

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dilihat dalam publikasi *Islamic Financial Services Industry Stability Report 2016*, disebutkan bahwa perbankan syariah Indonesia saat ini menjadi salah satu kontributor perkembangan perbankan syariah global yang diestimasi memiliki total aset sebesar \$1,9 triliun diakhir tahun 2016 dengan kontribusi sebesar 2,5% dari total aset keuangan global.<sup>1</sup>

Pertumbuhan positif perbankan syariah juga ditandai dengan meningkatnya total aset dari tahun 2012 hingga pada akhir tahun 2016 yang mencapai angka 6,843 triliun, Dana Pihak Ketiga (DPK) naik mencapai angka 4,377 triliun dan Pembiayaan naik mencapai angka 4,836 triliun.<sup>2</sup> Data tersebut digambarkan pada Grafik 1.1

Peran perbankan syariah yaitu sebagai salah satu lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*) berfungsi menghimpun dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkan ke pihak yang membutuhkan dana. Perbankan syariah dalam menjalankan fungsi-fungsi

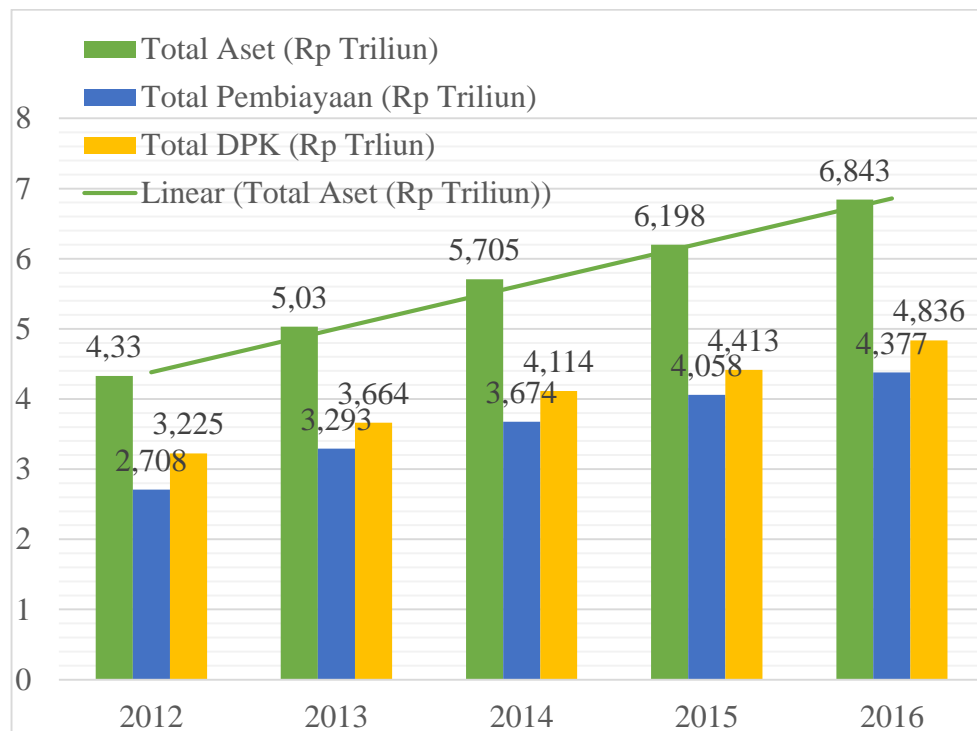
---

<sup>1</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) diakses pada tanggal 15 Januari 2018, Pukul 18.30 WIB.

<sup>2</sup> *Ibid.*

operasional bank meliputi penghimpunan dana (*funding*), penyaluran dana (*financing*), dan pelayanan jasa.<sup>3</sup>

Grafik 1.1 Indikator Utama Perbankan Nasional



Sumber: OJK, Laporan Perkembangan Keuangan Syariah (2016)

Bentuk penyaluran dana pada bank syariah yaitu melalui pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu aktivitas bank yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. *Funding* dan *financing* pun harus seimbang karena berkaitan dengan penilaian tingkat kesehatan bank.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 108.

<sup>4</sup> Utama, C. (2006). Mengukur tingkat kesehatan bank di Indonesia. *Bina Ekonomi*, 10(1). hlm. 49.

Setiap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan syariah tentu saja membutuhkan barang jaminan. Barang jaminan tersebut berfungsi untuk memberikan perlindungan juga sebagai penegas rasa aman bagi pihak bank atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah apabila suatu saat nasabah mengalami gagal usaha yang menyebabkan pada ketidakancaran pengembalian kepada pihak bank.

