

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION* PADA BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>  
[dikaadinayuha99@gmail.com](mailto:dikaadinayuha99@gmail.com),<sup>1</sup> [oktasupriyaningsih@radenintan.ac.id](mailto:oktasupriyaningsih@radenintan.ac.id),<sup>2</sup>  
[gustikanurmalia@radenintan.ac.id](mailto:gustikanurmalia@radenintan.ac.id)<sup>3</sup>  
UIN Raden Intan Lampung<sup>123</sup>

### ABSTRAK

Lelang jaminan merupakan *second way* bagi Bank Syariah dalam mengatasi risiko pembiayaan bermasalah. Pelaksanaan lelang jaminan pada bank syariah haruslah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah, karena praktik operasional yang sesuai dengan prinsip syariah merupakan nilai pokok sekaligus keunggulan bagi bank syariah. Penelitian ini dilakukan pada BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu mencocokkan antara teori yang ada dengan realita empirik menggunakan metode diskriptif guna mengetahui secara mendalam bagaimana pelaksanaan lelang jaminan pada bank tersebut. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara kepada pegawai Bank yang berwenang melaksanakan lelang jaminan, observasi partisipatif, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang jaminan pada BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton dapat dilaksanakan secara langsung di Kantor KPKNL setempat, dan secara online melalui laman <https://lelang.go.id>. Setelah dilakukan analisis terhadap kesesuaian antara teori, nilai-nilai dalam prinsip ekonomi syariah dan aturan yang ada dengan praktik di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang jaminan pada BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

**Kata kunci:** Pembiayaan Bermasalah, Lelang Jaminan, Prinsip-prinsip Syariah.

### A. PENDAHULUAN

Bank syariah sendiri memiliki tiga kegiatan operasional utama yaitu pertama menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan (*saving deposit*) yang dibuat dalam bentuk rekening giro, rekening tabungan dan rekening deposito baik dengan akad *wadiah* ataupun *mudharabah*, kegiatan kedua adalah mengalokasikan dana (*financing*) kepada masyarakat yang membutuhkan, serta yang ketiga memberikan pelayanan (*service*) kepada nasabah dalam bentuk menerima pembayaran-pembayaran tunai yang berguna bagi nasabah dalam hal mobilitas keuangan berdasarkan prinsip syariah (Karim, 2016).

Salah satu dari ketiga kegiatan utama bank syariah tersebut adalah menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat dengan membuat akad pembiayaan. Pembiayaan sendiri

### ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

merupakan sumber profit yang paling besar diantara penyaluran dana lainya yang dilakukan oleh bank syariah (Ismail, 2011).

Bank BRISyariah sebagai salah satu Bank Umum Syariah milik Pemerintah, juga turut menyalurkan berbagai macam pembiayaan kepada masyarakat. Beberapa jenis pembiayaan yang disalurkan oleh Bank BRISyariah sendiri diantaranya pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *Murabahah*, pembiayaan *salam*, pembiayaan *istishna*, pinjaman *qardh*, dan pembiayaan *ijarah* dengan besaran alokasi sebagai berikut:

Tabel I.1  
Penyaluran Pembiayaan BRISyariah

| No | Jenis Pembiayaan  | Pembiayaan Yang Disalurkan Pertahun<br>(dalam jutaan rupiah) |            |            |            |            |
|----|-------------------|--|------------|------------|------------|------------|
|    |                   | 2015   | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
| 1  | <i>Murabahah</i>  | 9.780.350  | 10.500.533 | 10.457.017 | 11.370.876 | 13.192.848 |
| 2  | <i>Istishna</i>   | 7.241  | 5.760      | 4.309      | 3.212      | 2.700      |
| 3  | <i>Ijarah</i>     | -  | -          | -          | -          | 17.892     |
| 4  | <i>Qardh</i>      | 387.535  | 293.119    | 524.101    | 364.360    | 399.335    |
| 5  | <i>Mudharabah</i> | 1.106.566  | 1.271.485  | 840.974    | 475.300    | 407.246    |
| 6  | <i>Musyarakah</i> | 4.962.346  | 5.185.890  | 5.447.998  | 7.406.955  | 11.019.873 |

S

Sumber: *Annual Report* BRISyariah tahun 2019

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank tentunya juga selalu diiringi oleh adanya risiko, salah satunya adalah risiko pembiayaan bermasalah atau *non performing financing* yang sangat rentan terjadi. Hal tersebut juga dialami oleh bank BRISyariah, dimana pembiayaan yang disalurkan juga diikuti dengan pembiayaan bermasalah atau *non performing financing*.

Tabel I.2  
Pembiayaan Bermasalah pada BRISyariah

| Tahun | Pembiayaan (Triliun Rupiah) | <i>Non performing financing</i> (%) |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 2015  | 16,66                       | 3,89                                |
| 2016  | 18,03                       | 3,19                                |
| 2017  | 19,01                       | 4,72                                |
| 2018  | 21,86                       | 4,97                                |
| 2019  | 27,38                       | 3,38                                |

Sumber: *Annual Report* BRISyariah tahun 2019

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

Pembiayaan bermasalah yang terjadi dapat diatasi dengan cara restrukturisasi, *reschedul* (penjadwalan ulang), maupun dengan upaya eksekusi atau lelang barang jaminan. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan (Muhamad, 2016).

