbing Pendamping



Dr. M. Nasri Hamang. M.Ag
NIP. 19571231 199102 1 004



Dr. Damirah, S.E., M.M.
NIP. 19760604 20064 2 001





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.2514/In.39.8/PP.00.9/06/2022
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Di
KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : DEWI CAHYANINGRUM
Tempat/ Tgl. Lahir : KLATEN, 09 FEBRUARI 2000
NIM : 18.2900.011
Fakultas/ Program Studi : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/MANAJEMEN
KEUANGAN SYARIAH
Semester : VIII (DELAPAN)
Alamat : JL WISATA JOMPIE, KELURAHAN BUKIT HARAPAN,
KECAMTAN SOREANG KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

IMPLEMENTASI LELANG AGUNAN RUMAH DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE
(ANALISIS EKONOMI ISLAM)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Juni sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

30 Juni 2022
Dekan,



Muzalifah Muhammadun



SRN IP000544

PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Veteran Nomor 28 Telp (0421) 23594 Faximile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmpstp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor : 545/IP/DPM-PTSP/7/2022

Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
 3. Peraturan Walikota Parepare No. 45 Tahun 2020 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

MENGIZINKAN

KEPADA
 NAMA : **DEWI CAHYANINGRUM**

UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**
 Jurusan : **MANAJEMEN KEUANGAN SYARIAH**

ALAMAT : **JL. WISATA JOMPIE PAREPARE**
 UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **IMPLEMENTASI LELANG AGUNAN RUMAH DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)**

LOKASI PENELITIAN : **BTN SYARIAH KCPS PAREPARE**

LAMA PENELITIAN : **18 Juli 2022 s.d 18 Agustus 2022**

a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
 b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
 Pada Tanggal : **20 Juli 2022**

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA PAREPARE



Hj. ST. RAHMAH AMIR, ST, MM
Pangkat : Pembina (IV/a)
NIP : 19741013 200604 2 019

Biaya : Rp. 0.00

• UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1

• Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah

• Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**

• Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTP Kota Parepare (scan QRCode)



SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Yang Bertandatangan di bawah ini Sub Branch Head BTN Syariah KCPS Parepare, menerangkan bahwa :

Nama : DEWI CAHYANINGRUM
Universitas : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE
Jurusan : MANAGEMENT KEUANGAN SYARIAH
Judul skripsi : IMPLEMENTASI LELANG AGUNAN RUMAH DI BTN SYARIAH KCPS PAREPARE (ANALISIS EKONOMI ISLAM)

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada 18 Juli 2022 s.d tanggal 18 Agustus 2022

Surat keterangan ini diberikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya

Parepare, 5 Oktober 2022



Fandy Dwi Mardika
Sub Branch Head

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Purkan Almar

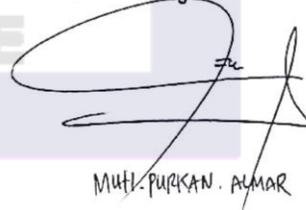
Alamat : BTN KCPS Parepare

Pekerjaan : Farming Services

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Dewi Cahyaningrum yang sedang melakukan penelitian dengan Judul Skripsi “Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)”.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 1 Agustus 2022



MUHI. PURKAN. ALMAR

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ADHYATMA AHMAD

Alamat : JL. ADATTAPPARENG. NO.34 Parepare

Pekerjaan : Karyawan.

Menerangkan bahwa benar telah memberikan wawancara kepada saudari Dewi Cahyaningrum yang sedang melakukan penelitian dengan Judul Skripsi **“Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)”**.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 8 Agustus 2022


Adhyatma Ahmad

DOKUMENTASI





Gambar Rumah Lelang BTN Syariah KCPS Parepare

BIODATA PENULIS



Dewi Cahyaningrum. Lahir di Klaten, 09 Februari 2000, anak tunggal dari pasangan bapak Agus Pujiono dan ibu Samirah. Penulis memulai pendidikan di TK Aisyah 3 Parepare, SDN 38 Parepare lulus tahun 2012, kemudian melanjutkan sekolah di SMPN 10 Parepare lulus tahun 2015, dan SMAN 1 Parepare lulus tahun 2018. Setelah itu menempuh pendidikan sebagai mahasiswi di Institut Agama Islam Negeri Parepare, dengan program studi Manajemen Keuangan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Penulis telah menyusun skripsi dengan judul “Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam)”