Jaminan juga dapat mempengaruhi manajemen risiko yang ada pada perbankan syariah, diantaranya risiko pembiayaan, risiko likuiditas, dan risiko operasional. Sehingga dengan adanya jaminan pada pembiayaan, bisa menjadi salah satu langkah *preventif* dalam mengurangi risiko. Selain itu jaminan dinilai sangat penting dalam proses pembiayaan karena dikhawatirkan apabila sewaktu-waktu nasabah melakukan *wanprestasi* atau melanggar kesepakatan diawal maka pihak bank mempunyai hak untuk mengeksekusi barang tersebut dengan cara dijual.<sup>5</sup>

Jual beli secara umum adalah suatu perjanjian. Kemudian dengan adanya perjanjian itu kedua belah pihak mengatakan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain membayar dengan harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dilakukan secara langsung salah satunya yaitu dengan cara dilelang.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Haprabu, S., & Harahap, B. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Repertorium*, 4(1), hlm.53.

<sup>6</sup> Syarief, A. (2016). Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 1(2), 153-165, hlm. 153-154.

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak untuk memilih, menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih dan tidak boleh tukar menukar di depan umum. Dalam perjanjian jual beli lelang akan membentuk kesepakatan antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan.

Pada prinsipnya, syariah Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam *fiqih* disebut sebagai akad *Bai' Muzayyadah*. Bahkan para ulama pun telah sepakat atas kebolehan jual beli dengan cara lelang. Ibnu Qudamah, Ibnu Abdil Bar, dan lainnya meriwayatkan bahwa telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar bin Khathab juga pernah melakukannya, hal ini karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.<sup>7</sup> Oleh karena itu, lembaga keuangan pun tidak terkecuali pada bank syariah juga menerapkan hal ini.

Salah satu lembaga keuangan syariah yang menerapkan sistem lelang yaitu Bank Madina Syariah. Bank tersebut didirikan di Yogyakarta pada tanggal 3 Desember 2007 dengan nama perusahaan PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera mulai beroperasi pada awal bulan Januari 2008 berdasarkan tanggal terbit surat Tanda Daftar

---

<sup>7</sup> Wahyudin, D. (2017). Lelang (*Muzayyadah*) Dalam Perspektif Hukum Islam. *Staiannawawi*, hlm. 10.

Perusahaan (TDP) dengan No. 120116500446.<sup>8</sup>

Pelelangan yang terjadi di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera hampir semuanya berasal dari pembiayaan akad *Murabahah*. *Murabahah* merupakan akad yang paling sering digunakan dalam pembiayaan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera untuk keperluan konsumtif dan produktif. Penggunaan akad tersebut dipilih karena pembiayaan dengan akad *Murabahah* dari segi legal merupakan akad yang paling aman untuk bank karena sifatnya pembiayaan murni. Selain itu juga akad *murabahah* dinilai lebih *simple* karena angsurannya telah ditetapkan sejak awal dan tidak berubah selama berlangsungnya akad.<sup>9</sup>

Pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera mulai dari tahun 2013 hingga tahun 2017 kini sudah mencapai sepuluh kali. Namun dari sepuluh kali pelaksanaan lelang tersebut ada yang berhasil, gagal, ataupun batal. Pelaksanaan lelang yang batal tersebut dikarenakan bahwa nasabah telah melakukan pelunasan atas utangnya kepada pihak bank, sehingga pelaksanaan lelang pun dibatalkan.

Sedangkan pelaksanaan lelang yang gagal disebabkan karena belum ada pembeli yang berminat membeli barang jaminan sesuai dengan harga yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Pelelangan yang gagal mengakibatkan PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera harus menunggu