Barang jaminan berfungsi sebagai salah satu dari syarat untuk mengajukan produk pembiayaan di bank syariah. Barang jaminan tujuannya bukan untuk dimiliki oleh pihak bank syariah, namun sebagai bukti komitmen dan kesungguhan nasabah karena adanya perjanjian utang piutang antara pihak bank syariah dengan pihak nasabah.

Nasabah yang dinilai sudah tidak dapat memenuhinya, maka barang jaminan dapat disita atau akan dilelang oleh bank. Namun, penyitaan atau pelelangan barang jaminan ini merupakan jalan terakhir apabila nasabah yang melakukan wanprestasi sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya (Kasmir, 2012).

Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diartikan sebagai kegiatan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Segala bentuk kegiatan pada bank syariah termasuk pada pelaksanaan lelang barang jaminan haruslah mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Hal tersebut menjadi sangat penting mengingat kesesuaian dengan prinsip syariah tersebut merupakan ciri khas sekaligus nilai terpenting bagi bank syariah.

Melihat latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis mengambil judul penelitian “Analisis Pelaksanaan *Collateral Auction* Pada Bank Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton)”, guna melihat secara mendalam apakah pelaksanaan lelang agunan pada bank tersebut tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada, atukah masih terdapat aspek-aspek yang belum sesuai dengan dengan prinsip-prinsip syariah yang ada.

## B. LANDASAN TEORI

### I. Lelang

Lelang merupakan jual beli yang dilakukan secara terbuka di depan umum dengan terus menawarkan harga hingga mencapai harga tertinggi. Christopher L.Allen, seorang *Auctioneer* dari Australia mendefinisikan lelang sebagai “*The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder*”.

Pengertian lelang yang secara umum dipakai di Indonesia adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.

Proses pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

a. Prosedur *ann maning*

1. Setelah penggugat (yang menang) mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan agama.
2. Ketua pengadilan agama memerintahkan kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk memanggil tergugat (yang kalah) untuk diberi peringatan (teguran) agar melaksanakan isi putusan secara sukarela.
3. *Ann maning* (teguran) dilaksanakan dalam sidang insidentil oleh ketua pengadilan didampingi panitera sidang dan dihadiri oleh tergugat (yang kalah).
4. *Ann maning* (teguran) supaya tergugat (yang kalah) melaksanakan putusan dalam waktu 8 hari sejak dilaksanakan *ann maning* (teguran) tersebut.
5. *Ann maning* (teguran) dibuat berita acara *ann maning* bahwa *ann maning* telah dilaksanakan.
6. Apabila dalam waktu 8 hari ternyata tergugat (yang kalah) mau melaksanakan putusan hakim, maka ketua pengadilan agama mengeluarkan penetapan yang isinya perintah kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk melaksanakan eksekusi (Suhaimi, 2017).

b. Prosedur lelang secara *Online*

Langkah-langkah dalam mengikuti kegiatan lelang secara *online* melalui laman lelang.go.id adalah sebagai berikut:

1. Mendaftar akun dengan mengisi nama lengkap, *email*, nomor ponsel, dan *password*, kemudian aktivasi akun melalui *email*.
2. Setelah memiliki akun dan masuk ke laman lelang.go.id, selanjutnya memilih benda yang ingin dibeli di beranda berdasarkan kategori benda atau kantor cabang yang tersedia.
3. Klik “ikut lelang” dan centang status keikutsertaan dengan memilih salah satu opsi dari “saya mengikuti lelang ini untuk diri saya sendiri atau “saya mengikuti lelang atas kuasa dari badan hukum”.
4. Lengkapi dokumen yang disyaratkan dalam pengumuman lelang, lalu centang pernyataan “saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui syarat dan ketentuan lelang ini” dan klik “ikut lelang ini”.
5. Setelah mengikuti prosedur di atas, Anda dapat setor uang jaminan lelang berdasarkan petunjuk pembayaran yang telah disediakan.
6. Selanjutnya Anda tinggal menunggu verifikasi penyetoran uang jaminan dari Pegawai KPKNL untuk dapat mengajukan penawaran lelang (Pamungkas, 2020).

## 2. Jaminan

Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu

### ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Jaminan selalu berarti alternatif terakhir dari sumber pelunasan pembiayaan, apabila tidak dapat dilunasi oleh nasabah dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang. Jaminan meliputi keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk mengembalikan kreditnya. juga yang terpenting adanya suatu agunan sebagai tindakan preventif apabila debitur wanprestasi (Mylyati, 2016).

Fungsi utama adanya jaminan adalah untuk melindungi pembiayaan dari risiko kerugian, baik yang disengaja atau tidak disengaja. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut (Wangsawidjaja, 2012).

