

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah sebagai Bank dengan prinsip khusus bertujuan untuk menjadi lembaga keuangan yang dapat menjembatani antara para pemilik modal atau pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, dengan menerapkan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh syariah (*muamalah*). Menurut Undang-Undang tentang Perbankan Syariah, menyebutkan “ Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Berdasarkan undang-undang tersebut dapat dipahami bahwa Bank syariah adalah salah satu bentuk usaha yang menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan BI. Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.¹ Secara garis besar produk pembiayaan Perbankan syariah dapat dibagi atas beberapa bagian yaitu, Skim Pembiayaan *Murabahah* ; Skim Pembiayaan *Mudharabah*; Skim Pembiayaan *Ba'i As-Salam*; Skim Pembiayaan *Ba'i Al-Ishtishna*; Skim Pembiayaan *Musyarakah* dan Skim Pembiayaan *Ijarah*.

¹ Andrianto and M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktek)*, ed. Qiara Media, Pertama. (Surabaya: CV.Penerbit Qiara Media, 2019), hlm183

Produk dengan skim *Murabahah* merupakan produk yang paling populer dan banyak digunakan oleh Perbankan Islam di seluruh Indonesia karena terdapat beberapa alasan yang mendasarinya diantaranya adalah karena *Murabahah* merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan serta menguntungkan pihak Bank Islam dibandingkan dengan konsep *profit and loss sharing* atau bagi hasil yang dianut oleh konsep *mudharabah* dan *Musyarakah*. *Murabahah* juga tidak memungkinkan Bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena Bank bukanlah mitra nasabah.²

Bank Syariah Indonesia atau BSI merupakan salah satu Bank Umum Syariah di Indonesia yang terlahir dari bergabungnya (merger) 3 Bank Umum Syariah besar di Indonesia yaitu, Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah dan BNI Syariah. Diusia yang masih belia, BSI mendapat pencapaian yang luar biasa dengan rata-rata kinerja keuangan yang tumbuh dengan pesat. Hal ini tidak terlepas dari salah satu kewajiban BUS yaitu menyalurkan berbagai macam pembiayaan kepada masyarakat. Alokasi dari berbagai jenis pembiayaan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 1

Pembiayaan Bank Syariah Indonesia

No.	Uraian	2021	2020	2019
1.	<i>Murabahah</i>	101.685.560	89.844.090	73.000.131
2.	<i>Ishtishna</i>	359	637	2.970
3.	Piutang Sewa	101.570	39.167	21.422

² Nurul Huda and Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis Dan Praktis*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.43-44

4.	<i>Qardh</i>	9.419.231	9.280.855	8.565.226
5.	<i>Mudharabah</i>	1.628.437	2.670.982	3.737.620
6.	<i>Musyarakah</i>	57.554.436	53.348.533	48.072.607
7.	<i>Aset Ijarah-Neto</i>	901.565	1.509.461	2.251.266

Sumber: Annual Report BSI Tahun 2021

Begitupula pada BSI Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung pada Portofolio periode September 2022, diketahui bahwa *Murabahah* merupakan pembiayaan dengan minat tertinggi.

Tabel 1. 2

Pembiayaan Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung

NO.	Jenis Pembiayaan	Total Nilai
1.	<i>Ijarah</i>	435,727,560.00
2.	<i>Mudharabah</i>	4,884,197,055.00
3.	<i>Murabahah</i>	163,930,068,214.47
4.	<i>Musyarakah</i>	20,469,252,633.00
5.	<i>Qard</i>	333,292,496.00

Sumber: Portofolio BSI KC Tasikmalaya Masjid Agung Periode Agustus

Dengan tingginya minat terhadap salah satu produk pembiayaan dengan skim *Murabahah* ini, mengharuskan pihak Bank untuk mengelola risiko yang muncul dalam transaksi keuangan (dalam hal ini pembiayaan) secara efektif. Risiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar atau disebut juga *Non Performing Finance*. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi Bank ketika pembiayaan yang diberikannya macet. Debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh Bank.

Menurut statusnya, debitur yang mengalami kondisi tidak lancar dalam pemenuhan kewajiban, tidak serta merta disebut macet, tetapi ada kualifikasi tertentu atau kolektibilitas. Adapun kolektibilitas tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

Tabel 1. 3
Kolektibilitas Pembiayaan Bermasalah

Kolektibilitas	Golongan	Jangka Waktu
Kolektibilitas 1	I (Lancar)	0
Kolektibilitas 2	II (Dalam Perhatian Khusus)	90
Kolektibilitas 3	III (Kurang Lancar)	120
Kolektibilitas 4	IV (Diragukan)	180
Kolektibilitas 5	V (Macet)	< 180