---

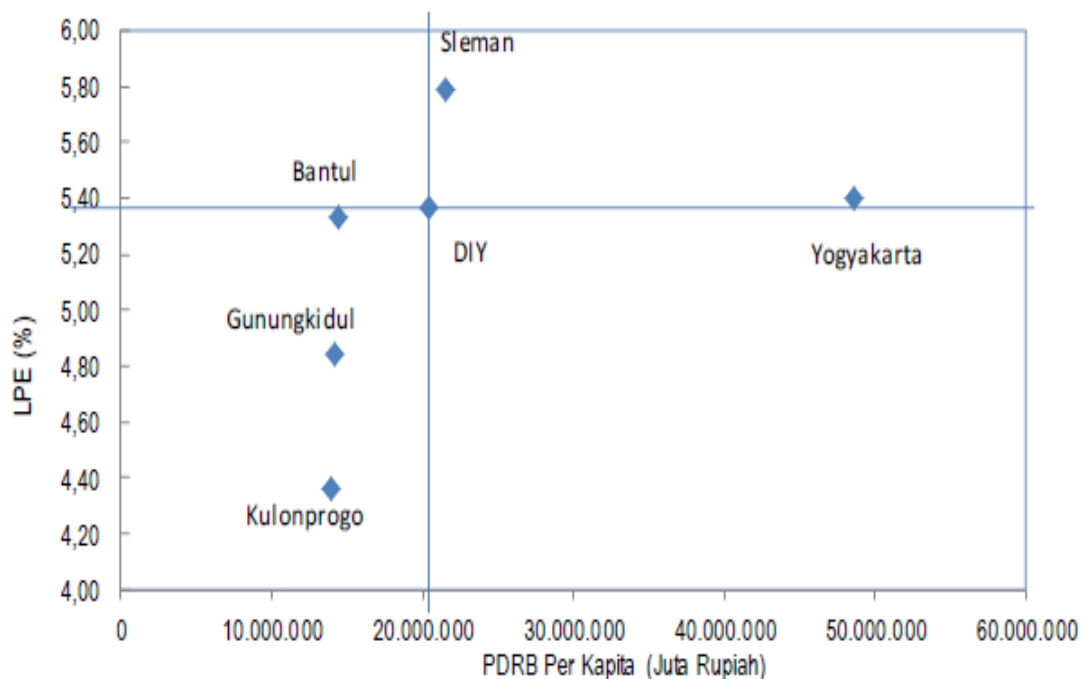
<sup>8</sup> <https://www.bankmadinasyariah.com> diakses pada tanggal 25 Desember 2017, Pukul 13.20 WIB.

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Sigit Junaedi selaku GM Marketing PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 15 Januari 2018, Pukul 08.30 WIB.

beberapa waktu untuk dilakukan pelelangan kembali.<sup>10</sup>

Salah satu faktor penyebab terjadinya *wanprestasi* oleh nasabah, bisa dilihat pada tingkat perekonomiannya. Selama kurun waktu dari tahun 2011-2015 pertumbuhan ekonomi sedang tidak pada kondisi yang menggembirakan, baik pada tingkat nasional maupun lingkup D.I. Yogyakarta. Meskipun secara rata-rata pertumbuhan ekonomi masih mencapai 5,24 persen per tahun, tetapi arah perkembangan pertumbuhan sampai dengan tahun 2015 masih menurun.<sup>11</sup>

Gambar 1.1 Plot PDRB Per Kapita dan Laju Pertumbuhan Ekonomi menurut Kabupaten/ Kota di DIY Tahun 2012

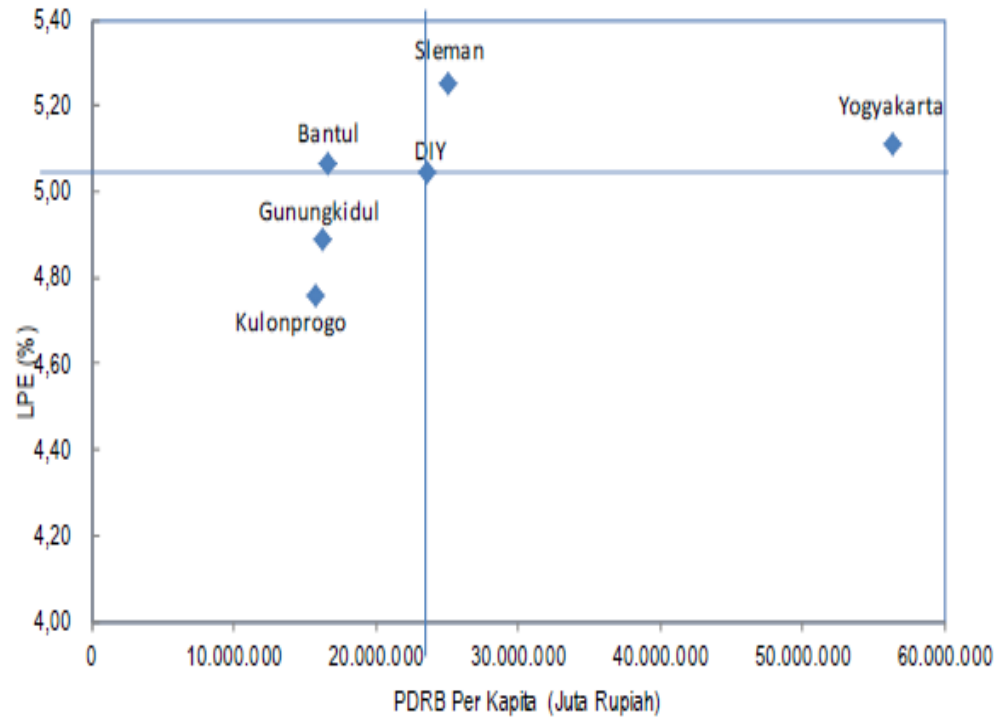


Sumber: BPS Provnsi D.I. Yogyakarta. (2017)

<sup>10</sup> Wawancara dengan Ibu Novie Triana selaku Legal Officer PT.BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 15 Januari 2018, Pukul 09.15 WIB.