### 3. *Non Performing Financing* (Pembiayaan Bermasalah)

*Non Performing Finance* (NPF) sendiri secara luas dapat didefinisikan sebagai suatu pembiayaan dimana pembayaran yang dilakukan tersendat-sendat dan tidak mencukupi kewajiban minimal yang ditetapkan sampai dengan pembiayaan yang sulit untuk dilunasi atau bahkan tidak dapat ditagih (PSAK No. 31). Jadi, berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud pembiayaan bermasalah adalah ketidakmampuan debitur untuk membayar atau melunasi pembiayaan yang dilakukan dan hal tersebut menyebabkan adanya pelanggaran atau cidera janji (selanjutnya disebut wanprestasi) yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak bank.

Penggolongan kolektibilitas pembiayaan (kualitas pembiayaan) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah menyatakan bahwa kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet (PBI No. 13/13/PBI/2011).

### 4. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW (Muhamad, 2014).

Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008, menyebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya pada Pasal 3 disebutkan bahwa bank syariah memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Yaya, 2016).

Fungsi pokok dari bank syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat (UU No. 21 Tahun 2008). Bank syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul maal, yaitu menerima

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

dana yang berasal dari zakat, infaq, sedekah, hibah atau sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

Bank syariah juga dapat menjalankan fungsi untuk menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Tujuan bank syariah secara umum telah diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Pasal 3. Adapun tujuan tersebut adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Sudarsono, 2008).

##### 5. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Syariah

Jual beli lelang dalam istilah *fiqh* disebut dengan *Muzayyadah*. Jual beli lelang dalam penjualannya terdapat bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan.

*Ba'i muzayyadah* didalamnya yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya (Suhendi, 2010).

Aturan mengenai Jual beli dalam Al-Quran sendiri terdapat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... (سورة البقرة: ٢٧٥)

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”. (Q.S Al-Baqarah [2]:275).

Dasar hukum lelang juga terdapat pada hadits, salah satunya pada hadits yang diriwayatkan oleh Tirmidzi :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِئْتُ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدْ خُتِبَ فِيهِ الْمَاءُ قَالَ انْتَبِهِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ (رواه الترمذي)

Artinya: “Dari Anas Radhiyallahu Anhu, ia berkata, Rasulullah SAW. Menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok ini? seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi?, maka mereka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijual kedua benda itu kepada laki-laki itu.”.(H.R Tirmidzi).

## ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

Rukun dalam *bai' al-muzayyadah* di antaranya adalah sebagai berikut:

1. *Al-bai'* (penjual) dan *al-musyitari* (pembeli). Keduanya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak safih (sempurna akal) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli;
2. *Al-mabi'* (barang yang dijual), keadaannya harus barang yang *mubah* (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya;
3. *Sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan);
4. Saling meridhai, tidak sah jual beli tanpa keridhaan kedua belah pihak (Muhibbuthabary, 2012).

## 6. Konsep Jaminan dalam Islam

Jaminan dalam *fiqh* lebih dikenal dengan istilah *rahn*. Definisi *rahn* sendiri memiliki beberapa arti yang didefinisikan oleh kalangan ulama. Ulama mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* dengan harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Ulama mazhab Hanafi mendefinisikannya dengan menjadikan sesuatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan pembayaran sebagai piutang tersebut. Sedangkan Mazhab Syafi'i dan Hanbali mendefinisikan *rahn* sebagai akad dengan arti akad menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya tersebut (Muslich, 2017).

Dasar hukum mengenai jaminan sendiri terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah [2] ayat 283 sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۚ فَإِنْ أَصَابَكُمْ بَعْضُ  
فَالْيَدِ الَّذِي أَوْثَقْتُمْ بِهَا ۖ وَلَيْتَقَ اللَّهُ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ  
عَاتِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (سورة البقرة: ٢٨٣)

Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (QS. Al-Baqarah [2] : 283)

## 7. Fatwa DSN-MUI Terkait Lelang

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengeluarkan berbagai fatwa sebagai acuan terhadap pelaksanaan lelang agar sesuai dengan prinsip syaria sebagai upaya untuk menjamin penyelesaian piutang bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Fatwa terkait lelang jaminan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

### ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

- a. Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar  
Ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa ini adalah sebagai berikut:
  1. Obyek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan harga pasar yang disepakati;
  2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
  3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
  4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
  5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.
  
- b. Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn  
Ketentuan yang diatur dalam fatwa ini adalah sebagai berikut:
  1. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang) sampai utang *Rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi;
  2. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *Rahin*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *Murtahin* kecuali seizin *Rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya;
  3. Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*;
  4. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan besar pinjaman;
  5. Penjualan *marhun*:
    - a. Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi utangnya;
    - b. Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah;
    - c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar, serta biaya penjualan;
    - d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.
  