Pada pembiayaan macet (Golongan V) ini merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, Bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif.³ Salah satunya melalui penyitaan jaminan bagi pembiayaan yang tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.⁴

Hal ini tercantum pula pada substansi fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* terdiri dari 6 keputusan penting diantaranya mengenai

³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.464

⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, REVISI. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2000).

ketentuan terkait jaminan dalam *Murabahah*. Dari fatwa tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan dan/atau agunan dapat diambil atau diperbolehkan dalam akad *Murabahah*. Ketentuan ini dibuat agar nasabah serius dan tidak bermain-main mengenai pembiayaan yang diajukan. Kemudian Bank juga berhak meminta nasabah pembiayaan untuk menyediakan jaminan dan/atau agunan yang dapat dipegang, dikarenakan jaminan ini merupakan salah satu strategi Bank untuk meminimalkan resiko dari pembiayaan terkait seperti cedera janji atau gagal bayar.

Ketika sedang mengalami gagal bayar, dan Bank menginginkan kembalinya modal secepatnya, likuidasi harta yang diagunkan menjadi solusi terbaik (*win-win solution*) meskipun dalam Islam, sangat dianjurkan bagi Bank untuk memberikan kelonggaran waktu, restrukturisasi utang dan membebaskan sebagian atau keseluruhan utang. Likuidasi agunan diperlukan agar tidak terjadi kemudharatan. Mengingat bahwa modal yang disalurkan ke debitur merupakan dana pihak ketiga, yakni nasabah. Penundaan pembayaran dari waktu yang dijanjikan oleh debitur akan meningkatkan risiko likuiditas bagi Bank. Selain itu, dengan segera diterimanya kembali dana pembiayaan, Bank dapat menyalurkannya kembali ke debitur lain. Di satu sisi akan dapat menjaga tingkat profitabilitas Bank. Di sisi lain, fungsi intermediasi Bank pun bisa berjalan dengan baik dan masyarakat pula yang akan menikmati hasilnya.⁵

⁵ Imam Wahyudi et al., *Manajemen Risiko Bank Syariah*, ed. Ema Sri Suharsi, 1st ed. (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2013).

Likuidasi harta yang dimaksud adalah dengan melaksanakan lelang terhadap aset yang telah dijamin oleh nasabah. Pelelangan eksekusi pada Hak tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 Tentang hak tanggungan, yaitu: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Selanjutnya mengenai lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁶

Dalam Islam jual beli dengan sistem lelang ini disebut dengan jual beli *muzayadah*. Jual beli *muzayadah* adalah jual beli yang harganya ditetapkan secara sepihak oleh pemilik barang. Harga barang tidak pernah diturunkan, tetapi akan mengalami kenaikan bila permintaan tergolong tinggi (dikenal dengan lelang; penjualan dilakukan setelah ada penawaran tertinggi).⁷ Lelang ini bukanlah sistem jual beli yang baru, tetapi sudah ada sejak zaman Rasulullah SAW, hal ini berdasarkan hadis: ⁸

عَنْ جَبْرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا : أَنَّ رَجُلًا أَعْتَقَ غُلَامًا لَهُ عَنْ دُبُرٍ فَاحْتَأَجَّ، فَأَخَذَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ (مَنْ يَشْتَرِي بِهِ مِنِّي)؟ فَاشْتَرَاهُ نَعِيمُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بِكَذَا وَكَذَا فَدَفَعَهُ إِلَيْهِ

⁶ Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010*, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷ Jaih Mubarak and Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Jual Beli*, ed. Iqbal Triadi Nugraha, 1st ed. (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018).

⁸ Imam As-Zabidi, *Ringkasan Shahih Bukhari* (Bandung: Penerbit Jabal, 2016).

Artinya: Diriwayatkan dari Jabir Bin Abdullah bahwa seorang laki-laki memutuskan bahwa setelah dia meninggal dia akan memerdekakan budaknya, tetapi tidak lama kemudian dia sangat membutuhkan uang. Kemudian Rasulullah Membawa budak tersebut dan berkata (siapa yang akan membelinya dariku?) Maka Nu'aim Bin Abdullah membeli budak itu dengan harga sekian dan sekian. Kemudian Rasulullah memberikan hasil penjualan tersebut kepada pemiliknya.