<sup>11</sup> Analisis PDRB D.I. Yogyakarta 2011-2015, BSD-BPS D.I. Yogyakarta: 2016 <https://yogyakarta.bps.go.id/publikasi.html> diakses pada tanggal 14 Januari 2018, Pukul 20.15 WIB.

Gambar 1.2 Plot PDRB Per Kapita dan Laju Pertumbuhan Ekonomi menurut Kabupaten/ Kota di DIY Tahun 2016



Sumber: BPS Provinsi D.I. Yogyakarta. (2017)

Dapat dilihat pada gambar 1.1 dan gambar 1.2 yang menunjukkan tingkat laju pertumbuhan ekonomi tahun 2012 dan 2016 yang semakin menurun hampir di seluruh wilayah Yogyakarta seperti Sleman, Bantul, DIY, Yogyakarta, dan Gunung Kidul, kecuali wilayah Kulonprogo yang tingkat laju pertumbuhan ekonominya justru semakin meningkat. Hal ini bisa menjadi salah satu penyebab nasabah mengalami gagal bayar hingga pada akhirnya pihak bank memutuskan untuk dilakukan pelaksanaan lelang.

Dalam proses pelelangan tidak terlepas dari suatu bahasan mengenai penentuan harga lelang barang jaminan. Harga dari penjualan lelang harus

diperhitungkan sesuai dengan prosedur untuk mendapatkan harga lelang yang seharusnya dan tidak merugikan pihak manapun.

Penentuan harga menurut Islam, berbasis keadilan. Maksudnya yaitu harga yang digunakan harus adil. Islam mengartikan harga yang adil adalah harga yang diserahkan pada keseimbangan pasar. Harga diserahkan kepada hukum pasar sesuai dengan penawaran dan permintaan yang ada. Sedangkan pada praktik lelang penentuan harga sangat dibutuhkan karena dikhawatirkan rawan terjadinya trik-trik kotor oleh komplotan penawar.<sup>12</sup>

Pada praktik lelang secara umum dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Salah satu cara penawaran pada lelang yang pernah dilaksanakan juga oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera saat ini melalui sistem *online*. Sedangkan dalam Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* pada ketentuan khusus poin c disebutkan bahwa: “diperbolehkannya penjualan melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi *wanprestasi* atau tidak dapat melunasi utangnya.” Namun, pada fatwa tersebut tidak ada pernyataan bahwa lelang yang dilakukan melalui sistem *online*.

Kita tahu bahwa pada zaman *modern* seperti sekarang ini banyak orang sudah mengenal transaksi jual beli *online* bahkan sudah bersifat global. Namun dengan adanya transaksi jual beli *online* justru lebih banyak mengarah pada unsur *gharar*. Padahal sebagaimana hukum dasar dari

---

<sup>12</sup> Syarief, A. (2016). Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 1(2), 153-165, hlm. 154-155.



*muamalah* menurut Islam, jual beli *online* itu hukumnya boleh (*mubah*) selama tidak mengandung unsur-unsur yang dapat merusaknya serta memenuhi seluruh rukun dan persyaratan sesuai aturan dalam hukum Islam.

Dilihat pada kenyataannya banyak transaksi jual beli *online* yang mengandung unsur penipuan seperti kondisi barang yang dicantumkan pada iklan tidak sesuai dengan kenyataan barangnya.<sup>13</sup> Bisnis *online* yang telah menjadi *trend* saat ini membuka celah bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat menyebabkan kerugian bagi orang lain.<sup>14</sup>

Begitu juga pada pelaksanaan lelang yang terjadi, terdapat beberapa kasus penyimpangan yang tidak sesuai dengan aturan lelang yang telah ditetapkan berdasarkan Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 dengan berlandaskan pada prinsip syariah. Contohnya seperti kasus manipulasi, kolusi, permainan harga maupun permainan kotor lainnya.<sup>15</sup>

Namun dengan adanya masalah tersebut, peneliti melihat belum banyak yang membahas mengenai hal ini sebagai penelitian skripsi dengan judul **“Konsep Harga Menurut Perspektif Islam dan Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Pada Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III/2008 Studi Kasus PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.”**

---

<sup>13</sup> Hendiana, R., & Aly, A. D. (2016). Transaksi Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Islam. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 3(2), hlm. 49.