- c. Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*  
Ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* tersebut, yaitu sebagai berikut:
  1. *Rahin* menyerahkan bukti kepemilikan barang kepada *Murtahin*;
  2. Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang

#### ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)



- kepada *Murtahin*. apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya, barang jaminan (*marhun*) dapat dijual paksa/dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah;
3. *Rahin* memberikan wewenang kepada *Murtahin* untuk mengeksekusi barang tersebut apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
  4. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *Rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan;
  5. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *Rahin*;
  6. Besarnya biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pinjaman yang diberikan;
  7. Besaran biaya sebagaimana yang dimaksud dalam “huruf e” tersebut didasarkan pada pengeluaran riil dan beban lainnya berdasarkan akad *Ijarah*;
  8. Biaya asuransi pembiayaan *rahn tasjily* ditanggung oleh *Rahin*.

## C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara atau tahapan-tahapan yang dapat memudahkan seorang penulis dalam melakukan penelitian, dengan tujuan dapat menghasilkan penelitian yang berbobot dan berkualitas. Metode penelitian berhubungan erat dengan prosedur, teknik, alat, serta desain penelitian yang digunakan.

### 1. Pendekatan dan jenis penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah pendekatan penelitian kualitatif. Penggunaan pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan mencocokkan antara teori yang berlaku dengan realita empirik dengan metode diskriptif. Metode kualitatif adalah mencari pengertian yang mendalam tentang suatu gejala, fakta, atau realita (Raco, 2012).

### 2. Sumber Data

Adapun sumber data yang diperlukan untuk menulis skripsi yang berkaitan dengan penelitian diperoleh melalui:

#### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang bersifat utama dan terkait langsung dengan masalah yang dibahas dan diperoleh dilapangan (Sunggono, 1997). Sumber primer ini diperoleh melalui wawancara kepada pihak internal Bank BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton yang berwenang dalam urusan lelang agunan/jaminan. Selain melalui wawancara, data primer dalam penelitian ini juga dapat diambil melalui observasi secara langsung.

#### b. Sumber Data Sekunder

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

Data-data sekunder penulis peroleh dari buku-buku, jurnal, artikel, karya ilmiah, website, *annual report*, dan Undang-Undang serta peraturan yang berkaitan mengenai penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan pada penelitian ini untuk memperoleh data selengkap-lengkapny adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya (Rindawan, 2005). Wawancara penelitian ini peneliti lakukan dengan beberapa pihak yaitu pihak internal BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton.

b. Dokumentasi

Kegiatan dokumentasi yaitu mengumpulkan berbagai data yang relevan dengan topik penelitian melalui kumpulan dokumen, jurnal, maupun laporan.

c. Observasi

Peneliti juga melakukan kegiatan observasi yaitu dengan mengikuti kegiatan lelang yang sedang berlangsung, dengan cara melakukan pengamatan terhadap lelang yang sedang berlangsung (observasi partisipasi).

4. Teknik Analisis Data

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dari wawancara atau sumber-sumber tertulis.

Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, selanjutnya dicarikan data lagi sehingga selanjutnya dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima atautkah ditolak berdasarkan data yang terkumpul, untuk selanjutnya ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2011).

Teknik analisa penelitian ini menggunakan teknik analisis yang dilakukan oleh Miles dan Huberman, dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Pengumpulan data, proses pengumpulan data penelitian. Pada tahap ini peneliti akan mengumpulkan data terlebih dahulu yang didapatkan dari hasil observasi, wawancara yang telah dilakukan dan dari dokumentasi yang telah ada sebelumnya.

b. Reduksi data, proses penggabungan dan penyeragaman segala bentuk data yang diperoleh menjadi satu bentuk tulisan yang akan dianalisis.

c. Penyajian data, data yang telah diperoleh disajikan dalam bentuk daftar kategori setiap data yang akan didapat dengan bentuk naratif.

d. Penarikan kesimpulan, proses lanjutan dari reduksi data dan penyajian data, data yang disimpulkan berpeluang untuk menerima masukan. Penarikan kesimpulan sementara masih dapat diuji dengan data di lapangan.

**ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION***

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### I. Pelaksanaan Lelang Jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton

Perilaku wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat menyebabkan kerugian bagi pihak bank, karena dapat menyebabkan *non performing financing* (NPF) atau pembiayaan bermasalah, sehingga hal ini harus diatasi oleh pihak BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton.

Eksekusi lelang jaminan dalam hal ini berfungsi sebagai langkah terakhir yang dapat digunakan oleh pihak Bank Syariah setelah langkah-langkah persuasif yang dilakukan belum menemui titik temu untuk mengatasi NPF yang terjadi sebagai akibat perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah tersebut. Adapun temuan penulis dalam penelitian mengenai pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton ini adalah sebagai berikut:

#### a. Tahapan Pra Lelang

##### I. Pemberian Peringatan

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton melakukan beberapa upaya agar nasabah dapat membayar utangnya dan memenuhi kewajibannya sebelum diambil keputusan untuk melakukan lelang jaminan. Upaya tersebut diantaranya adalah melakukan *telecall* kepada nasabah mulai hari keterlambatan pertama sampai dengan hari ketujuh. Setelah dilaksanakan *telecall* namun nasabah tetap tidak bisa melakukan pembayaran maka pihak BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dalam hal ini adalah pegawai AO-NPF (*Account Officer Non-performing Financing*) akan memberikan surat peringatan (SP) kepada nasabah.