Islam telah menjelaskan tentang prinsip-prinsip yang seharusnya diterapkan dalam proses lelang. Prinsip tersebut dapat menjaga dari adanya praktek-praktek manipulasi ataupun *gharar* dan praktek-praktek lainnya yang mendatangkan kezaliman di antara pihak yang terlibat. Adapun pihak-pihak yang terkait dalam pelelangan adalah sebagai berikut: pertama; nasabah, yaitu orang yang telah meminjam uang pada debitur namun tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang disepakati. Kedua; Debitur, yaitu pihak Bank atau lembaga yang memberikan modal kepada nasabah. Ketiga; Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Keempat; pihak pembeli barang jaminan yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.⁹

Kemudian, sesuai dengan Peraturan Menkeu Nomor 150/PMK.06/2007 Dalam Peraturan Menteri Keuangan ini membahas tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dimana hal ini terkait dengan tempat pelaksanaan lelang harus

⁹ Husni Kamal, "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah," *Al Mashaadir : Jurnal Ilmu Syariah* 1, no. 2 (2020): 57–67.

dilaksanakan wilayah kerja KPKNL atau di wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada atau tempat pelaksanaan lelang dapat ditentukan lokasinya oleh pejabat KPKNL.

Pada data Portofolio Pembiayaan di BSI KC Tasikmalaya Masjid Agung periode September 2022 sebelumnya menunjukkan total pembiayaan yang tinggi, hal ini pasti diiringi dengan risiko pembiayaan yang tinggi juga. Pada data tersebut menyebutkan persentase NPF (*Non Performing Finance*) yang cukup tinggi yaitu 11% dari total pembiayaan atau senilai Rp. 20,778,522,844.00. Tentu untuk dapat menekan NPF yang tinggi, BSI Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung melakukan berbagai upaya dalam menangani pembiayaan bermasalah. Diantaranya; Mitigasi risiko atau peramalan resiko yang akan terjadi sebelum pembiayaan dicairkan; Restrukturisasi; Lelang Agunan.

Pada lelang agunan terdapat beberapa opsi pada pelaksanaannya. Pertama, nasabah akan menjual agunan atau barang jaminan secara mandiri atau disebut juga jual agunan sukarela. Kedua, nasabah tidak bisa menjual agunan secara mandiri dan menyerahkan kepada pihak Bank atau disebut juga lelang sukarela. Ketiga, nasabah yang tidak menjual agunan nya baik secara mandiri atau bekerjasama dengan Bank dan dengan sengaja memutus kontak dengan pihak Bank disebut juga lelang eksekusi dimana pada BSI Kantor Cabang ini, kasus lelang terakhir yang sering terjadi.¹⁰

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Opik Topik, tanggal 03 Oktober 2022 di BSI KC Tasikmalaya Masjid Agung

Dari hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti, ditemukan bahwa saat ini, rata-rata sistem penawaran yang dilakukan saat lelang adalah dengan sistem pelelangan tertutup. Pada saat proses penawaran lelang terdiri dari dua cara atau sistem, yaitu yang pertama penawaran terbuka (*open bidding*), yang kedua penawaran tertutup (*closed bidding*). *Open bidding* merupakan teknis dimana peserta dapat melakukan *bidding* atau penawaran pada saat pelaksanaan lelang yang tanggalnya telah ditetapkan oleh Pejabat Lelang (KPKNL), yang biasanya diberikan jangka waktu selama kurang lebih 2 jam pada tanggal tersebut. Sedangkan *closed bidding* merupakan teknis dimana peserta dapat melakukan *bidding* atau penawaran pada saat pengumuman tanggal lelang oleh Pejabat Lelang (KPKNL) yaitu satu bulan sebelum pelaksanaan lelang.¹¹

Segala bentuk kegiatan pada Bank syariah termasuk pada pelaksanaan lelang eksekusi barang jaminan haruslah selalu mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Dalam sistem pelelangan tertutup, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan atau digaris bawahi. Tawaran tertutup mengacu pada tawaran tertulis yang ditempatkan dalam amplop tertutup. Penawaran tertutup tidak dibuka sampai tanggal yang ditentukan, pada saat itu semua penawaran dibuka bersamaan. Penawar tertinggi biasanya dinyatakan sebagai pemenang dari proses penawaran. Dalam lelang penawaran tertutup, penawar hanya dapat mengajukan satu penawaran tertutup dan oleh karena itu tidak dapat menyesuaikan tawaran mereka berdasarkan penawaran pesaing.¹²

¹¹ Wawancara dengan Bapak Budi, tanggal 12 Oktober 2022 melalui Media WhatsApp

¹² Mochamad Yearico, "Extend Time Pada Lelang Open Bidding Untuk Optimalisasi PNBPN Yang Lebih Baik," *Kementrian Keuangan Republik Indonesia* (Jakarta, November 2020),

Sistem ini diduga membuat proses transaksi cenderung samar atau kurang transparansi dikarenakan peserta tidak dapat mengetahui penawaran dari peserta lelang lain dan harus dengan hati-hati memperkirakan harga tertingginya karena tidak ada perbandingan seperti saat melakukan penawaran secara terbuka. Sistem ini rentan kecurangan berupa rekayasa penawaran atau permainan lelang. Sedangkan dalam ekonomi syariah, pelaksanaan lelang harus dilaksanakan secara terang-terangan atau transparansi, dimana semua pihak, baik penjual atau penawar dapat saling mengetahui harga tawar dari harga limit yang ditetapkan. Tidak hanya untuk jenis pelelangan konvensional saja atau lelang biasa, sistem *closed bidding* ini juga ada pada jenis lelang *online* atau *e-auction*. Dimana pada lelang *online* ini, diduga kejelasan transaksi semakin berkurang, karena terkadang peserta tidak bisa mengetahui jumlah peserta lelang.