<sup>14</sup> Sumenge, M. (2013). Penipuan Menggunakan Media Internet Berupa Jual-beli Online. *Lex Crimen*, 2(4), hlm. 102.

<sup>15</sup> Syarief, A. (2016). Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 1(2), hlm. 155.

Alasan saya mengambil objek penelitian ini yaitu bahwa PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera termasuk BPRS yang tergolong muda karena baru berdiri selama sembilan tahun belakangan ini jika dibandingkan dengan BPRS lain yang sudah lebih dahulu beroperasi di Yogyakarta. Meskipun begitu PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera sudah pernah mendapatkan penghargaan selama dua tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2012 dan 2013 dengan predikat “Sangat Bagus” atas Kinerja Keuangan. Sehingga, peneliti ingin mengetahui tentang bagaimana prosedur dalam pembiayaan bermasalah yang berkaitan dengan risiko likuiditas pada bank. Selain itu, selama sembilan tahun sudah ada sebanyak sepuluh kali pelaksanaan lelang yang terjadi sehingga saya tertarik untuk melakukan penelitian di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka diperoleh beberapa rumusan masalahnya yaitu:

1. Bagaimana konsep harga dalam perspektif Islam dan pelaksanaannya di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera?
2. Bagaimana penerapan lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera?
3. Bagaimana pandangan Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 terhadap implementasi jual beli lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka diperoleh tujuan dari

penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui konsep harga lelang barang jaminan dalam perspektif Islam dan pelaksanaannya di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.
2. Untuk mengetahui penerapan lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.
3. Untuk mengetahui pandangan Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 terhadap implementasi jual beli lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dalam penelitian ini memuat dua hal, yaitu kegunaan praktis dan kegunaan teoritis dari hasil penelitiannya. Berikut kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Peneliti

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai konsep harga lelang barang jaminan dari segi perspektif Islam dan penerapannya di Lembaga Keuangan Syariah khususnya PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

- b. Bagi Lembaga Pendidikan

Dengan adanya penelitian ini, dapat dijadikan sebagai referensi tambahan, literatur atau acuan untuk penelitian sejenis atau

yang berkaitan maupun bertujuan untuk pengembangan pada penelitian selanjutnya.

c. Bagi Lembaga atau Instansi Syariah

Dari hasil penelitian ini diharapkan untuk dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi BPRS dalam mengambil sebuah keputusan terlebih pada saat eksekusi lelang benda jaminan, serta sebagai sarana untuk mengetahui dan menambah wawasan khususnya mengenai konsep harga lelang barang jaminan menurut perspektif Islam dan penerapannya di Lembaga Keuangan Syariah sesuai Fatwa DSN.

2. Kegunaan Teoritis

- a. Dari hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sebuah bentuk informasi dan sumbangan pemikiran terhadap pemerintah khususnya bagi Dewan Syariah Nasional dalam melakukan evaluasi kesesuaian fatwa untuk lembaga keuangan syariah.
- b. Memberikan literatur keilmuan yang dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

**E. Sistematika Penulisan**

Sistematika skripsi ini dibuat untuk memudahkan dalam memahami isi secara keseluruhan. Selain itu juga supaya penelitiannya sesuai dengan tujuan awal penulisan. Maka penulis mencantumkan sistematika penulisan sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN.** Pada bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI.** Pada bab ini menguraikan tentang hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan judul dari penelitian ini dan juga menguraikan tentang teori-teori yang bersumber baik dari buku maupun artikel-artikel ilmiah.

**BAB III : METODE PENELITIAN.** Pada bab ini memuat secara lebih rinci mengenai metode penelitian yang digunakan oleh peneliti disertai dengan alasan menggunakan metode tersebut, terkait jenis penelitiannya, lokasi dan obyek penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, sumber data, keabsahan dan kredibilitas penelitian serta analisis data yang digunakan.

**BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN.** Pada bab ini memuat hasil penelitian yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan sesuai dengan metode penelitian yang sudah dirancang dan ditetapkan sehingga hasil dapat memenuhi dari rumusan masalah dan tujuan dari penelitian ini.

**BAB V : PENUTUP.** Pada bab ini berisi tentang kesimpulan, saran, dan penutup. Kesimpulan menyajikan secara ringkas dari seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan rumusan masalah penelitian. Saran-saran yang dirumuskan berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan yaitu berisi uraian mengenai langkah-langkah apa saja yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.