Surat peringatan tersebut dikirimkan kepada nasabah sebanyak 3 (tiga) kali yaitu SP 1, SP 2, dan SP 3 dengan tenggang waktu 7 s.d 30 hari secara bertahap dengan mempertimbangkan keadaan nasabah, seperti waktu terima gaji, waktu penerimaan pendapatan, dan lain sebagainya sehingga nasabah tidak lagi memiliki alasan untuk tidak melakukan pembayaran angsuran. Setelah surat peringatan (SP) telah diberikan sebanyak tiga kali, dan nasabah tetap tidak dapat melakukan pembayaran maka nasabah dipersilahkan untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut, dengan komitmen bahwa hasil penjualan objek jaminan tersebut digunakan untuk memenuhi kewajiban nasabah berupa pelunasan *utang* nasabah. Jika nasabah tidak dapat menjual objek jaminan dalam waktu yang sudah ditentukan, maka diambil keputusan untuk melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan tersebut (Nurchahya, 2021).

##### 2. Penentuan Harga Limit Barang Jaminan

Dalam menentukan nilai limit barang jaminan dilaksanakan oleh pihak BRIsyariah dengan mengacu peraturan KPKNL. Dalam pelaksanaan lelang pertama, nilai limit barang jaminan menggunakan

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

*market value* atau nilai pasar. Apabila objek jaminan belum terjual pada lelang pertama, maka dilaksanakan lelang kedua dan nilai limit barang jaminan menggunakan *liquidity value* yaitu sebesar 75% dari *market value*. Hal tersebut dimaksudkan agar nilai limit yang didapatkan dapat mencapai harga yang sesuai dengan keadaan barang jaminan, dan hasil penjualan lelang barang jaminan tersebut bisa mencukupi untuk membayar *utang* nasabah (Nurchahya, 2021).

### 3. Penyampaian Informasi lelang

BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton melakukan penyebarluasan informasi lelang melalui beberapa cara, yaitu diantaranya pengumuman lelang melalui pemasangan iklan pada Koran yang dinilai sudah memiliki banyak pembaca yaitu seperti Radar Lampung dan Lampung Post.

Penyampaian informasi lainnya yaitu melalui *website* <https://lelang.go.id> yang dikelola secara resmi oleh KPKNL, sehingga lebih mudah diakses oleh lebih banyak calon *buyer*. Selain itu pengumuman lelang juga dapat dilakukan dengan cara pemasangan *banner*/spanduk pada objek lelang, penyebaran *pamphlet*, serta berbagai media cetak dan elektronik lainnya (Nurchahya, 2021).

Pelaksanaan penyampaian informasi ini harus dilaksanakan dengan menyampaikan informasi dengan sebenar-benarnya mengenai harga, lokasi, maupun keadaan jaminan secara fisik karena apabila informasi yang disampaikan tidak benar, maka tidak akan disetujui oleh pihak KPKNL.

### b. Proses Pelaksanaan Lelang Jaminan

Proses pelaksanaan lelang jaminan diawali dengan pengajuan lelang oleh pihak BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton kepada KPKNL, dengan melampirkan berbagai persyaratan administrasi seperti bukti nasabah melakukan wanprestasi yang dapat dibuktikan dengan surat peringatan (SP) I, 2, dan 3.

Pengajuan permohonan lelang dilaksanakan secara *online* melalui *website* lelang DJKN yaitu <https://lelang.go.id> setelah data dinyatakan valid oleh KPKNL, maka akan diterbitkan surat penetapan lelang.

Tahapan berikutnya setelah diterbitkannya surat penetapan lelang oleh KPKNL adalah penerbitan surat pemberitahuan lelang oleh BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton kepada nasabah yang objeknya jaminannya akan dilelang. Penyampaian surat pemberitahuan lelang dapat dilakukan dengan berbagai cara, dapat diberikan secara langsung kepada nasabah, dan juga dapat dikirimkan melalui Pos. Setelah surat pemberitahuan lelang dikirimkan kepada nasabah, maka lelang sudah dapat dilaksanakan. Proses sampai dengan barang jaminan siap dilelang adalah kurang lebih sekitar 45 hari.

Proses lelang sendiri dapat dilakukan secara tatap muka langsung (*offline*), maupun secara *online*. Adapun pada saat pandemi Covid-19 ini, proses lelang lebih sering dilaksanakan secara *online* melalui laman [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).

c. Pasca Lelang

1. Alokasi Hasil Penjualan Lelang Jaminan

Tindakan selanjutnya yang akan dilakukan oleh pihak BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton setelah proses lelang selesai dilaksanakan adalah mengalokasikan hasil penjualan lelang jaminan untuk menutup utang nasabah.