Hal ini diduga tidak sesuai dengan ketentuan syariah dimana terdapat larangan menjual atau membeli barang yang masih dalam proses transaksi dengan orang, atau menawar barang yang masih ditawarkan orang lain. Yaitu jika jika ada dua orang yang berjual beli dan sepakat pada satu harga tertentu, lalu datang penjual lain dan menawarkan barangnya kepada pembeli yang sama dengan harga lebih murah atau menawarkan kepada pembeli, barang lain yang berkualitas lebih baik dengan harga sama atau lebih murah. Demikian juga seseorang sedang menawar barang, tiba-tiba datang orang lain dengan tawaran

yang lebih tinggi (tidak diketahui dan tanpa sepengetahuan pembeli pertama).

Terhadap praktek jual beli ini ulama sepakat tidak syah.¹³

Hadist yang mendasarinya:

عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَبِيعُ الرَّجُلُ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ حَتَّى يَبْتَاعَ أَوْ
يَدَّرَ

Artinya: *Janganlah seseorang menjual dalam transaksi orang lain, sehingga ia membelinya atau meninggalkan transaksi tersebut.*

Akibat lainnya, peserta seringkali melakukan penawaran yang terlalu besar dari harga limit yang ditentukan sehingga dianggap merugikan peserta tersebut. Kemudian pada beberapa kasus, akibat dari terlalu tingginya harga yang ditawarkan, pemenang lelang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran atas barang yang ditawarkan. Diduga bahwa ada salah satu hal yang bertentangan dengan prinsip syariah yaitu *Gharar*. Meskipun ada indikasi-indikasi yang kurang sesuai syariah dalam asumsi peneliti, tetapi pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Husni Kamal mengenai pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh Bank syariah pada KPKNL di Banda Aceh, menunjukkan bahwa menurut hukum positif lelang eksekusi yang dilakukan yang dilakukan oleh Bank syariah pada KPKNL sudah sesuai dengan persyaratan dan peraturan yang berlaku, sedangkan menurut fiqh muamalah

¹³ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm.53

pada pelaksanaannya masih ada terjadinya kecurangan yang dilakukan oleh mafia lelang pada saat proses pelelangan eksekusi di KPKNL yang akan berdampak pada kreditur terhadap penjualan objek hak tanggungan.¹⁴ Hal tersebut menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat kesesuaian dengan prinsip syariah tersebut merupakan keharusan untuk menghindari kemudharatan dan juga pembeda dengan Bank umum lain sekaligus nilai terpenting bagi Bank syariah.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, peneliti tertarik mengambil judul penelitian “**ANALISIS PRINSIP SYARIAH DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI JAMINAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH (Studi Kasus pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung)**”. Untuk melihat secara mendalam apakah pelaksanaan lelang eksekusi agunan pada BSI KC Tasikmalaya Masjid Agung telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada, ataukah masih terdapat aspek-aspek yang belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat dirumuskan masalah yang akan diselesaikan “Bagaimana Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Lelang Eksekusi Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung”

¹⁴ Kamal, “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah.”... hlm.57

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dalam Lelang Eksekusi Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait, diantaranya sebagai berikut:

1. Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara keilmuan, wawasan dan pengalaman baru bagi peneliti dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi jaminan khususnya pada lembaga keuangan Bank Umum Syariah. Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi literatur untuk penelitian yang akan datang, juga kekurangan pada penelitian ini dapat disempurnakan kemudian, khususnya bagi Fakultas Agama Islam Program Studi Ekonomi Syariah mengenai Pelaksanaan Lelang pada Perbankan Syariah.

2. Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan atau bahan evaluasi bagi pihak Lembaga Keuangan terkait juga lembaga penyelenggara lelang, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi jaminan, agar dalam prakteknya senantiasa selalu sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

3. Umum

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan edukasi kepada masyarakat selaku pihak yang terlibat dalam lelang agar dapat memahami secara menyeluruh dan lebih hati-hati agar terhindar dari praktek Lelang Eksekusi yang tidak sesuai dengan prinsip syariah yang dapat menimbulkan kemudharatan.