2. Pengembalian Sisa Penjualan Jaminan

Hasil penjualan lelang barang jaminan apabila sisa untuk membayar *utang* nasabah, maka pihak BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton akan mengembalikan sisa penjualan barang jaminan tersebut kepada nasabah. Misalnya sisa *utang* nasabah Rp. 120.000.000,00 sedangkan hasil penjualan lelang barang jaminan sebesar Rp.150.000.000,00 maka sisa dari pelunasan *utang* yaitu sebesar Rp.30.000.000, akan dikembalikan kepada nasabah.

3. Kekurangan Hasil Penjualan Untuk Membayar Utang Nasabah

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton menerapkan strategi menetapkan harga limit barang jaminan agar cukup minimal untuk menutup utang nasabah.

Strategi tersebut dimaksudkan agar memberi kemudahan kepada nasabah yang jaminannya sudah dijual lelang sehingga tidak perlu lagi untuk mencari dana tambahan untuk membayar sisa utangnya. Selain itu, strategi tersebut juga menjadi solusi bagi pihak BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton untuk mengatasi pembiayaan bermasalah.

2. Pelaksanaan Lelang Jaminan Pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dalam Perspektif Ekonomi Syariah

Temuan penulis terkait pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dalam perspektif ekonomi syariah adalah sebagai berikut:

a. Kesesuaian dengan Ayat Al-Qur'an

Pelaksanaan jual beli termasuk jual beli lelang yang dilakukan oleh BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dalam praktiknya mengacu ayat Al-Qur'an sebagai dasar hukum utama dalam bermuamalah. Ayat Al-Qur'an yang mengatur mengenai diperbolehkannya praktik jual beli yaitu Q.S Al-Baqarah [2] ayat 275 sebagai berikut:

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

ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (سورة البقرة: ٢٧٥)

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(Q.S Al-Baqarah [2]:275).

Penyampaian informasi lelang dilakukan oleh BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton dengan cara melakukan kerjasama dengan beberapa mitra media massa yang telah memiliki banyak pembaca, seperti Radar Lampung dan Lampung Post. Kerjasama tersebut boleh saja dilakukan karena memiliki tujuan yang baik dan dengan cara yang baik pula, hal tersebut merujuk pada ayat Al-Qur’an dibawah ini:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ... (سورة المائدة: ٢)

Artinya: “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan...”(Q.S Al-Maidah [5]: 2)

b. Kesesuaian dengan Hadits

Praktik jual beli lelang yang dilakukan oleh BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton dengan cara mencari calon pembeli dengan penawaran harga tertinggi ternyata juga pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW. Hal tersebut sebagaimana yang terdapat pada hadits yang diriwayatkan oleh Tirmidzi sebagai berikut :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جُلُسٌ نُلْبَسُ بَعْضُهُ وَنُبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْ خُتَّ شَرَبُ فِيهِ الْمَاءُ قَالَ انْتَبِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِلَيْهِ وَأَخَذَ الدِّرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ (رواه الترمذي)

ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

Artinya: “Dari Anas Radhiyallahu Anhu, ia berkata, Rasulullah SAW. Menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok ini? seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi?, maka mereka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki-laki itu”(H.R Tirmidzi).

c. Kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI

Kesesuaian antara pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dilapangan dengan Fatwa DSN-MUI tercermin dari proses-proses lelang sebagai berikut :

1) Proses Peringatan Kepada Nasabah

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton memperingatkan nasabah dengan cara telecall dan pemberian surat peringatan (SP) sebanyak 3 kali. Hal tersebut telah sejalan dengan ketentuan umum nomor 5 poin “a” terkait penjualan *marhun* (jaminan) yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*, yang menyatakan bahwa pihak Lembaga Keuangan Syariah harus memperingatkan nasabah untuk membayar utangnya terlebih dahulu sebelum melaksanakan eksekusi lelang jaminan.

2) Proses Penentuan Harga Jaminan

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton menentukan nilai limit barang jaminan dengan menggunakan *market value* atau nilai pasar. Hal tersebut telah sejalan dengan ketentuan penyelesaian poin “a” pada Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, yaitu Objek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.

3) Proses Pelaksanaan Lelang

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton melaksanakan eksekusi lelang terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan umum nomor 5 poin “b” Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*, yaitu apabila *Rahin* (nasabah) tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* (jaminan) dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.

Ketentuan diperbolehkannya melakukan eksekusi lelang terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi juga terdapat dalam ketentuan khusus poin “c” Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*, yaitu *Rahin* (nasabah) memberikan wewenang (kuasa) kepada *Murtahin* (LKS) untuk melakukan penjualan *marhun* (jaminan), baik melalui lelang atau dijual dengan ke pihak lain sesuai dengan prinsip syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya.

**ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION**

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

Proses pelaksanaan lelang pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton yang dilakukan secara *online* sebagai *ikhtiar* untuk mengurangi mobilitas dan mencegah penularan wabah pada saat pandemi covid-19. Praktik seperti di atas telah sejalan dengan ketentuan mengenai *shighat al-aqd* dalam jual beli pada Fatwa DSN-MUI No. 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli yaitu bahwasannya “akad jual beli boleh dilakukan secara lisan, tulisan dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

4) Proses Alokasi Hasil Penjualan Lelang Jaminan

Hasil dari penjualan lelang jaminan digunakan untuk membayar utang nasabah. Tindakan tersebut telah sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn yaitu yang tercantum pada ketentuan umum nomor 5 poin “c”, yang berbunyi “Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar, serta biaya penjualan”.

Ketentuan penyelesaian poin “b” Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar juga menyebutkan bahwa “Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan”.

5) Proses Alokasi Kelebihan dan Kekurangan Hasil Penjualan Lelang

BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton akan mengembalikan sisa penjualan barang jaminan setelah utang nasabah tercukupi. Tindakan tersebut sejalan dengan ketentuan umum No. 5 poin “d” pada Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* yang berbunyi “Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*”. Selain itu, tindakan tersebut juga telah sejalan dengan ketentuan penyelesaian poin “c” pada Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar yang berbunyi “apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah”.

d. Kesesuaian dengan Kaidah *Fiqh*

Penerapan kaidah *fiqh* dalam pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton adalah sebagai berikut:

1) Menghindari Kemudharatan

Proses jual beli lelang secara *online* ini merupakan *ikhtiar* untuk mengurangi mobilitas dan mencegah penularan wabah pada saat pandemi covid-19 yang bertujuan untuk menghindari kemudharatan dan mencapai kemashlahatan bersama. Hal tersebut sejalan dengan kaidah *fiqh* dibawah ini:

**ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION**

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)



الضَّرَرُ يُزَالُ

Artinya: “Kemudharatan harus dihilangkan”.

- 2) Tidak Bertentangan dengan Al-Qur’an dan Hadits

Pelaksanaan lelang jaminan pada pada BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton yang saat ini dilakukan secara online dikatakan sah untuk dilakukan, karena tidak ada satupun dalil baik yang bersumber dari Al-Qur’an maupun Hadits yang mengharamkan jual beli termasuk jual beli lelang lelang yang dilakukan secara online, sebagaimana kaidah fiqh dibawah ini:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

- 3) Terpenuhi Syarat dan Rukun Jual Beli

Praktek lelang secara *online* ini dapat dikatakan sah apabila semua rukun dan syarat-syaratnya terpenuhi. Adapun rukun-rukun jual beli menurut Jumhur Ulama adalah *Aqidain* (Penjual dan pembeli), *shighat*, dan *ma’qud alaih* (objek) (Muslich, 2017).

Pelaksanaan lelang online didalamnya sudah terdapat penjual dan pembeli, meskipun secara fisik tidak berada di tempat yang sama. Kedua pihak dapat mengikuti lelang setelah memenuhi segala persyaratan yang telah ditetapkan oleh KPKNL, sehingga dalam hal ini rukun *Aqidain* telah terpenuhi.

Tindakan pihak BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton untuk mendaftarkan objek jaminan ke KPKNL untuk dilelang, dan tindakan calon *buyer* meng-klik “ikuti lelang” pada laman <https://lelang.go.id> dapat disimpulkan bahwa keduanya telah mengambil keputusan untuk menjual dan membeli barang dengan tanpa paksaan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rukun *shighat* telah terpenuhi.

Barang jaminan yang didaftarkan oleh calon penjual dalam hal ini adalah BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton ke KPKNL untuk dilelang haruslah memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan. Persyaratan-persyaratan tersebut sebagai bukti valid bahwa barang jaminan tersebut memang secara sah dapat diperjualbelikan dan bukan barang fiktif. Diantara syarat tersebut adalah bukti kepemilikan seperti sertifikat tanah, BPKB, dan bukti kepemilikan lainnya. Dengan demikian rukun *ma’qud alaih* (objek jual beli) telah terpenuhi.

- e. Penerapan Prinsip-prinsip Ekonomi Syariah

- 1) *Maslahah* dan *Falah*

Eksekusi lelang jaminan yang dilaksanakan oleh BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton dilaksanakan dengan tujuan untuk memberikan kemanfaatan dan menghindari kemudharatan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam akad transaksi. Kemanfaatan yang dituju

## ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

dalam hal ini adalah terpenuhinya hak bank dan telaksananya kewajiban nasabah. Bagi pihak Bank, dana yang telah disalurkan akan terjamin keamanannya, sedangkan bagi nasabah dapat terbantu dalam hal pemenuhan kewajiban berupa hutang melalui eksekusi lelang tersebut.

Implementasi nilai masalah dan falah tersebut merupakan itikad baik untuk menjaga diri sendiri dan menjaga hubungan baik dengan sesama manusia untuk mencapai keselamatan, kebahagiaan, dan kesejahteraan baik di dunia maupun di akhirat nanti.

2) Prinsip Tanggung Jawab (*Al-Mas'uliyah*)

Pelaksanaan lelang jaminan yang dilaksanakan oleh BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton merupakan wujud tanggung jawab antara kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu akad perjanjian. Perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah harus dipertanggungjawabkan dengan cara menjual jaminan yang telah diagunkan pada saat akad disepakati antara nasabah dan pihak bank. Sedangkan bagi pihak bank, pelaksanaan lelang merupakan wujud tanggung jawab kepada Pihak ketiga yang telah menempatkan dananya kepada pihak bank.

3) Prinsip Berbuat Kebaikan (*Al-Ihsan*)

BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton memberikan kelonggaran kepada nasabah untuk menjual sendiri jaminannya sebelum dilakukan eksekusi lelang. Selain itu, pihak BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton juga menerapkan strategi agar hasil penjualan lelang jaminan cukup untuk membayar utang nasabah, agar nasabah tidak lagi terbebani dengan sisa utangnya. Hal tersebut merupakan tindakan yang dilakukan untuk menuju kebaikan bersama dan agar tidak ada pihak dirugikan.

4) Prinsip Kejujuran

Pelaksanaan lelang jaminan yang dilakukan oleh BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton dilaksanakan secara terbuka dan transparan, baik dalam hal penentuan harga limit, penyampaian informasi lelang, penyampaian kondisi barang jaminan, maupun pencapaian harga penjualan barang jaminan dalam proses lelang. Hal tersebut merupakan implementasi dari prinsip kejujuran yang ada dalam ekonomi syariah.

5) Prinsip Keadilan (*Al-'Adalah*)

Kelebihan dari sisa hasil penjualan lelang objek jaminan akan dikembalikan oleh BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton kepada nasabah, karena sisa penjualan tersebut merupakan hak nasabah. Hal tersebut dilakukan untuk menegakkan keadilan dan menghindari perbuatan merugikan orang lain, karena pada dasarnya merugikan orang lain dalam bermuamalah itu tidak diperbolehkan.

## **E. KESIMPULAN**

### **ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION***

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

1. Pelaksanaan *collateral auction* (lelang jaminan) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton dilaksanakan sebagai *second way* penyelesaian pembiayaan bermasalah. Lelang jaminan dilakukan setelah dilakukan pendekatan melalui *telectall* dan pemberian Surat peringatan (SP) sebanyak 3 kali secara bertahap dengan tenggang waktu tertentu kepada nasabah yang mempunyai tunggakan cicilan, atau nasabah yang melakukan wanprestasi. Lelang dapat dilakukan secara langsung di Kantor KPKNL setempat, maupun secara *online* melalui laman <https://lelang.go.id>.
2. Pelaksanaan *collateral auction* (lelang jaminan) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton dinilai telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena dalam praktiknya di lapangan telah sejalan dengan Ayat Al-Qur'an, hadits, kaidah *fiqh*, dan juga telah sejalan dengan ketentuan-ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI yang mengatur pelaksanaan eksekusi lelang jaminan pada Lembaga Keuangan Syariah.

## F. DAFTAR REFERENSI

- Al-Asqalani, I. H. (2013). *Bulughul Maram & Dalil-dalil*. Jakarta : Gema Insani.
- Annual Report BRI Syariah Tahun 2019.
- Fatwa DSN-MUI No. 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli.
- Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.
- Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Karim, A. A. (2016). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2012). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia. No. 304/KMK.01/2002.
- Muhamad. (2016). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Muhammad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhibbuthabary. (2012). *Fiqh Amal Islam Teoritis dan Praktis*, Bandung: Aulia Grafika.
- Muslich, A. W. (2017). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Mylyati, E. (2016). *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Nurchahya, S. "Proses Pelaksanaan Lelang Jaminan pada BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton". *Wawancara*, 30 Mei 2021.
- Pamungkas, M. A. (2020). Cara dan Syarat Ikut Lelang Onlinedi [lelang.go.id](https://www.google.com/amp/s/amp.tirto.id/cara-dan-syarat-ikut-lelang-online-di-lelangoid-fvea). *Tirto.id*, <https://www.google.com/amp/s/amp.tirto.id/cara-dan-syarat-ikut-lelang-online-di-lelangoid-fvea>.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.
- Raco, J. R. (2012). *Motode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Grasindo.

## ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION

Dika Adina Yuha<sup>1</sup>, Okta Supriyaningsih<sup>2</sup>, Gustika Nurmalia<sup>3</sup>

(2022)

- Rindawan. (2005). *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2010). *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sudarsono, H. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhaimi. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah Pasca Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. *QIYAS: Jurnal Hukum Islam dan Peradilan*, Vol. 2, NO. 1,
- Suhendi, H. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Wangawidjaja, A. Z. (2012). *Pembiayaan Perbankan Syariah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yaya, R. (2016). *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat.