IMPLEMENTASI OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DEBITUR DI PT. BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH CABANG UTAMA KOTA MEDAN

DISERTASI

Oleh :

ZULFRIDA ANDAYANI
NIM. 4005183035

PROGRAM STUDI
EKONOMI SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN

2023

PERSETUJUAN

Disertasi Berjudul

IMPLEMENTASI OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DEBITUR DI PT. BANK NEGARA INDONESIA SYARIAH CABANG UTAMA KOTA MEDAN

Oleh

ZULFRIDA ANDAYANI

NIM. 4005183035

Dapat disetujui dan disahkan untuk diujikan pada Sidang Terbuka guna memperoleh gelar Doktor (Dr) pada prodi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis UIN Sumatera Utara Medan

Medan, 15 Agustuss 2023

Promotor I	Promotor II
Prof. Dr. H. ASMUNI, M.Ag	Dr. Saparuddin Siregar, SE. Ak, SAS, CA, M.Ag
NIDN. 2020085402	NIDN. 2018016301

LEMBAR PENGESAHAN

Disertasi berjudul: **Implementasi Objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan Debitur di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan** Oleh Saudari Zulfrida Andayani, NIM 4005183035 Program Studi S3 Ekonomi Syariah telah diujikan dalam Sidang Tertutup Disertasi pada tanggal 08 Agustus 2023.

Disertasi ini telah diterima untuk memenuhi syarat mengikuti Sidang Ujian Terbuka Program Doktor (S3), Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.

Medan,15 Agustus 2023
Panitia Sidang Tertutup Disertasi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara Medan

Ketua

Prof. Dr. H. Muhammad Syukri Albani Nst., M.H
NIDN. 2006078401

Sekretaris

Dr. Isnaini Harahap, M.A
NIDN. 2020077503

Anggota,

Prof. Dr. H. Asmuni, M.Ag
NIDN. 2020085402

Dr. Saparuddin Siregar, SE. Ak, SAS, CA, M.Ag
NIDN. 2018076301

Dr. Muslim Marpaung, M. Si
NIDN. 0026066411

Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag
NIDN. 2023047602

Dr. Markyan, M.Ag
NIDN. 2026017602

Mengetahui
Dekan

Prof. Dr. H. Muhammad Syukri Albani Nst., M.H
NIP. 19840706200912 1 006

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Zulfrida Andayani
Nim	: 4005183035
Tempat/Tgl. Lahir	: Medan/ 24 Februari 1973
Pekerjaan	: Ibu Rumah Tangga
Alamat	: Jl. Karya Dame Komplek Perumahan Pondok Surya Blok 3, No. 108, Kelurahan Helvetia Timur Kecamatan Medan Helvetia.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa disertasi yang berjudul **"Implementasi Objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan Debitur di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan"** benar-benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 15 Agustus 2023

Yang Membuat Pernyataan



Zulfrida Andayani

NIM.4005183035

ABSTRAK



Nama: Zulfrida Andayani
NIM: 4005183035
Fak. Program Studi: Ekonomi Syariah
Pembimbing/Promotor I: Prof. Dr. H. Asmuni, M.Ag
Pembimbing/Promotor II: Dr. Saparuddin Siregar, SE. Ak, SAS, CA, M.Ag
Judul Disertasi: Implementasi Objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan Debitur di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk yang dimiliki oleh PT. Bank Negara Indonesia syariah cabang utama Kota Medan di mana syarat utama dalam melaksanakan pembiayaan tersebut adalah dengan menjaminkan aset yang dimiliki sebagai agunan yang terikat pada Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan objek lelang eksekusi hak tanggungan, faktor yang menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan dan keberatan debitur atas penetapan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. Bank Negara Indonesia syariah cabang utama Kota Medan.

Penelitian ini menggunakan *grand theory* konsep harga al-Ghazali dan *maqasid syariah* perspektif Ibnu Asyur. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, informan dalam penelitian ini adalah pegawai PT. Bank Negara Indonesia syariah cabang utama Kota Medan pada devisi *recovery & remedial*, tim penilai dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik), pegawai dari BLS (Balai Lelang Swasta), PERBALI (Perkumpulan Balai Lelang Indonesia), Pejabat lelang dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Seluruh data dikumpulkan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data dianalisis dengan menggunakan reduksi data, penyajian data (*data display*), kesimpulan dan verifikasi (*conclusion-drawing/verification*). Teknik uji keabsahan data dilakukan dengan menggunakan triangulasi dan *member check*

Pada temuan khusus dapat diketahui bahwa Pelaksanaan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui tiga tahapan yakni: tahapan pra lelang, tahapan pelaksanaan lelang, dan tahapan pasca lelang. Faktor yang menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga objek lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi, penentuan nilai limit, dan nilai tertinggi dalam lelang. Yang menjadi keberatan nasabah atas penetapan harga objek lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah: 1) tidak adanya transparansi atau keterbukaan informasi pada saat menentukan nilai pasar, nilai likuidasi dan nilai limit; 2) objek lelang yang telah terjual tidak memiliki nilai lebih yang dapat dimanfaatkan oleh nasabah sebagai pemilik objek tersebut.

Kata Kunci: *Implementasi, Objek Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, BNI Syariah*

ABSTRACT



Name : Zulfrida Andayani
NIM : 4005183035
Fac. Study Program : Ekonomi Syariah
Mentor/Promotor I : Prof. Dr. H. Asmuni, M.Ag
Mentor/Promotor II : Dr. Saparuddin Siregar, SE. Ak, SAS, CA, M.Ag
Title : Implementation of Debtor Mortgage Execution Auction Objects at PT. Bank Negara Indonesia Syariah, Medan City Main Branch

Murabaha financing is one of the products owned by PT. Bank Negara Indonesia Syariah is the main branch of Medan City where the main requirement for carrying out this financing is to guarantee assets owned as collateral bound by Mortgage Rights. This research aims to analyze the execution of the object of the mortgage execution auction object, the factors to be considered in setting the price of the mortgage execution object auction and the debtor's objections to the pricing of the mortgage execution object auction at PT. Bank Negara Indonesia sharia main branch in Medan City.

This research uses the grand theory of al-Ghazali's concept of price and maqasid sharia from the perspective of Ibn Asyur. This study used a descriptive method with a qualitative approach, the informants in this study were employees of PT. Bank Negara Indonesia sharia main branch of Medan City in the recovery & remedial division, assessment team from KJPP (Public Appraisal Service Office), employees from BLS (Private Auction Center), PERBALI (Indonesian Auction Hall Association), auction officer from KPKNL (Wealth Service Office Country and Auction). Data was collected using interview, observation, and documentation techniques. Data were analyzed using data reduction, data display, conclusions and verification (conclusion-drawing/verification). Data validity testing techniques were carried out using triangulation and member checks.

In particular findings it can be seen that the implementation of the auction object for the execution of the Mortgage is carried out through three stages, namely: the pre-auction stage, the auction implementation stage, and the post-auction stage. Factors to be considered in setting the price of the auction object for the execution of the Mortgage are determining the market value and liquidation value, determining the limit value, and the highest value in the auction. The customer's objections to the price fixing of the object of the Mortgage execution auction are: 1) the absence of transparency or disclosure of information when determining the market value, liquidation value and limit value; 2) auction objects that have been sold do not have added value that can be utilized by the customer as the owner of the object.

Keywords: *Implementation, Auction Object, Mortgage Execution, BNI Syariah*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah Swt., karena berkat rahmat dan karunia-Nya, disertasi ini dapat diselesaikan sebagaimana yang diharapkan. Sholawat dan salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad Saw. yang telah memberi petunjuk jalan kebenaran.

Disertasi ini berjudul " **Implementasi Objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan Debitur di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan,** diajukan sebagai tugas akhir dan sekaligus persyaratan untuk memperoleh gelar Doktor (Dr) program studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.

Dalam penyelesaian disertasi ini, penulis sangat menyadari banyak kendala yang dihadapi, namun berkat kerja yang maksimal dan bantuan serta doa dari berbagai pihak, akhirnya disertasi ini dapat juga diselesaikan. Dengan selesainya penulisan disertasi ini, penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang tulus dan mendalam pertama sekali kepada kedua orang tua tercinta, ayahanda Alm. Soebardjo NS dan Almh. Zainab yang telah membesarkan dan mendidik penulis, semoga ini menjadi amal kebaikan yang terus mengalir pahalanya bagi mereka. Juga kepada keluarga besar yang turut membantu baik moril maupun materil. Mudah-mudahan Allah Swt. membalaskan kebaikan mereka dengan berlipat ganda dan dimudahkan segala urusannya, aamiin...

Begitu juga kepada semua pihak, baik perorangan maupun lembaga yang ikut berjasa dalam proses penyelesaian studi saya ini. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr Nurhayati, M.Ag., selaku Rektor di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
2. Bapak Prof. Dr. M. Syukri Albani Nst, M.A, Dekan Fakultas Ekonomi Bisnis (FEBI) UIN Sumatera Utara Medan.
3. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag, sebagai penguji telah banyak memberikan saran untuk perbaikan penulisan disertasi ini.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga yang menjadi perantara pada bidang keuangan dan bisa disebut juga dengan *financial intermediary*. Segala aktivitas yang dilaksanakan oleh bank pasti berhubungan dengan keuangan, oleh karena itu segala usaha yang dilakukan oleh pihak bank pasti dikaitkan dengan permasalahan keuangan karena uang dijadikan sebagai pelancar dalam pelaksanaan perdagangan. Wilardjo (2019) menyebutkan aktivitas yang dilakukan pada usaha perbankan akan berhubungan dengan beberapa komoditas yang ada di dalamnya, komoditas tersebut antara lain: 1) pemindaham uang; 2) sebagai penerima dan pembayaran kembali uang dalam rekening koran; 3) mendiskonto surat wesel, surat order dan juga yang berkitan dengan surat berharga lainnya; 4) sebagai pembeli dan penjual dari surat-surat berharga; 5) sebagai pembeli dan penjual cek, surat wesel dan kertas dagang; 6) sebagai pemberi jaminan bank.

Kerinduan umat Islam di Indonesia dalam menjalankan hidup secara syariah telah didukung oleh prinsip-prinsip muamalah dalam Islam yang salah satu tujuannya adalah untuk menghindari terjadinya pengoperasian pada sistem bank yang berkaitan dengan bunga. Oleh karena itu, terdapat suatu solusi alternatif yang dapat diberikan berkaitan dengan permasalahan antara bunga bank dengan riba yakni dengan didirikannya bank Islam. Lahirnya Bank Islam di Indonesia terjadi saat Undang-undang No.7 Tahun 1992 disahkan kemudian Undang-undang tersebut direvisi menjadi Undang-undang No. 10 Tahun 1998 dimana pembentukan bank syariah dengan cara sistem bagi hasil (Wilardjo, 2019).

Terdapat hubungan yang harus sama-sama dipahami antara bank dengan uang yakni sebagai suatu unit dalam bisnis sehingga dapat diketahui kedudukan bank di dalam Islam yakni hubungan antara mitra investor dan pedagang dan secara konvensional disebut sebagai hubungan antara kreditur dan debitur. Pada pelaksanaannya sebagai suatu unit bisnis maka bank Islam harus menghilangkan

nilai ketidakadilan, ketidakjujuran dan penghisapan dari satu pihak kepada pihak lainnya dan hal ini termasuk kepada pihak nasabahnya.

Pegoperasian bank Islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah tidak menitikberatkan pada bunga sehingga sering disebut sebagai bank tanpa bunga dan pengoperasionalan dan pemilihan produk yang akan dikembangkannya sesuai dengan Alquran dan hadits. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang usaha utamanya adalah pemberian pembiayaan serta jasa lainnya berkaitan dengan lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dan sistem pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.

Berdirinya bank syariah di Indonesia dapat memberikan sumbangan pada pertumbuhan ekonomi masyarakatnya melalui pemberian pembiayaan. Melalui pemberian pembiayaan ini maka hubungan antara nasabah bukan lagi sebagai kreditur dan debitur melainkan sudah berubah menjadi hubungan kemitraan. Berdasarkan hal ini maka peranan bank syariah dapat diwujudkan secara nyata melalui beberapa aspek, aspek-aspek tersebut yakni:

1. Menjadi perekat nasionalisme baru. Bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif agar jaringan usaha ekonomi kerakyatan dapat terus berkembang dan Sarekat Dagang Islam dapat menjadi suatu panutan untuk meningkatkan keberhasilan.
2. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan. Bank syariah harus dikelola berdasarkan pada visi ekonomi kerakyatan dan hal ini dapat terwujud melalui mekanisme operasi yang transparan.
3. Memberikan return yang lebih baik. Bank syariah tidak memberikan suatu janji yang pasti kepada pihak investor yang berkaitan dengan keuntungan atau *return*.
4. Mendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan. Bank syariah dapat mendorong terjadinya transaksi produktif yang berasal dari dana masyarakat sehingga spekulasi dapat ditekan.
5. Mendorong pemerataan pendapatan. Bank syariah dapat mengumpulkan dana ZIS (Zakat, Infak, Sedekah) yang dapat disalurkan melalui pembiayaan *Qardul Hasan* sehingga bisa mendorong pertumbuhan ekonomi yang akhirnya dapat menjadi pemerataan pada bidang ekonomi.
6. Meningkatkan efisiensi mobilisasi dana. Bank syariah memiliki produk yang namanya *mudharabah al-muwayyadah* yaitu bank syariah memiliki kebebasan dalam memberikan investasi atas dana yang telah diserahkan oleh pihak investor dan bank syariah mendapatkan komisi dari bagi hasil bukan berasal dari *spread* bunga.

Perbankan syariah di Indonesia diikat dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 pada pasal 1 ayat 12 mengenai perbankan syariah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah prinsip hukum dalam Islam dalam menjalankan kegiatan perbankan yang didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang mempunyai kewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah. Berdasarkan Undang-undang tersebut Fitria (2015) mengungkapkan bahwa bank syariah merupakan suatu badan usaha dalam menjalankan fungsi intermediasinya didasarkan pada prinsip syariah yakni aktivitas yang dilakukan oleh pihak perbankan seperti penghimpunan dan penyaluran dana dalam memberikan imbalannya didasarkan pada dasar prinsip syariah.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia saat ini cukup signifikan, hal ini ditandai dengan bertambahnya fasilitas serta produk yang sangat bervariatif sehingga memiliki kemampuan bersaing dengan produk dari bank konvensional. Salah satu produk dari bank syariah yang sangat diminati oleh nasabahnya adalah pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah memiliki pengertian sebagai transaksi jual beli bank akan menyebutkan jumlah keuntungan yang akan diterimanya sehingga bank akan bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah akan bertindak sebagai pembeli dan kedua belah pihak ini harus memiliki kata sepakat atas harga jual dan juga jangka waktu dalam pembayarannya. Pada saat akan dilaksanakannya akad maka harga jual akan dicantumkan pada akad jual beli dan harga tidak akan berubah selama akad masih berlaku (Naja, 2011). Berdasarkan pengertian dari pembiayaan murabahah tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah adalah sebuah

transaksi jual beli bank syariah tersebut akan melakukan pentraksiran benda atau barang yang diinginkan oleh nasabah (pemohon) kepada pihak bank (penjual). Kemudian bank akan melakukan pembelian terhadap barang yang diinginkan nasabah tersebut dengan menambahkan *margin* (keuntungan) yang sudah ditentukan sebelum transaksi pembiayaan dijalankan.

Namun, seiring berjalannya waktu dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut tidak sedikit dari nasabah yang telah melaksanakan akad *murabahah* mengalami permasalahan dalam pengelolaan dana. Terdapat beberapa penyebab terjadinya permasalahan setelah terlaksananya akad pembiayaan, yakni 1) *human error*, nasabah tidak mampu menjaga amanah yang telah diberikan oleh pihak bank syariah; 2) kondisi tidak terduga seperti terjadinya bencana alam kemudian inflasi yang berakibat pada buruknya roda perekonomian.

Berdasarkan pada permasalahan di atas maka bank syariah sebagai pemilik dana memiliki hak untuk tidak merasa dirugikan yang diakibatkan oleh permasalahan personal dan atau diakibatkan oleh kondisi eksternal. Oleh sebab itu maka bank syariah sebagai pemilik dana perlu untuk meminta jaminan kepada nasabahnya seperti yang dilakukan oleh bank konvensional. Jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank syariah dapat menjadi hak penuh dari pemilik dana (bank syariah) dikemudian hari apabila suatu saat nanti ternyata terjadi penyimpangan (tidak sesuai dengan akad awal). Hak penuh atas jaminan yang didapat oleh pemilik dana (bank syariah) harus dapat dibuktikan dan disahkan secara hukum sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia

Pada perbankan syariah ada salah satu bentuk jaminan yang biasa dijadikan jaminan oleh nasabah yakni tanah. Bank syariah pada prakteknya menggunakan jaminan tersebut sebagai kepastian hukum terhadap nasabah sebagai fasilitas yang telah diberikan oleh bank syariah. Berdasarkan hal ini maka dapat diketahui bahwasanya antara bank syariah dengan bank konvensional memiliki kesamaan yakni sama-sama melakukan pembebanan Hak Tanggungan pada jaminan atas tanah tersebut.

Berdasarkan pada Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

Tanah, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dipergunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang atau kredit pada bank konvensional sedangkan pada perbankan syariah sebetulnya tidak dikenal dengan utang piutang atau kredit melainkan pembiayaan (Rahman, 2019). Sedangkan pada Pasal 40 ayat 1 pada Undang-Undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa:

> " Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat–lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun"

Berdasarkan pada Undang-Undang yang telah disebutkan di atas maka dapat diketahui bahwasanya pada pembiayaan syariah, apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya maka pihak bank syariah hanya dapat melakukan pembelian melalui pelelangan umum dan juga di luar pelelangan kepada Kantor Lelang Negara hal tersebut dilakukan secara sukarela oleh pemilik agunan dan atau berdasarkan pada pemberian kuasa oleh pemilik agunan untuk melakukan penjualan agunan tersebut (Rahman, 2019).

Namun ternyata tata cara penyelesaian terhadap agunan pada perbankan syariah yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tersebut telah bertentangan dengan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh perbankan syariah saat nasabah tidak menjalankan kewajibannya. Pada kenyataannya ternyata sebagian besar dilaksanakan dengan menggunakan jalur hukum berperkara (mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama yang bisa dibilang hal tersebut jauh dari kata sukarela).

Perbankan syariah di Indonesia mulai tumbuh dan berkembang di awal tahun 1991 dan telah berdiri dua bank syariah yakni BPR syariah dana Mardhotillah dan BPR Syariah Berkah Amal Sejahtera. Kemudian pada tahun 1992 berdiri Bank Muamalat Indonesia, BPR Syariah Bangun Drajad Warga dan BPR Syariah arga Rizki Bahagia (Wilardjo, 2019). Seiring berjalannya waktu berbagai konvensional pun kini telah membentuk jenis bank yang baru dengan nama yang sama namun berbentuk syariah, sebagai contohnya adalah pada PT.

Bank Negara Indonesia (BNI) memiliki bentuk syariahnya dengan nama PT. Bank Negara Indonesia Syariah (BNI Syariah) yang selanjutnya disebut dengan PT. BNI syariah. Walaupun kini BNI syariah sudah merger dengan Bank Mandiri syariah serta BRI syariah dan berubah nama menjadi Bank Syariah Idonesia (BSI), namun tidak menutup kemungkinan untuk dapat digali lebih dalam mengenai pelaksanaan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan.

PT. BNI syariah merupakan salah satu lembaga perbankan Indonesia yang memiliki fasilitas penjaminan dalam pelaksanaan pembiayaannya. Produk dan jasa yang dimiliki oleh PT.BNI syariah yakni pembiayaan dengan menggunakan konsep akad *mudharabah, musyarakah*, serta *murabahah*. Konsep pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh PT. BNI syariah merupakan pembiayaan yang didasarkan pada akad jual beli antara pihak bank dengan nasabah. Pihak bank akan membeli barang yang dibutuhkan oleh oleh nasabah lalu akan menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan rentang waktu yang digunakan antara 5 tahun, 10 tahun, dan atau 15 tahun.

Syarat utama dalam melaksanakan akad *murabahah* adalah dengan menyerahkan uang muka atau *down payment*. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya resiko kerugian bagi pihak bank apabila ternyata nasabah melakukan pengunduran diri. Walaupun benda tersebut telah diberi *down payment*, namun benda tersebut secara hukum masih menjadi jaminan yang sewaktu-waktu dapat dipergunakan untuk penyelesaian akad *murabahah* apabila nasabah lari dari perjanjian atau kesepakatan.

Jika ternyata nasabah mengalami wanprestasi maka untuk mengurangi kerugian yang dialami oleh pihak PT. BNI syariah yang disebabkan adanya pembiayaan bermasalah adalah dengan menjalankan pedoman dan prosedur yang telah diterapkan oleh manajemen secara internal. Dan jika hal tersebut tidak bisa menyelamatkan nasabah dari pembiayaan bermasalah maka jalan terakhir yang akan ditempuh adalah dengan melaksanakan eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh PT. BNI syariah adalah dengan melakukan ekseskuasi

perdata, maksud dari eksekusi perdata adalah pelaksanaan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berdasarkan atas kesepakatan bersama (Harahap, 1998). Dengan adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan maka PT. BNI syariah selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk bisa melakukan penjualan dari objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri yang dapat dilakukan melalui pelelangan secara umum dan melakukan pelunasan piutang dari hasil penjualan objek tersebut. Sedangkan jika eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui *Parate eksekusi* maka proses lelang akan dilakukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Purnamasari (2014) menjelaskan bahwa eksekusi berdasarkan titel eksekutorial maka proses lelang dilakukan melalui penetapan pengadilan dalam proses lelang tersebut pemohon lelang mengajukan lelang kepada ketua pengadilan negeri wilayah kedudukan pemohon lelang, dan eksekusi secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksud.

Jufri et al. (2020) menyebutkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan menggunakan lelang Parate eksekusi yaitu langsung mendaftar pada balai lelang yang seharusnya didaftarkan ke KPKNL. Pembeli lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Menurut Anwar Borahima dalam Jufri et al. (2020) jika lelang *Parate eksekusi* yang dilaksanakan melalui balai lelang kemudian telah ada pemenang lelang atau pembeli lelang akan tetapi tidak sesuai dengan prosedur

yang ada atau bukan instansi yang berwenang melakukan maka lelang tidak sah atau batal demi hukum, lelang tersebut tidak ada. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian tanah melalui pelelangan umum.

Di dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan gugatan yang tinggi sangatlah berpotensi. Pada tahun 2013, gugatan yang telah masuk ke KPKNL sebanyak 2.458 (Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Delapan) dan 1.500 (Seribu Lima Ratus) lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 hak tanggungan (Rianto et al., 2017). Adapun gugatan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan yang diajukan oleh penggugat sebelum pelaksanaan lelang bermaksud untuk menunda pelaksanaan lelang. Sedangkan gugatan pasca lelang motifnya sangat beragam. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebahagian besar karena perbuatan melawan hukum. Pihak penggugat adalah orang atau badan hukum yang berkepentingan berupa kepemilikan atas barang objek lelang yang telah merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang. Adapun gugatan tersebut adalah Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait dengan harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanankan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara atau prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain.

Menurut informasi yang didapat dalam acara Musyawarah Nasional ke VI (Enam) Perkumpulan Pejabat Lelang Negara (PPLN) yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian keuangan Republik Indonesia melalui *Zoom Meeting* pada tanggal 05 Oktober 2020, bahwa sampai bulan September 2020 sudah ada 6000 (Enam Ribu) lebih gugatan dari Debitur yang mengalami kredit macet di perbankan karena objek jaminannya dilelang oleh Kreditur/Bank melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) se Indonesia.

Menurut hasil wawancara saya dengan salah seorang staff PT. Balai Lelang Sukses Mandiri (PT. BALESMAN) yang beralamat kantor di Jalan Karya Dame Komplek Pondok Surya Blok III No. 108, Kel. Hevetia Timur, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan, Prop. Sumatera Utara, Kode Pos-20124 atas nama Hamidah Zai, SE pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020 yang sudah bekerja dan menangani Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari berbagai Bank termasuk PT. BNI Syariah cabang utama Kota Medan sejak 2016 sampai sekarang ini (tahun 2020) menginformasikan sebagai berikut : Bahwa dalam hal yang terkait dengan Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan baik oleh Peminat atau Peserta Lelang maupun oleh Debitur sebagai Pemilik Agunan merasa bahwa Harga Objek Lelang yang diinformasikan atau yang ditetapkan oleh BNI syariah cabang utama Kota Medan dianggap tidak transparan sehingga Peminat Objek Lelang atau Peserta Lelang menganggap Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut terlalu tinggi/terlalu mahal sebaliknya Debitur sebagai Pemilik Objek Agunan merasa Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut terlalu rendah.

Berikut ini peneliti memaparkan dua *case* yang terjadi di PT. BNI syariah terkait dengan eksekusi hal tanggungan, *case* tersebut antara lain: 1) PT. BNI syariah telah melakukan gugatan pada tahun 2016 kepada karyawan dari PT. BNI syariah cabang Malang yang telah mengajukan nasabah fiktif serta mengambil tanpa hak jaminan milik nasabah dan oleh karena itu tergugat dinyatakan bersalah telah melakukan perbuatan pidana dalam Pasal 63 ayat 1 huruf a UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah. Kemudian tergugat dijatuhkan pidana penjara selama enam tahun dan pidana denda sebesar 10M; 2) PT. BNI syariah telah mengajukan banding terhadap gugatan yang telah dimenangkan oleh nasabah karena adanya terjadi keadaan memaksa (*force Majeure*) dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*, nasabah melakukan pembiayaan dengan tujuan membangun rumah tinggal dan ternyata saat rumah tersebut telah dibangun tetapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak dapat diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota karena lokasi tanah akan diperuntukkan untuk taman kota. Berdasarkan hal ini maka pengadilan agama memutuskan untuk membebaskan

penggugat dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad pembiayaan *murabahah*. Sedangkan pada pengadilan tinggi agama, *case* ini dimenangkan oleh tergugat yakni PT. BNI syariah dengan pertimbangan bahwa seharusnya IMB diurus terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan dan penerbitan IMB menjadi tanggung jawab dari nasabah dan bukan PT. BNI syariah, oleh karena itu pengadilan tinggi agama telah membatalkan putusan dari pengadilan agama dan menghukum penggugat/terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan biaya perkara pada tingkat banding.

Berdasarkan pada pemaparan di atas maka dapat disimpulkan bahwa nasabah sebagai pemilik agunan atau jaminan harus memiliki pengetahuan mengenai prosedur apabila terjadi suatu kondisi wanprestasi sehingga tidak mendapatkan permaslahan baru terkait dengan pelepasan jaminan. Jangan sampai nasabah yang ingin melakukan pembiayaan dengan bank syariah hanya mengetahui proses pelaksanaan pencairan pembiayaannya saja sehingga nantinya merasa dirugikan karena terjadinya pelelangan pada objek jaminannya. Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **"Implementasi Objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan Debitur di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Kota Medan"**

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana Pelaksanaan objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan?
2. Faktor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan?
3. Apa saja yang menjadi keberatan debitur atas penetapan harga objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. BNI Syariah cabang utama Kota Medan.
2. Untuk menganalisis faktor yang menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan.
3. Untuk menganalisis keberatan-keberatan Debitur atas penetapan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan di PT. BNI Syariah cabang utama Kota Medan.

C. Batasan Istilah

Penelitian ini menggunakan beberapa istilah, penjelasan istilah yang termasuk kedalam ruang lingkup penelitian ini adalah:

1. Implementasi

   Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), implementasi memiliki makna pelaksanaan atau penerapan. Hal ini berkaitan dengan suatu perencanaan, kesepakatan, maupun penerapan kewajiban. Sementara itu Nurdin Usman dalam bukunya yang berjudul Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum (2002) menuliskan makna implementasi sebagai suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci (Aurellia, 2022). Pada penelitian ini implementasi yang dimaksud adalah pelaksanaan pada tahapan lelang serta seluruh faktor yang mempengaruhi dalam setiap tahapan tersebut.

2. Objek Lelang

   Lelang atau penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dan harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat akan meningkat (HS, 2017). Berdasarkan pada aturan yang dikeluarkan oleh Menteri dibidang keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK 06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1Ayat (1) menyebutkan: "pelelangan merupakan

proses penjualan harta atau barang yang dilakukan secara terbuka dan berlaku untuk umum melalui penawaran harga yang dilakukan baik secara lisan ataupu tulisan yang harganya memiliki kemungkinan menjadi lebih tinggi atau menjadi lebih rendah, tetapi diharapkan dapat mencapai nilai tertinggi, yang sebelumnya dilakukan melalui pengumuman lelang " (dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau lelang *Online* dengan beberapa persyaratan dan ketentuan, salah satunya yaitu Peserta Lelang menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi Lelang Melalui Internet dan tidak boleh melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia juga waktu yang digunakan adalah waktu server. Jika transaksi yang dilakukan secara langsung, maka dapat memenuhi syarat. Pertama, pengumpulan para peminat dan yang kedua memberikan kesempatan seluas-luasnya untuk penawaran yang bersaing.

Pada penelitian ini objek lelang yang dimaksud adalah objek yang dijadikan jaminan sebagai syarat dalam menerima pembiayaan atau melaksanakan akad *murabahah*. Kemudian, selama menjalankan kesepakatan ternyata nasabah melakukan wanprestasi (cedera janji) sehingga objek yang telah dijadikan jaminan menjadi objek lelang, yang berfungsi untuk melunasi sisa hutang dari nasabah.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian eksekusi secara umum adalah menjalankan putusan pengadilan, yang menjalankan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan secara sukarela. Eksekusi itu bisa dilakukan apabila sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (Hanavia, 2017).

Lelang Eksekusi menurut penjelasan pada aturan Menteri dibidang keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (4) tentang pelaksanaan lelang menyatakan "Lelang

Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan". Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 defenisi Hak Tanggungan sebagai berikut: "Hak tanggungan adalah hak atas jaminan yang dibebankan atas hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan yang diberikan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain" (Muljadi & Widjaja, 2005). Pada penelitian ini yang menjadi Hak Tanggungan melekat pada objek atau jaminan yang diberikan kepada BNI syariah sebagai syarat dalam melaksanakan pembiayaan *murabahah*

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis

   Penelitian ini sangat diharapkan dapat dipergunakan sebagai sumbangan pemikiran untuk mengembangkan kajian ekonomi syariah Islam khususnya tentang objek lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Secara Praktis

   Penelitian ini sangat diharapkan dapat berkontribusi positif bagi perbankan menerapkan sistem *Mizayyadah* yang sesuai dengan ajaran Islam

E. Sistematika Penulisan

Penulisan ini diawali dengan melakukan klasifikasi permasalahan agar mempermudah dalam penelitian, dimana klasifikasi permasalahan ini diuraikan menjadi beberapa bab judul pembahasan. Bab yang akan dikutip pada bagian sub judul terdiri dari lima bab judul.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Prinsip Dasar Perbankan Syariah

Perbankan syariah atau *Islamic banking* (Muhamad, 2002) atau *interestfree banking* (Arifin, 2009) adalah bank yang didesain dengan pendekatan sistem bagi hasil. Sistem bagi hasil ini berlaku secara keseluruhan pada setiap operasionalnya baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Sedangkan pengertian perbankan syariah menurut Undang-Undang No.21 Tahun 2008 adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau hukum Islam. Prinsip syariah Islam tersebut meliputi beberapa hal, yakni prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), universalisme (*alamiyah*), serta kemaslahatan (*maslahah*).

Hal yang menjadi ciri khas dan sebagai pembeda antara bank syariah dengan lembaga keuangan lainnya adalah dasar filosofinya (Arifin, 2009). Perbankan syariah didirikan dengan semangat untuk memenuhi dua kebutuhan sekaligus, yaitu kebutuhan material dan kebutuhan spiritual masyarakat pada bidang ekonomi. Upaya untuk pemenuhan dua kebutuhan ini dijalankan dengan memakai konsep syariah Islam. Oleh karena itu tuntutan yang harus dihasilkan oleh perbankan syariah tidak hanya pada produk dan jasa dalam menciptakan pertumbuhan dan kemajuan hidup yang Islami saja tetapi bagaimana moralitas dan spiritualitas masyarakat juga dapat ditingkatkan. Sejalan dengan itu menjadi tanggung jawab besar bagi perbankan syariah agar seluruh elemen yang terlibat mulai dari pemodal, karyawan maupun nasabah, berinteraksi dan berperilaku secara Islami pula (Harun & Shamugam, 2001).

Penerapan prinsip bank syariah harus memperhatikan produk-produknya, sehingga perwujudan prinsip tersebut benar-benar dapat terlaksana, untuk itu produk-produk bank syariah harus yang betul-betul syariah. Tidak dapat dipungkiri bahwa produk-produk pendanaan dan pembiayaan antara bank syariah dengan bank konvensional memiliki kemiripan. Sebagai langkah untuk membuat

perbedaan dengan bank konvensional dan agar produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah benar-benar syariah dibuatlah seperangkat aturan yang dapat menjauhkan produk-produk tersebut dengan menghindari unsur *riba*, *gharar* dan *maysir* maupun jenis transaksi lain dalam bisnis-bisnis yang dilarang dalam agama Islam.

1. Prinsip Kepercayaan dan Prinsip Kehati-hatian Pengelolaan Kegiatan Usaha Perbankan Syariah

Perbankan memiliki banyak misi dan salah satu dari misinya adalah menerima simpanan dalam bentuk giro, tabungan serta deposito. Bank membutuhkan banyak dana yang dikumpulkan melalui dana simpanan dikarenakan dalam menjalankan usaha sebagai lembaga keuangan modal yang dimiliki oleh bank tentunya tidak mencukupi (Maku, 2017). Agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank dan bank pun dapat menarik dana segar dari masyarakat maka bank terus melakukan pembaharuan dalam menawarkan produk dan jasa yang mereka punya. Perbankan memiliki peranan penting dalam menjaga kemajuan, keseimbangan dan kesatuan dalam perekonomian nasional sehingga untuk menjaga hal tersebut dan untuk menjalankan usaha perbankannya maka dibutuhkan kepercayaan yang besar dari masyarakat (Anshori, 2008).

Stabilitas industri perbankan dapat terpelihara apabila masyarakat sudah memiliki kepercayaan terhadap perbankan. Kepastian hukum dalam mengatur dan pengawasan kepada bank serta sebagai penjamin atas simpanan para nasabah akan membuat masyarakat merasa yakin dan percaya bahwa mereka dapat mempergunakan produk-produk dan jasa bank dengan baik dan aman. Oleh sebab itu, bagaimanapun caranya baik pemilik dan ataupun pengelola dan juga otoritas yang ikut terlibat dalam mengatur pengawasan perbankan wajib bisa mewujudkan kepercayaan masyarakat dengan memberikan jaminan atas semua kewajiban bank yang harus dilaksanakan.

"*fiduciary relation*" jika dijelaskan secara normatif maka terdapat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Undang-Undang Perbankan di mana dikatakan bahwa bank berkerja

dengan menggunakan dana masyarakat yang disimpan dalam bank berdasarkan rasa percaya dan kesehatan setiap bank harus senantiasa terjaga serta kepercayaan dari masyarakat harus senantiasa terpelihara (Maku, 2017). Pramono (2005) mengungkapkan bahwa bank harus memiliki suatu keyakinan di mana maksudnya adalah dalam memutuskan dalam pemberian kredit kepada nasabah/debitur maka bank harus melakukannya dengan cara yang hati-hati. Djumhana (2000) menjelaskan bahwa pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 8 disebutkan bahwa sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama, mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dari bank itu sendiri tetapi dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga. Apabila kredit yang telah disalurkan bank kepada masyarakat dalam jumlah besar tidak dibayar kembali kepada bank tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit maka kualitas kredit digolongkan menjadi Non Performing Loan (NPL). Hal ini dilakukan karena dana yang disalurkan bank ke dalam suatu kredit merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat yang didasarkan pada rasa percaya. Dengan bank menerapkan prinsip kehati-hatian maka secara tidak langsung bank memelihara kepercayaan yang telah diberikan nasabah kepada pihak bank.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa hubungan yang terjalin antara nasabah dengan pihak bank dilandasi dengan prinsip kehati-hatian, walaupun secara hukum hubungan keduanya terjalin secara kontraktual namun bukan hubungan kontraktual biasa melainkan hubungan yang terjalin atas asas kepercayaan dan di dalamnya terdapat prinsip kerahasiaan bank, dikarenakan bank tidak akan dengan mudah memberikan informasi apapun mengenai nasabah tanpa ada izin dari pihak nasabahnya tersebut. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dimana prinsip kepercayaan merupakan hal yang paling mendasar dalam pelaksanaan kegiatan usaha yang dijalankan oleh perbankan.

Maku (2017) menjelaskan bahwa prinsip akad pada operasional perbankan syariah dapat diimplementasikan pada beberapa kegiatan, kegiatan tersebut antara lain:

a. Kegiatan penghimpunan dana

   Kegiatan penghimpunan dana dilakukan oleh perbankan melalui mekanisme tabungan, giro dan deposito. Untuk perbankan syariah sendiri tabungan dan giro dibedakan menjadi dua macam, yakni: tabungan dan giro yang didasarkan pada akad *wadiah* dan tabungan dan giro yang didasarkan pada akad *mudharabah*. Untu produk dengan jenis deposito dilakukan dengan menggunakan akad *mudharabah*, hal ini dilakukan karena deposito ditujukan untuk kepentingan investasi.

b. Kegiatan penyaluran dana

   Kegiatan penyaluran dana yang ditujukan kepada masyarakat dilakukan oleh bank dengan menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah* dan ataupun *qard*. Bank akan mendapatkan keuntungan berupa margin sebagai imbalan dalam penyediaan dana untuk yang berkaitan dengan *murabahah*, sedangkan untuk *mudharabah* dan *musyarakah* maka bank akan menerima imbalan dari bagi hasil, sedangkan untuk *qard* bank akan menerima imbalan dalam bentuk biaya administrasi.

c. Jasa bank

   Kegiatan usaha yang berhubungan dengan jasa dapat berupa *kafalah*, *Letter of Credit*, *Hiwalah*, *Wakalah* dan jual beli valuta asing.

Menurut Maku (2017) terdapat beberapa kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa yang dilakukan oleh perbankan syariah di mana seluruh kegiatan tersebut didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Pasal 3 mengenai Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Kegiatan tersebut antara lain:

1. Kegiatan penghimpunan dana dilakukan dengan menggunakan akad *wadiah* dan *mudharabah*.
2. Kegiatan dalam menyalurkan dana-dana seperti pembiayaan dengan menggunakan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, *ijarah muntahiya bitamlik* dan *qard*.
3. Kegiatan dalam pelayanan jasa menggunakan akad *kafalah*, *hawalah*, dan *sharf*.

Seperti halnya pada Bank Syariah Indonesia (BSI) memiliki beragam produk dan jasa yang diberikan pada tahun 2022. AAG (2022) menyebutkan bahwa terdapat beberapa produk dan jasa perbankan syariah terbaru yang diberikan pada tahun 2022, yakni:

a) Tabungan syariah

   Tabungan adalah simpanan yang penarikannya melalui beberapa ketentuan yang sudah dijelaskan oleh pihak bank pada nasabah. Sarana penarikannya bisa menggunakan buku tabungan, ATM, slip penarikan, dan melalui metode canggih lain, seperti internet banking. Ciri khas tabungan syariah adalah menerapkan akad wadiah yang artinya tabungan yang disimpan tidak mendapatkan keuntungan karena hanya dititipkan. Selain itu, tidak ada bunga yang diterima oleh nasabah, akan tetapi bank memberikan hadiah atau bonus kepada nasabah.

b) Deposito syariah

   Deposito banyak dipilih oleh masyarakat untuk berinvestasi. Selain mudah, keuntungan yang didapatkan juga lebih tinggi dari tabungan biasa. Deposito adalah produk simpanan di bank yang penyetorannya maupun penarikannya hanya bisa dilakukan pada waktu tertentu saja karena bank membutuhkan waktu untuk melakukan investasi.

c) Gadai syariah (*Rahn*)

   Akad gadai syariah adalah meminjamkan uang kepada nasabah dengan jaminan harta yang bernilai dan dapat dijual. Uang yang dipinjamkan adalah murni tanpa bunga. Namun, nasabah (*rahin*) wajib menyerahkan barang jaminan (marhum) untuk kepentingan sebagai alat pembayaran

utang manakala pemberi gadai tidak dapat membayar utang saat jatuh tempo yang telah disepakati.

d) Giro syariah

Giro adalah salah satu produk bank syariah yang termasuk ke dalam konsep wadiah (titipan). Secara umum, yang dimaksud dengan giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah bayar lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Adapun yang dimaksud dengan giro syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa giro yang dibenarkan syariah adalah giro berdasarkan prinsip wadiah dan mudarabah. Akad mudarabah pada giro syariah adalah akad kerja sama antara nasabah sebagai penyimpan dana (*shahibul maal*) dan bank syariah sebagai pihak yang mengelola dana (*mudharib*).

e) Pembiayaan syariah (*Ijarah*)

Dalam ekonomi Islam, istilah yang berkaitan dengan leasing adalah Ijarah (al ijarah) yang berasal dari kata "*al ajru*" yang berarti *al iwadhu* (ganti). Leasing sudah sangat familiar dalam kehidupan sehari-hari karena sudah banyak masyarakat yang menggunakan jasa layanan tersebut, contohnya dalam pembelian mobil, motor, atau benda berharga lainnya.

2. Hubungan Kegiatan Usaha Perbankan Syariah dengan hukum Islam

Berdasarkan pada praktik dalam kegiatan pelaksanaannya maka prinsip syariah pada kegiatan usaha perbankan dijalankan berdasarkan pada (Maku, 2017):

a. Alquran

Alquran merupakan kalam Allah Swt. yang ditulis di *mushaf*, yang di nukil atau diriwayatkan secara *mutawwatir*, dan dipandang sebagai ibadah bagi yang membacanya. Terdapat banyak ayat Alquran yang menjelaskan mengenai bisnis, jual beli, perniagaan, dan perdagangan. Berikut ini akan dipaparkan beberapa ayat yang berhubungan dengan jual beli dan riba:

1) **Ayat tentang jual beli**

a) **Perintah mencari nafkah dalam surat al-Baqarah (2) ayat 282:**

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكْتُبُوهُۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبُۢ بِٱلْعَدْلِۖ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ ٱلَّذِي عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْـٔٗاۚ فَإِن كَانَ ٱلَّذِي عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُۥ بِٱلْعَدْلِۚ وَٱسْتَشْهِدُواْ شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٞ وَٱمْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَىٰهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَىٰهُمَا ٱلْأُخْرَىٰۚ وَلَا يَأْبَ ٱلشُّهَدَآءُ إِذَا مَا دُعُواْۚ وَلَا تَسْـَٔمُوٓاْ أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰٓ أَجَلِهِۦۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ ٱللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَٰدَةِ وَأَدْنَىٰٓ أَلَّا تَرْتَابُوٓاْ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً حَاضِرَةٗ تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَاۗ وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْۖ وَلَا يُضَآرَّ كَاتِبٞ وَلَا شَهِيدٞۚ وَإِن تَفْعَلُواْ فَإِنَّهُۥ فُسُوقُۢ بِكُمْۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَۖ وَيُعَلِّمُكُمُ ٱللَّهُۗ وَٱللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٞ

[Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia

bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.] (Q.S. al-Baqarah/2: 282)

dan surat al-Israa (17) ayat 12:

وَجَعَلْنَا ٱلَّيْلَ وَٱلنَّهَارَ ءَايَتَيْنِ فَمَحَوْنَآ ءَايَةَ ٱلَّيْلِ وَجَعَلْنَآ
ءَايَةَ ٱلنَّهَارِ مُبْصِرَةً لِّتَبْتَغُوا۟ فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ وَلِتَعْلَمُوا۟
عَدَدَ ٱلسِّنِينَ وَٱلْحِسَابَ ۚ وَكُلَّ شَىْءٍ فَصَّلْنَٰهُ تَفْصِيلًا

[Dan Kami jadikan malam dan siang sebagai dua tanda, lalu Kami hapuskan tanda malam dan Kami jadikan tanda siang itu terang, agar kamu mencari kurnia dari Tuhanmu, dan supaya kamu mengetahui bilangan tahun-tahun dan perhitungan. Dan segala sesuatu telah Kami terangkan dengan jelas.] (Q.S. al-Israa/17: 12)

b) Perdagangan di darat dalam surat Quraisy (106) ayat 2:

إِۦلَٰفِهِمْ رِحْلَةَ ٱلشِّتَآءِ وَٱلصَّيْفِ

[(yaitu) kebiasaan mereka bepergian pada musim dingin dan musim panas] (Q.S. Quraisy/106: 2)

c) Perdagangan di laut dalam surat al-Baqarah (2) ayat 164:

إِنَّ فِى خَلْقِ ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ وَٱخْتِلَٰفِ ٱلَّيْلِ وَٱلنَّهَارِ
وَٱلْفُلْكِ ٱلَّتِى تَجْرِى فِى ٱلْبَحْرِ بِمَا يَنفَعُ ٱلنَّاسَ وَمَآ
أَنزَلَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلسَّمَآءِ مِن مَّآءٍ فَأَحْيَا بِهِ ٱلْأَرْضَ بَعْدَ
مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِن كُلِّ دَآبَّةٍ وَتَصْرِيفِ ٱلرِّيَٰحِ
وَٱلسَّحَابِ ٱلْمُسَخَّرِ بَيْنَ ٱلسَّمَآءِ وَٱلْأَرْضِ لَءَايَٰتٍ لِّقَوْمٍ
يَعْقِلُونَ

[Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia hidupkan bumi sesudah mati (kering)-nya dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan, dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi; sungguh (terdapat) tanda-tanda (keesaan dan kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkan.] (QS. al-Baqarah/2: 164)

Surat an-Nahl (16) ayat 14:

وَهُوَ ٱلَّذِى سَخَّرَ ٱلْبَحْرَ لِتَأْكُلُوا۟ مِنْهُ لَحْمًا طَرِيًّا
وَتَسْتَخْرِجُوا۟ مِنْهُ حِلْيَةً تَلْبَسُونَهَا ۖ وَتَرَى ٱلْفُلْكَ مَوَاخِرَ
فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا۟ مِن فَضْلِهِۦ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ

]Dan Dia-lah, Allah yang menundukkan lautan (untukmu), agar kamu dapat memakan daripadanya daging yang segar (ikan), dan kamu mengeluarkan dari lautan itu perhiasan yang kamu pakai; dan kamu melihat bahtera berlayar padanya, dan supaya kamu mencari (keuntungan) dari karunia-Nya, dan supaya kamu bersyukur.] (Q.S. an-Nahl/16: 14)

Surat al-Israa (17) ayat 66:

3) Ayat tentang syarat-syarat jual beli; Ridha dalam jual beli dalam surat an-Nisaa (4) ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً

[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.] (Q.S an-Nisaa/4: 29)

4) Ayat tentang Riba yaitu dalam surat al-Baqarah (2) ayat 257 dan ayat 276:

ٱللَّهُ وَلِىُّ ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ يُخْرِجُهُم مِّنَ ٱلظُّلُمَٰتِ إِلَى ٱلنُّورِ ۖ وَٱلَّذِينَ كَفَرُوٓا۟ أَوْلِيَآؤُهُمُ ٱلطَّٰغُوتُ يُخْرِجُونَهُم مِّنَ ٱلنُّورِ إِلَى ٱلظُّلُمَٰتِ ۗ أُو۟لَٰٓئِكَ أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ

[Allah Pelindung orang-orang yang beriman; Dia mengeluarkan mereka dari kegelapan (kekafiran) kepada cahaya (iman). Dan orang-orang yang kafir, pelindung-pelindungnya ialah syaitan, yang mengeluarkan mereka daripada cahaya kepada kegelapan (kekafiran). Mereka itu adalah penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.] (Q.S al-Baqarah/2: 257)

يَمْحَقُ ٱللَّهُ ٱلرِّبَوٰا۟ وَيُرْبِى ٱلصَّدَقَٰتِ ۗ وَٱللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ

[Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa.] (Q.S al-Baqarah/2: 276)

Surat al-Baqarah (2) ayat 278:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ ٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ وَذَرُوا۟ مَا بَقِىَ مِنَ ٱلرِّبَوٰٓا۟ إِن كُنتُم مُّؤْمِنِينَ

[Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.] (Q.S al-Baqarah/2: 278)

Surat Ali Imraan (3) ayat 130:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوا۟ ٱلرِّبَوٰٓا۟ أَضْعَٰفًا مُّضَٰعَفَةً ۖ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

[Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat gandadan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.] (Q.S Ali Imraan/3: 130)

dan surat ar-Ruum (30) ayat 39:

وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن رِّبًا لِّيَرْبُوَا۟ فِىٓ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ فَلَا يَرْبُوا۟ عِندَ ٱللَّهِ ۖ وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن زَكَوٰةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ ٱللَّهِ فَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلْمُضْعِفُونَ

[Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).] (Q.S ar-Ruum/30: 39)

b. Al-Hadist

Al-Hadist merupakan sesuatu yang diriwayatkan oleh Rasulullah Saw. mulai dari perkataan, perbuatan, serta ketetapannya setelah beliau diangkat menjadi Nabi (Mardani, 2012). Banyak dari hadis Rasulullah Saw. yang menjelaskan mengenai bisnis syariah, diantaranya yaitu:

1) "Pedagang yang dapat dipercaya adalah pedagang yang senantiasa berkata jujur sebagaimana para Nabi, para shiddiqin dan para syurhada." (HR. Tirmidzi)

2) "Sungguh para pedagang itu akan dibangkitkan pada hari kiamat nanti dalam keadaan hina, kecuali mereka yang bertakwa kepada Allah, senantiasa berbuat kebaikan, dan jujur dalam bertutur kata." (Muhyiddin, 2009).

c. *Ijma* (konsensus ulama)

Ijma merupakan kesepakatan yang terjalin antara mujtahid yang berasal dari kalangan umat Islam mengenai hukum syara pada suatu masa setelah Rasulullah Saw. telah wafat. Ijma mengenai bisnis syariah banyak dituangkan ke dalam kitab fiqh, seperti: mengenai haramnya riba. Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai lembaga yang mengawasi dalam menjalankan pedoman bisnis syariah di Indonesia sudah mengeluarkan suatu fatwa dan sudah diserap ke dalam perundang-undangan. Undang-Undang tersebut antara lain UU No. 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, UU No. 19 Tahun 2008 mengenai Surat Berharga Syariah negara (SBSN), dan beberapa peraturan dan edaran BI dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

B. Hak Tanggungan dan Lelang Negara dalam Rangka Eksekusi Hak Tanggungan

1. Lelang Negara

1.1 Tugas Pokok KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)

Tugas pokok dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negeri dan Lelang) yakni melaksanakan pelayanan pada bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Berdasarkan pada tugas pokoknya tersebut maka KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negeri dan Lelang) memiliki beberapa fungsi yakni (Tista, 2013):

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Retribusi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara.

3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutangdan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.
6. Pelaksanaan pelayanan lelang.
7. Penyajian informasi dibidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang.
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang Negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang Negara dan lelang.
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang Negara dan hasil lelang.
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

1.2 Hak dan Kewajiban Balai Lelang

Berdasarkan pada Peraturam Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang Lelang. Menurut Tista (2013) hak Balai Lelang adalah Mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pra" lelang, mengadakan perjanjian perdata dengan

Pejabat Lelang kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang, mengadakan perjanjian dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang, menerima Salinan dan Kutipan Risalah Lelang dari Pejabat Lelang, mengusulkan Pemandu Lelang. Kewajiban Balai Lelang sesuai dengan Peraturam Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah menyerahkan bukti pembayaran uang jaminan penawaran lelang oleh peserta lelang kepada Pejabat Lelang, mengembalikan uang jaminan penawaran lelang seluruhnya tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pembeli:

1. Menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli.
2. Menyetorkan uang jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak.
3. Menyetorkan Perurugi kepada Pejabat Lelang kelas II setelah dipotong PPh Pasal 21 oleh Balai Lelang.
4. Menyetorkan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terhutang dari pemilik barang dan PPh Pasal 21 (atas perurugi) ke Kas Negara.
5. Meminta bukti setor BPHTB dari pembeli lelang.
6. Menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer dan/atau rekening Koran pelunasan harga lelang, bukti setor Bea Lelang dan PPh kepada Pejabat Lelang pada saat meminta Kutipan dan Salinan Risalah Lelang.
7. Menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perjanjian.
8. Menyerahkan barang, dokumen kepemilikan, kuitansi pembayaran, dan kutipan risalah lelang kepada pembeli lelang setelah kewajiban pembeli dipenuhi.
9. Melaksanakan administrasi perkantoran dan laporan 10. Mematuhi peraturan perundang" undangan di bidang lelang.

1.3 Prosedur Pelaksanaan Lelang

Terdapat beberapa tahapan (prosedur) lelang yakni sebagai berikut (Pambudi & Darori, 2017):

a. Tahap persiapan lelang

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Pasal 11 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pemilik/penjual barang harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang, dalam hal lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara permohonan lelang diajukan dengan nota dinas oleh kepala seksi piutang negara KPKNL dan disampaikan kepada kepala KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang bersangkutan. Pemilik atau penjual barang dapat mempergunakan jasa balai lelang swasta untuk memberikan jasa pra lelang.

Setiap melaksanakan lelang harus didahului dengan melakukan pengumuman lelang yang dilakukan oleh pemohon atau pemilik barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang akan dilaksanakan melalui surat kabar harian, bisa menggunakan media cetak, media elektronik, selebaran, dan atau tempelan yang mudah dilihat dan dibaca serta melalui media internet di wilayah kerja KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Maksud dan tujuan dari pengumuman lelang adalah agar diketahui masyarakat umum atau masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat dan marketing), dan memberi kesempatan verzet bantahan dari pihak yang dirugikan. Didalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan no. 93/2010, pengumuman lelang sedikitnya harus memuat (Tista, 2013):

1) Identitas penjual
2) Waktu lelang, termasuk hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang serta tempat diadakannya lelang
3) Jenis dan jumlah barang

4) Lokasi, luas tanah (LT), jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
5) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
6) Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang
7) Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang
8) Nilai Limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan Lelang Non-eksekusi Sukarela untuk barang bergerak
9) Cara penawaran lelang 10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Berkas dan dokumen yang harus diajukan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) harus sesuai dan dilengkapi, sebagai contoh surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan. Kemudian jika dalam pelaksanaan lelang tidak ada peminat atau peserta lelang maka pemohon wajib mengajukan lelang ulang dengan harga limit yang lebih rendah dari nilai limit yang sebelumnya sampai dengan adanya peserta lelang yang menawar.

b. Tahap pelaksanaan lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 angka 14 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka yang dimaksud dengan pejabat lelang adalah seseorang yang menurut peraturan perundang-undangan diberikan wewenang khusus dalam melakukan penjualan barang dengan cara lelang. Maksud dari hal ini adalah pejabat lelang merupakan orang yang telah diberi kewenangan khusus oleh Menteri Keuangan untuk melakukan penjualan barang dimuka umum melalui lelang. Hal ini didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1a dan Pasal 2 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga setipa lelang dilaksanakan maka wajib dilakukan dihadapan pejabat lelang, hal ini berarti jika lelang dilaksanan

tanpa adanya kehadiran pejabat lelang maka hal tersebut telah melanggar ketentuan peraturan lelang.

Pada saat pelaksanaan lelang berlangsung maka pejabat lelang sebagai pimpinan maka harus dapat bersikap adil, komunikatif, tegas, serta berwibawa agar tercipta ketertiban, kelancaran dan keamanan dalam melaksanakan lelang. Pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 63 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan syarat dan ketentuan. Pemandu lelang dapat membantu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang I atau pejabat lelang kelas II dan diinformasikan secara tertulis oleh penjual atau balai lelang swasta kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau pejabat lelang kelas II paling lama tiga hari kerja sebelum lelang dilaksanakan. Saat pelaksanaan lelang seperti ini maka pemandu lelang akan menerima kuasa khusus secara tertulis dari pejabat lelang.

c. Tahap setelah lelang

Pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai, cek dan ataupun giro paling lama lima hari kerja setelah lelang dilaksanakan. Pelunasan pembayaran lelang dilakukan melali rekening KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atau balai lelang swasta atau rekening khusus atas nama pejabat lelang kelas II atau secara langsung kepada bendahara penerimaan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang Swasta/Pejabat Lelang Kelas II. Setiap pembayaran lelang akan dibuatkan kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran sudah diterima oleh pejabat lelang. Dan apabila pembeli tidak melunasi selama kurun waktu yang telah ditentukan maka pejabat lelang harus membatalkan pengesahan sebagai pemenang dengan membuat surat pembatalan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 2 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah menetapkan bahwa setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh dan atau dihadapan

pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. kemudian pada pasal 3 dijelaskan bahwa lelang akan dilaksanakan walaupun terdapat hanya satu peserta lelang bahkan apabila tidak ada peserta lelang maka lelang akan tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang dan lelang akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak bisa dibatalkan.

1.4 Hak dan Kewajiban Peserta/Pembeli Lelang

Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para peserta lelang antara lain (Tista, 2013):

1. Menyetor uang jaminan kepada Pejabat Lelang, bila disyaratkan demikian
2. Peserta/kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang.
3. Mengisi surat penawaran dengan baik dan benar dalam hal lelang tertutup atau tertulis.
4. Membayar pokok lelang, Bea Lelang, dan pajak/pungutan lainnya (contoh: BPHTB) bila ditunjuk sebagai pemenang lelang atau pembeli lelang.
5. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

Hak-hak dari para peserta lelang adalah (Tista, 2013):

a. Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang.
b. Melihat dan memeriksa barang yang dilelang.
c. Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
d. Meminta petikan/salinan/grosse Risalah Lelang dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pembeli lelang. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

2. Hak Tanggungan

2.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa

benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) (Nugroho, 2018).

Secara yuridis, hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain dalam mengambil pelunasan piutangnya. Jelas dalam pengertian di atas disebutkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah bukan tanah sebagai jaminan. Hak jaminan atas tanah merupakan jaminan yang menempatkan hak-hak atas tanah secara yuridis sebagai objeknya, bukan tanah secara fisiknya (Nugroho, 2018).

Hak tanggungan timbul karena adanya suatu perjanjian, sehingga ada kesepakatan antara kedua belah pihak dengan memberikan hak tanggungan. Rumusan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut" hak tanggungan yang dimaksud adalah (Nugroho, 2018).

Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah pelaksanaan yang pasti dari eksekusinya serta hak-hak istimewa yang terdapat di dalam hak tanggungan tersebut yang lebih ditujukan kepada penerima hak tanggungan. Keistimewaan tersebut terdapat dalam salah satu asas hak tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditumya. Objek yang dibebankan atas hak tanggungan berada di bawah kekuasaan penerima hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian

oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Apabila hal itu dicantumkan, maka perjanjian seperti itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeini bahwa kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan tetap merupakan kekuasaan pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tangungan yang berbunyi: "Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lain." (Budianto, 2013).

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tata cara yang diatur dalam Bab V Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi (Budianto, 2013):

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
   a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
   b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

C. Dasar Pertimbangan dan Proses Penentuan Nilai Harga Objek Lelang Hak Tanggungan

1. Dasar Pertimbangan Penentuan Nilai Harga Objek/Aset/Property

1.1 Prosedur Penilaian Nilai Pasar

Terdapat lima tahapan dalam pelaksanaan penilaian objek/aset/property yang dilakukan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), tahapan tersebut antara lain:

a. Identifikasi Masalah

Penilai melakukan identifikasi masalah berdasarkan data-data dari berkas permintaan bantuan penilaian untuk diteliti lebih lanjut. Berkas permintaan bantuan penilaian tersebut berisi nota dinas, laporan analisis ketidakwajaran nilai pengalihan, dan data-data pendukung lainnya untuk menunjang proses penilaian. Setelah menerima berkas permintaan bantuan

penilaian, penilai membuat usulan surat perintah penilaian pada aplikasi naskah dinas elektronik (Irawan & Benu, 2021).

Dalam pelaksanaan peninjauan ke lapangan maka KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) mengeluarkan surat tugas yang berisikan nama, wajib pajak, nomor pokok wajib pajak dari wajib pajak, alamat objek, tujuan penelitian, jenis penilaian, dan objek penilaian (Irawan & Benu, 2021).

b. Pengumpulan data

Penilai mengumpulkan data yang berkaitan langsung dengan properti pembanding dan properti objek penilaian. Data yang dikumpulkan tersebut adalah sebagai berikut (Irawan & Benu, 2021):

1) Data objek penilaian yang meliputi data terkait alamat objek penilaian, jenis penggunaan objek, luas tanah, luas bangunan, kondisi fisik bangunan, nilai pengalihan, kondisi fisik tanah, jenis hak, nomor sertifikat, tanggal sertifikat, letak kota objek, data lingkungan, jarak objek ke pusat kota, foto objek penilaian. lokasi kordinat objek penilaian, jalan utama terdekat, dan gambaran umum objek.
2) Data pembanding yang meliputi keterangan data pasar yang terdiri dari data terkait, nama pemilik properti, alamat properti, nomor telepon, sumber data, jenis data, harga transaksi/penawaran, tanggal transaksi, dan akses jalan. Selain itu, penilai mengumpulkan data terkait bumi/tanah yang meliputi data terkait jenis penggunaan lahan, luas bumi, lebar sisi depan, bentuk bumi, topografi/kontur tanah, sertifikat, kedudukan bumi, dan titik koordinat. Jika objek penilaian terdapat suatu bangunan, penilai mengumpulkan data terkait bangunan yang meliputi data luas bangunan, kondisi bangunan, jumlah lantai bangunan, perizinan bangunan, jenis penggunaan bangunan, dan foto objek pembanding. Penilai mengumpulkan data pembanding dengan kriteria (Irawan & Benu, 2021):
    a) Data transaksi dapat berupa data jual beli atau penawaran.

    b) Waktu transaksi terjadi sebelum tanggal penilaian serta paling lama 5 tahun sebelum tanggal penilaian. Waktu transaksi diusahakan data yang terkini (mendekati tanggal penilaian).
    c) Hak atas tanah diutamakan yang sama dengan objek yang dinilai.
    d) Lokasi data pembanding diutamakan memiliki penggunaan yang sejenis dengan objek yang dinilai.
    e) Fisik data pembanding diutamakan memiliki penggunaan yang sebanding dengan objek yang dinilai.

Data pembanding yang telah dikumpulkan, diseleksi menjadi minimal 3 data yang selanjutnya dituangkan ke dalam kertas kerja untuk dianalisis lebih lanjut. Sumber data properti dapat diperoleh dari (Irawan & Benu, 2021):

1) Pengumpulan data internal di Direktorat Jenderal Pajak, antara lain data Sistem Informasi Direktorat Jenderal Pajak (SIDJP), Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT), Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), bank data pasar properti dan data perpajakan lainnya;
2) Pengumpulan data eksternal antara lain data Badan Pusat Statistik (BPS), media online, dan media cetak.
3) Pengumpulan data lapangan, berasal dari pelaksanaan survei lapangan.

Setelah melakukan pengumpulan data dari kantor, penilai melakukan survei ke lapangan dengan membawa surat tugas yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor. Adapun tujuan melakukan survei ke lapangan, antara lain (Irawan & Benu, 2021):

a) Melihat kondisi objek penilaian;
b) Melihat kondisi lingkungan disekitar objek penilaian;
c) Melihat secara langsung kondisi data pembanding;
d) Melihat kondisi lingkungan disekitar data pembanding; dan
e) Mencocokkan kebenaran data awal dengan kondisi objek penilaian; dan mengumpulkan data dan/atau informasi lain yang berkaitan dengan objek penilaian dan/atau objek pembanding.

c. Menerapkan Pendekatan Penilaian

Penilaian atas satu unit properti yang terdiri dari tanah dan bangunan dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya. Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya dianggap pendekatan yang paling tepat untuk menghasilkan indikasi nilai pasar atas objek penilaian properti residensial karena data-data yang tersedia di pasar mendukung untuk menggunakan pendekatan tersebut dibandingkan pendekatan lainnya (Irawan & Benu, 2021).

Penilaian dengan pendekatan biaya dilakukan dengan cara membagi properti menjadi dua bagian terpisah untuk dinilai masing-masing bagian sehingga menghasilkan dua nilai. Nilai yang pertama adalah nilai tanah yang dihitung menggunakan pendekatan data pasar. Nilai yang kedua adalah nilai bangunan yang dihitung menggunakan pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti baru (new replacement cost) dikurangi dengan penyusutan. Nilai properti dihasilkan dengan cara menjumlahkan nilai tanah dengan nilai bangunan. Berikut langkah-langkah untuk menentukan indikasi nilai properti (Irawan & Benu, 2021).

Perhitungan nilai tanah dilakukan dengan cara menganalisis dan melakukan penyesuaian harga data pembanding terhadap objek penilaian. Penyesuaian harga dilakukan karena adanya perbedaan antara variabel pembanding yang dimiliki properti pembanding dengan yang dimiliki properti objek penilaian. Variabel yang disesuaikan antara lain (Irawan & Benu, 2021):

1) Jenis Transaksi

Jenis transaksi dapat berupa jual beli atau penawaran. Tetapi yang lebih diprioritaskan adalah jenis transaksi berupa jual beli karena data tersebut yang menjadi dasar untuk penentuan nilai pasar. Dalam hal jenis transaksi objek pembanding berupa jual beli, maka dilakukan penyesuaian jenis transaksi terhadap objek pembanding sebesar 0%. Dalam hal jenis transaksi objek pembanding berupa penawaran, maka dilakukan penyesuaian terhadap objek pembanding sebesar persentase

dari hasil perhitungan penyesuaian jenis transaksi. Penilai sebelumnya sudah memiliki kumpulan data terkait harga penawaran dengan harga transaksi yang terjadi (harga jual beli) dan menganalisis tren tersebut. Persentase penyesuaian jenis transaksi diperoleh dengan cara membuat rata-rata harga jual beli dibagikan dengan rata-rata harga penawaran kemudian dikurangi 100%. Persentase tersebut kemudian dikalikan dengan harga properti atas tiap-tiap pembanding agar memperoleh harga properti setelah penyesuaian jenis transaksi.

2) Waktu transaksi

Penyesuaian waktu transaksi dihitung dengan menggunakan teknik penggunaan data inflasi. Teknik ini menghitung penyesuaian waktu transaksi berdasarkan data inflasi regional, yang secara periodic dipublikasikan oleh instansi yang berwenang seperti Badan Pusat Statistik (BPS).

3) Hak Perhitungan penyesuaian hak atas tanah dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi yang meliputi tarif BPHTB dan perkiraan persentase biaya pengurusan hak atas tanah dari harga transaksi. Data-data tersebut digunakan untuk melakukan penyesuaian hak atas tanah terhadap objek pembanding.

4) Lokasi dan Fisik Penyesuaian lokasi dan fisik dapat dihitung dengan menggunakan *analytic hierarchy process*, yaitu suatu metode untuk pengambilan keputusan berdasarkan perbandingan variabel bobot kepentingan antar faktor lokasi dan fisik. Penyesuaian lokasi dan fisik dengan metode AHP dilakukan dengan menggunakan paling sedikit 4 faktor. Contoh faktor terkait kondisi lokasi yang mempengaruhi nilai antara lain: aksesibilitas, zoning/peruntukan, lebar jalan, dan fasilitas. Sementara itu, contoh faktor terkait kondisi fisik yang mempengaruhi nilai antara lain: penggunaan, posisi tanah, bentuk tanah, kontur/topografi tanah, dan lebar depan.

Langkah-langkah perhitungan nilai tanah menggunakan metode perbandingan jual beli harga pasar (Irawan & Benu, 2021):

a) Menilai tanah dari properti tersebut seolah-olah tanpa adanya bangunan/atribut yang melekat diatasnya.
b) Mengumpulkan minimal 3 objek pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian menggunakan data pasar yang terkini.
c) Melakukan penyesuaian atas data-data pembanding terhadap objek penilaian.
d) Mengestimasi nilai tanah objek penilaian.

Langkah-langkah perhitungan pada nilai bangunan menggunakan metode biaya sebagai berikut (Irawan & Benu, 2021):

I. Membuat estimasi biaya langsung dan tak langsung pada tanggal penilaian. Biaya akan diestimasi langsung dengan menggunakan biaya pengganti baru (*new replacement cost*) dengan teknik survei kuantitas. Penilai menghitung seluruh bahan dan tenaga kerja yang digunakan dalam konstruksi. Penilai mengunakan Kertas Kerja Penilaian Bangunan (KKP Bangunan) dalam mengestimasi biaya langsung. Terdapat 15 jenis uraian pekerjaan dalam KKP Bangunan. Penilai mengisi estimasi satuan pekerjaan ditiap jenis uraian pekerjaaan. Harga satuan yang digunakan dalam teknik ini meliputi biaya bahan dan biaya upah. Biaya penggantian baru merupakan hasil penjumlahan dari biaya satuan pekerjaan ditambah faktor keuntungan dan pajak.

II. Penilai mengestimasi besarnya penyusutan bangunan dengan menggunakan teknik umur ekonomis. Perhitungan dilakukan dengan menggunakan KKP Bangunan. Penilai memasukkan data pada KKP Bangunan berupa data jenis penggunaan bangunan, tahun penilaian, tahun dibangun, tahun renovasi dan kondisi bangunan. Nilai persentase penyusutan diperoleh dari daftar tabel penyusutan yang telah disusun didalam KKP Bangunan berdasarkan data yang telah dimasukan. Setelah

mengestimasi nilai penyusutan, langkah selanjutnya adalah mengestimasi nilai bangunan dengan cara mengurangkan pada total biaya penggantian baru termasuk pajak, dengan nilai penyusutan.

III. Perhitungan nilai properti berupa tanah berserta bangunan diatasnya dilakukan dengan cara menambahkan nilai tanah dengan nilai bangunan setelah dikurangi dengan penyusutan.

d. Simpulan nilai

Rekonsiliasi nilai tidak dipergunakan dalam laporan ini, karena pendekatan dilakukan hanya pendekatan data pasar untuk menentukan nilai pasar atas tanah saja. Sedangkan pendekatan biaya hanya digunakan untuk menghitung nilai bangunan yang berdiri di area objek penilaian. Simpulan nilai properti diperoleh dari penjumlahan hasil perhitungan nilai tanah dengan hasil perhitungan nilai bangunan.

e. Laporan penilaian

Laporan penilaian property yang digunakan adalah laporan penilaian properti kriteria I dalam melakukan penilai properti residensial atas tanah dan bangunan sesuai dengan format laporan penilaian pada lampiran SE-54/PJ/2016. Laporan penilaian ditandatangani oleh penilai dan diketahui oleh kepala kantor. Penilai menyampaikan laporan penilaian kepada pihak yang meminta bantuan penilaian untuk ditindaklanjuti sesuai ketentuan.

1.2 Penentuan Nilai/Harga Limit

Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam pelelangan sebagai dasar disahkannya pemenang lelang. Nilai limit diatur dalam Pasal 35 s/d 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/2010, dan menurut Pasal 21 Vendu Reglement Staatsblad tahun 1908 nomor 189 yang merupakan salah satu persyaratan penjual. Pada dasarnya nilai limit tidak bersifat rahasia dan dicantumkan dalam pengumuman, tetapi bisa saja apabila dilakukan sebaliknya, sesuai dengan keinginan penjual. Bila tidak rahasia, nilai limit diumumkan dalam

jaminan tersebut. Opini yang diberikan menjadi pertimbangan penjual dalam hal menetapkan nilai limit. Belum adanya metode penetapan nilai limit secara pasti yang diatur dalam undang-undang merupakan kelemahan dalam undang- undang tentang pelaksanaan lelang tersebut (Sinaga, 2019).

D. Konsep Harga Philip Kotler

1. Harga Menurut Philip Kotler

Harga adalah sejumlah uang yang dibebankan atas suatu produk atau jasa, atau jumlah dari nilai yang ditukar konsumen atas manfaat-manfaat karena memiliki atau menggunakan produk atau jasa tersebut (Kotler & Armstrong, 2010). (Kotler & Keller, 2009) berpendapat bahwa harga adalah salah satu elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, harga merupakan elemen termudah dalam program pemasaran untuk disesuaikan, fitur produk, saluran, dan bahkan komunikasi membutuhkan lebih banyak waktu. Seperti yang diungkapkan oleh Kotler, bahwa harga merupakan bagian dari elemen bauran pemasaran yaitu harga, produk, saluran dan promosi, yaitu apa yang dikenal dengan istilah empat P (*Price, Product, Place* dan *Promotion*). Harga bagi suatu usaha/badan usaha menghasilkan pendapatan (*income*), adapun adapun unsur-unsur bauran pemasaran lainnya yaitu *Product* (produk), *Place* (tempat/saluran) dan *Promotion* (promosi) menimbulkan biaya atau beban yang harus ditanggung oleh suatu usaha/badan usaha.

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan pada penentuan harga seperti mempertimbangkan politik pada pemasaran dengan melihat pada barang, sistem distribusi dan program promosinya. Kotler dan Amstrong (2010) mengungkapkan faktor-faktor yang mempengaruhi dan harus diperhitungkan dalam penetapan harga yaitu:

1. Faktor Lingkungan Internal Dalam faktor lingkungan internal terdapat beberapa faktor mendasar yang mempengaruhi perusahaan dalam menentukan harga dari setiap produk yang dihasilkan, seperti:
   a) Tujuan pemasaran perusahaan, sebagai faktor utama yang menentukan harga adalah tujuan perusahaan itu sendiri misalnya

memaksimalkan laba, mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan, meraih pangsa pasar yang besar, menciptakan kepemimpinan dalam kualitas, mengatasi persaingan, dan melaksanakan tanggung jawab sosial bagi masyarakat.

   b) Strategi bauran pemasaran, karena harga merupakan salah satu elemen dalam bauran pemasaran, maka dalam menentukan harga sebaiknya dikoordinasikan lebih lanjut dengan elemen pemasaran lainnya seperti : produk, tempat, promosi, biaya, dan organisasi.
2. Faktor Lingkungan Eksternal Faktor yang perlu diperhatikan dengan seksama oleh perusahaan dalam penetapan harga dari setiap produk yang diproduksi yaitu faktor lingkungan eksternal, karena dalam fakor ini terdapat dua faktor utama yaitu:
   A. Sifat pasar dan permintaan

      Pihak yang ditugaskan untuk bertanggung jawab dalam penetapan harga hendaknya memperhatikan dan memahami dengan baik sifat suatu pasar dan permintaan pasar yang dihadapi atas produk yang dihasilkan. apakah pasar tersbut termasuk dalam pasar persaingan sempurna, pasar monopoli, oligopoli dan sebagainya.

   B. Persaingan

      Aspek persaingan merupakan salah satu faktor yang perlu mendapat perhatian yang intensif dari pihak penting di perusahaan mengenai keputusan dalam penetapan harga. Michael Porter mengatakan ada lima kekuatan pokok yang berpengaruh terhadap persaingan suatu industri, yaitu :

      1) Persaingan dalam industri yang bersangkutan.
      2) Produk subtitusi
      3) Pelanggan
      4) Pemasok
      5) Ancaman pendatang baru

      Dilihat dari beberapa persaingan di atas sangat diperlukan berbagai informasi sebagai dasar untuk menganalisis karakteristik

persaingan yang sedang dan akan dihadapi perusahaan pada masa sekarang dan yang akan datang, meliputi:

1) Jumlah perusahaan dalam industri
2) Ukuran relatif setiap anggota dalam industri
3) Diferensiasi produk
4) Kemudahan untuk memasuki industri yang bersangkutan

C. Unsur-unsur lingkungan lainnya Selain kedua faktor tersebut, maka perusahaan juga perlu memperhatikan dan mempertimbangkan faktor lainnya seperti, kondisi ekonomi suatu negara karena terdapat berbagai fenomena dapat mempengaruhi arus perekonomian secara endemik seperti inflasi, serangan bom, resensi maupun tingkat bunga bank. Dan juga peraturan dan kebijakan pemerintah terhadap sosial lainnya.

Dalam menetapkan harga, ada berbagai macam metode yang dapat dapat digunakan. Penetapan harga biasanya dilakukan untuk menambah nilai atau besarnya biaya produksi yang diperhitungkan terhadap biaya yang dikeluarkan dan pengorbanan tenaga dan waktu dalam memproses barang ataupun jasa. Dalam menetapkan harga jual suatu produk, suatu perusahaan harus memperhatikan berbagai pihak seperti konsumen akhir, penyalur, pesaing, penyuplai dana, para pekerja, dan pemerintah. Karena tingkat harga tidak terlepas dari daya beli konsumen, reaksi para pesaing, jenis produk dan elastisitas permintaan serta tingkat keuntungan perusahaan.

Kotler & Keller (2009) menyebutkan beberapa rincian pada prosedur enam langkah dalam menetapkan harga:

a. Memilih Tujuan dalam Penetapan Harga

Pada awalnya perusahaan harus memposisikan penawaran pada pasar, karena semakin jelas tujuan perusahaan maka semakin mudah perusahaan menetapkan harga. Tujuan tersebut adalah:

A. Kemampuan Bertahan Tujuan ini digunakan saat perusahaan mengalami kondisi yang mendesak seperti kelebihan kapasitas, persaingan ketat dan keinginan konsumen yang berubah. Selama

harga menutupi biaya variabel dan beberapa biaya tetap dalam hal ini keuntungan tidak begitu terlihat menonjol demi bertahan dalam menghadapi kepunahan.

B. Laba Saat Ini Maksimum

Biasanya perusahaan menetapkan haga yang akan memaksimalkan laba saat ini. Mereka memperkirakan permintaan dan biaya yang berasosiasi dengan harga alternatif dan memilih harga yang menghasilkan harga saat ini.

C. Pangsa Pasar Maksimum

Dengan memaksimalkan pangsa pasar, maka akan semakin tinggi volume penjualan, biaya unit akan semakin rendah dan laba jangka panjang semakin tinggi. Saat menetapkan harga terendah asumsi nya pasar sensitif terhadap harga, hal ini disebut dengan praktik penetapan harga penetrasi pasar, hal ini dapat diterapkan dengan kondisi berikut:

a) Pasar sangat sensitif terhadap harga dan harga rendah merangsang pertumbuhan pasar.
b) Biaya produksi dan distribusi menurun seiring terakumulasinya pengalaman produksi.
c) Harga rendah mendorong persaingan aktual dan potensial.

D. Pemerahan Pasar Maksimum

Pada mulanya harga ditetapkan tinggi dan turun secara perlahan seiring berjalan nya waktu atau penetapan harga memerah pasar. Hal ini akan gagal bila pesaing besar yang memutuskan untuk menurunkan harga. Memerah pasar dapat dilakukan dengan kondisi:

a) Terdapat cukup banyak pembeli yang memiliki permintaan yang cukup tinggi saat ini.
b) Biaya satuan memproduksi volume kecil yang tidak begitu tinggi hingga menghilangkan keuntungan dari mengenalkan harga maksimum yang mampu diserap pasar.

c) Harga awal yang tinggi tidak menarik lebih banyak pesaing ke pasar.

d) Harga tinggi mengkomunikasikan citra produk yang unggul.

E. Kepemimpinan Kualitas Produk

Perusahaan berusahaan menjadi pemimpin kualitas produk di pasar dengan mengedepankan merek "kemewahan terjangkau" produk dan jasa yang ditentukan oleh tingkat kualitas anggapan, selera, dan status yang tinggi dengan harga yang dapat dijangkau konsumen.

F. Tujuan Lain Apapun tujuan khususnya, bisnis yang menggunakan harga sebagai alat strategis akan menghasilkan lebih banyak laba dibandingkan bisnis yang hanya harga atau pasar menetukan penetapan harga mereka.

b. Menentukan Permintaan

Setiap harga mengarah ke tingkat permintaan yang berbeda dan karena itu akan memiliki berbagai dampak pada tujuan pemasaran perusahaan. Umum nya permintaan berhubungan terbalik atau semakin tinggi harga maka akan semakin rendah permintaan. Kadang konsumen menerima harga mahal untuk mengindikasikan produk yang lebih baik, meskipun jika harga terlalu tinggi, tingkat permintaan mungkin akan turun

1) Sensitifitas

Harga Memperkirakan permintaan untuk memahami apa yang mempengaruhi sensitivitas harga. Biasanya pelanggan tidak terlalu sensitif terhadap harga barang murah atau harga yang mereka beli.

2) Memperkirakan Kurva Permintaan

Sebagian besar perusahaan berusaha mengukur kurva permintaan mereka dengan menggunakan metode yang berbeda.

3) Survei Mengeksplorasi berapa banyak unit yang akan dibeli konsumen pada berbagai harga yang diajukan.

4) Ekperimen Harga

Memvariasikan harga berbagai produk di toko atau mengenakan harga yang berbeda untuk produk yang sama di wilayah yang

serupa untuk melihat bagaimana perusahaan itu mempengaruhi penjualan.

5) Analisis Statistik

Harga masa lalu, jumlah yang terjual, dan faktor-faktor lain dapat mengungkapkan data. Data yang bersifat longitudinal (sepanjang waktu) atau lintas bagian (dari berbagai lokasi pada waktu yang sama).

6) Elastisitas Harga Permintaan

Pemasar harus tahu seberapa responsive, atau elastis permintaan akan mengubah harga. Jika permintaan sulit berubah dengan sedikit perubahan harga, maka permintaan tersebut bersifat inelastis. Jika permintaan itu berubah banyak, maka permintaan tersebut bersifat elastis. Semakin tinggi elastisitas, semakin besar pertumbuhan volume yang dihasilkan dan pengurangan harga sebesar 1%. Jika permintaan itu elastis, penjual akan mempertimbangkan untuk menurunkan harga

c. Memperkirakan Biaya

Permintaan menetapkan batas atas harga yang dapat dikenakan perusahaan untuk memproduksinya. Karena perusahaan ingin mengenalkan harga yang dapat menutupi biaya produksi, distibusi, penjualan termasuk tingkat pengembalian yang wajar untuk usaha dan resikonya. Tetapi ketika perusahaan menetapkan harga produk yang dapat menutupi biaya penuh mereka, profitabilitas tidak selalu menjadi hasil akhirnya. Jenis–jenis biaya dan tingkat produksinya:

1) Biaya tetap (*fixed cost*)

Biaya yang tidak bervariasi dengan tingkat produksi atau pendapatan penjualan.

2) Biaya variable (*variable cost*)

Bervariasi langsung dengan tingkat produksi, disebut variable karena biaya totalnya bervariasi dengan jumlah unit yang diproduksi.

3) Biaya total (*total cost*)

Terdiri dari jumlah biaya tetap dan biaya variable untuk tingkat produksi tertentu.

4) Biaya rata-rata (*average cost*)

Biaya per unit pada tingkat produksi itu, biaya rata-rata sama dengan biaya total dibagi dengan jumlah produksi.

Untuk menetapkan harga dengan cerdik, manajemen harus tahu bagaimana biayanya bervariasi dengan berbagai tingkat produksi.

a) Produksi terakumulasi: Penurunan biaya rata rata terhadap pengalaman produksi terakumulasi disebut kurva pengalaman (*experience curve*) atau kurva pembelajaran (learning curve).

b) Kalkulasi Biaya Target: Biaya berubah sesuai skala produksi dan pengalaman. Biaya juga dapat berubah akibat usaha terkonsentrasi oleh perancang, insinyur, dan agen pembelian untuk mengurangi biaya tersebut melalui kalkulasi biaya target (*target costing*).

d. Menganalisis Biaya, Harga, dan Penawaran Pesaing

Perusahaan harus mempertimbangkan harga pesaing terdekat jika penawaran dari perusahaan tidak mengandung fitur yang tidak ditawarkan oleh pesaing terdekat, peusahaan harus mengevaluasi nilai mereka bagi pelanggan dan menambahkan nilai itu ke harga pesaing. Jika penawaran pesaing mengandung beberapa fitur yang tidak ditawarkan oleh perusahaan, perusahaan harus mengurangkan nilai mereka dari harga perusahaan. Maka saat ini perusahaan dapat menentukan apakah perusahaan dapat mengenalkan lebih banyak, sama, atau kurang dari pesaing. Pengenanalan harga baru perubahab harga lama dapat memprovokasi respons dari pelanggan, pesaing, distributor bahkan pemerintah. Salah satu cara untuk mengasumsikan pesaing bereaksi dalam cara standar terhadap harga standar terhadap harga yang ditetapkan atau diubah. Sekarang perusahaan harus meneliti situasi keuangan saat ini,

penjualan terbaru, pasar, pesaing akan menyesuaikan diri dengan perubahan harga.

e. Memilih metode penetapan harga Perusahaan memilih metode penetapan harga yang mencakup satu atau lebih dari tiga pertimbangan, terdapat enam metode dalam penetapan harga, yaitu:

1) Penetapan Harga Markup

Merupakan metode yang biasanya digunakan oleh para pedagang yang usahanya membeli dan menjual kembali barang tersebut setelah terlebih dahul ditambah biaya-biaya. Biasanya besar markup adalah keseluruhan biaya operasi dan keuntungan yang diinginkan. Dalam sistem ini, perusahaan menetapkan harga jual dengan menambah harga beli dengan persentase.

2) Penetapan Harga Nilai Anggapan

Sekarang semakin banyak jumlah perusahaan yang mendasarkan harga pada nilai anggapan (*perceived value*). Perusahaan harus menghantarkan nilai yang dijanjikan oleh proposisi nilai mereka, dan pelanggan harus dapat menerima nilai ini menjadi nilai anggapan.

3) Penetapan Harga Nilai

Beberapa perusahaan telah menerapkan penetapan harga nilai (*value pricing*). Mereka memenangkan pelanggan setia dengan mengenakan harga yang cukup rendah untuk penawaran berkualitas tinggi. Salah satu jenis penetapan harga nilai yang penting yaitu:

a) Penetapan harga murah setiap hari

Pengecer yang berpegang pada kebijakan penetapan harga, mengenakan harga murah yang konstan dengan sedikit atau tanpa promosi harga dan penjualan khusus.

b) Penetapan harga tinggi–rendah

Pengecer mengenakan harga yang lebih tinggi dengan basis setiap hari tetapi kemudian sering melakukan promosi di mana harga sementara diturunkan di bawah tingkat.

4) Penetapan Harga *Going Rate*

Penetapan harga *going-rate* (*going-rate pricing*), perusahaan mendasarkan sebagian besar harganya pada harga pesaing, mengenakan harga yang sama, lebih mahal, atau lebih murah dibandingkan harga pesaing utama.

5) Penetapan Harga Jenis Lelang

Penetapan harga jenis lelang tumbuh semakin popular terutama dengan pertumbuhan Internet. Salah satu tujuan lelang yang utama adalah membuang persediaan berlebih atau barang bekas.

f. Memilih Harga Akhir

Metode penetapan harga mempersempit kisaran dari mana perusahaan harus memilih harga akhirnya. Dalam memilih harga itu, perusahaan harus mempertimbangkan faktor–faktor tambahan, di antaranya:

1) Dampak Kegiatan Pemasar Lain

Harga akhir harus memperhitungkan kualitas dan iklan merek relatif terhadap kompetisi. Merek dengan kualitas relatif rata–rata tetapi anggaran relatif tinggi mampu mengenakan harga premium. Merek dengan kualitas relatif tinggi dan iklan relatif tinggi memperoleh harga tertinggi, begitupun sebaliknnya. Hubungan positif antara harga tinggi dan iklan tinggi berlaku paling kuat dalam tahap siklus hidup produk selanjutnya bagi pemimpin pasar.

2) Kebijakan Penetapan Harga

Perusahaan Harga harus konsisten dengan kebijakan penetapan harga perusahaan. Pada saat yang sama, perusahaan tidak menolak untuk menentukan penalti penetapan harga di bawah keadaan tertentu. Meskipun kebijakan ini sering dapat dibenarkan, pemasar harus menggunakannya dengan hati–hati sehingga tidak perlu mengasingkan pelanggan.

3) Penetapan Harga Berbagi Keuntungan dan Risiko Penjual mempunyai opsi menawarkan untuk menyerap sebagian atau

semua risiko jika tidak menghantarkan nilai yang dijanjikan secara penuh.

4) Dampak Harga Pada Pihak Lain

Manajemen harus mempertimbangkan reaksi pihak lain terhadap terkontemplasi. Pemasar harus mengetahui hukum yang mengatur penetapan harga. Banyak peraturan federal dan Negara bagian melindungi konsumen terhadap praktik penetapan harga yang menipu. Pemasar harus mengetahui hukum dalam menetapkan harga yang terdapat pada undang-undang yang menyatakan penjual harus menetapkan harga tanpa berbicara pada pesaing, pengaturan harga adalah ilegal.

a) Menyesuaikan Harga Untuk melakukan penyesuaian harga, ada 4 strategi penyesuaian harga, diantaranya:

1) Penetapan Harga Geografis, perusahaan memutuskan bagaimana memberi harga kepada produknya untuk konsumen yang berbeda dalam lokasi dan negara yang berbeda.

2) Diskon Harga dan Insentif, diskon adalah potongan harga. Insentif adalah pembayaran ekstra dirancang untuk mendapatkan partisipasi penjual perantara dalam program khusus.

3) Penetapan harga promosi, perusahaan dapat menggunakan beberapa teknik untuk merangsang pembelian dini sepeti : penetapan harga pemimpin kerugian, penetapan harga acara khusus, rabat tunai, pembayaran berbunga rendah, jangka waktu pembayaran yang lebih panjang, jaminan dan kontak jasa dan diskon psikologis.

4) Penetapan harga terdiferensiasi, diskriminasi harga terjadi jika perusahaan menjual produk atau jasa

dengan dua harga atau lebih yang tidak mencerminkan perbedaan proporsional dalam biaya.

2. Penerapan Asas Perlindungan Terhadap Debitur

Hukum yang melindungi nasabah atau debitur dalam melaksanakan transaksi dengan bank belum mendapatkan tempat yang memadai. Berdasarkan pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengenai Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1998 mengenai Perbankan. Pada Undang-Undang ini tidak mengatur secara langsung mengenai perlindungan terhadap nasabah, melainkan pada bab V diatur mengenai pembinaan serta pengawasan terhadap bank (Fajriyah, 2006).

Pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen merupakan salah satu Perlindungan hukum yang bisa ditujukan kepada nasabah atau debitur dikarenakan nasabah atau debitur merupakan konsumen akhir dari bisnis perbankan. Pada Pasal 18 ayat 1 pada Undang-Undang ini mengatur mengenai larangan pencantuman klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian jika (Fajriyah, 2006):

1. Pada pasal 18 ayat 1 huruf a, menyatakan tanggung jawab pelaku usaha.
2. Pasal 18 ayat 1 huruf d, menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
3. Menyatakan konsumen akan tunduk pada peraturan yang merupakan aturan baru, tambahan, lanjutan dan atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha selama konsumen merasakan manfaat dari jasa yang telah dibeinya.

Pelaku usaha termasuk perbankan dilarang mencantumkan klausula baku yang letak dan bentuknya susah terlihat atau tidak bisa dibaca dengan jelas atau yang pengungkapannya susah untuk dimengerti. Setiap klausula baku yang sudah ditetapkan oleh pelaku usaha pada suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan sesuai dengan apa yang dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dan akan dinyatakan

batal demi hukum. Pelaku usaha memiliki kewajiban untuk bisa menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Fajriyah, 2006).

Perlindungan hukum terhadap nasabah/debitur juga diatur pada peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, peraturan tersebut antara lain (Fajriyah, 2006):

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 mengenai Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah.
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/120/KEP/DIR Tanggal 25 Januari 1995 mengenai Tata Cara Tukar Menukar Informasi Antar Bank.
3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 28/37/KEP?DIR Tanggal 20 Juli 1995 mengenai Informasi Debitur Bank Umum.

Berdasarkan pada berbagai bentuk peraturan dan perundang-undangan yang mengatur hak dan kewajiban dalam melakukan transaksi dan perlindungan untuk pihak konsumen maka para calon konsumen hendaknya menggunakan hak-hak mereka sesuai dengan Undang-Undang yang telah diatur mengenai Perlindungan Konsumen sehingga dapat melindungi dirinya sebagai konsumen dan menghindari kerugian dikarenakan ketidakjelasan dan kekurang lengkapan atas informasi (Fajriyah, 2006).

Pada rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan terdapat beberapa upaya dalam memberikan perlindungan bagi nasabah selaku debitur, yakni (Fajriyah, 2006):

1. Bank dilarang untuk mencantumkan klausula dalam perjanjian kredit dimana pemohon kredit mewajibkan debitur tunduk terhadap syarat yang akan ditetapkan kemudian, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas ditegaskan dalam Undang-Undang.
2. Kreditur memiliki kewajiban untuk menginformasikan secara tertulis kepada debitur jika kreditur menaikkan tingkat suku bunga dengan alasan tertentu.

3. Kreditur memiliki kewajiban memberikan informasi secara berkala kepada debitur mengenai mutasi rekening kredit baik dengan atau tanpa permintaan debitur.

E. Konsep Harga al-Ghazali

1. Biografi Al-Ghazali

Al-Ghazali dilahirkan pada abad ke-5 H tepatnya tahun 450 H bertepatan dengan tahun 1058 M (Rijal, 2003) di Ghazalah sebuah kampung kecil di pinggir kota kecil bernama Tusi (Sekarang Meshed) yang merupakan kota kedua di Khurasan (Sekarang Iran) setelah Naysabur salah satu kota di Khurasan (Dunya, 2002) Iran yang didominaasi oleh mayoritas Islam Sunni dan sebagian kecil Islam Syiah serta penduduk yang menganut agama Kristen (Dunya, 2002). Nama lengkapnya adalah Abu Hamid Muhammad Ibn Muhammad Ibn Ahmad Al-Ghazali al-Tusi. Ia mempunyai banyak gelar kehormatan yang belum pernah diberikan pada pemikir-pemikir sebelumnya.

Pada umumnya terdapat perbedaan pendapat mengenai gelar yang diberikan kepada al□Ghazali. Sebagaian golongan menggunakan gelar "al-Ghazali" dan sebagian yang lain menggunakan gelar "al-Ghazzali". Perbedaan ini timbul disebabkan mereka merujuk pada kampung kelahiran al-Ghazali yaitu Ghazalah dan yang lain merujuk pada pekerjaan orang tuanya sebagai tukang pintal benang atau ghazzal (Asril, 1991). Tapi alasan yang terakhir ini hampir dapat dipastikan keliru karena teolog besar ini juga mempunyai paman atau kakek paman yang juga bernama al-Ghazali, seoarang sarjana terkemuka. Para penulis arab sering menyebutnya dengan nama ayahnya yakni Abu Hamid (Watt, n.d.). Tapi bagaimanapun juga pengguna kata "al-Ghazali" lebih meluas dibanding "ghazzal". Nama al-Ghazali yang sebenarnya hanya Muhammad dan ia mempunyai saudara lelaki yang namanya Ahmad yang tercatat sebagai sufi dan menulis buku dalam bahasa persia (Watt, n.d.).

Dalam literatur Islam, al-Ghazali sering disebut juga sebagai Imam al-Ghazali. Dalam terminologi Sunni, istilah imam akan memberi pengertian yang berbeda dengan imam dalam Mazhab Syi'ah. Menurut aliran Sunni, imam

Bukanlah masalah prinsip atau rukun dalam masalah agama, bukanlah jabatan sakral yang diwariskan secara turun menurun, terpeliharanya dari berbuat dosa besar maupun kecil (*ma'sum*). Imam dalam terminologi Sunni tidak lebih seorang muslim yang dikenal sangat istiqamah, memiliki ilmu yang luas, adil, takwa dan ahli dalam bidang agama. Ia sangat terampil dalam *istinbat* hukum dari sumber aslinya secara tegas, tepat dan akurat, atau dapat dibahasakan sebagai masalah" masalah agama, serta berani memberi fatwa agama jika memang dibutuhkan (M. N. Majid, 2003).

Ayah al-Ghazali adalah seorang yang berbangsa persia yang bekerja sebagai pembuat pakaian dari benang bulu (ghazzal) dan menjualnya di pasar Tus. Beliau seorang fakir saleh yang senantiasa rendah hati serta seorang sufi yang tidak memakan kecuali dari hasil karya tangannya sendiri. Di waktu kosong, beliau suka mengaji ke salah seorang ulama dan duduk bersamanya. Lalu beliau memberikan pelayanan terbaik kepada ulama tersebut dan bersungguh-sungguh memperbaiki hubungan dengannya serta berinfak semampunya. Apabila mendengar nasehat dan wejangan khususnya dari ulama yang sering dikunjunginya, beliau selalu menangis dan berdoa kepada Allah agar anaknya dijadikan oleh Allah seorang yang alim dan dapat berdakwah (Hidayatullah, 2020).

Hanya saja, Allah berkehendak lain dan tidak memberinya kesempatan untuk menyaksikan apa yang menjadi harapannya. Namun demikian, harapannya tersebut dikabulkan dan doanya diterima oleh Allah dengan lahirnya al-Ghazali yang kemudian menjadi ulama besar dan pembela agama (hujjah al-Islam) dan hiasan agama (zayn al-din) (N. Majid, 1984). Sang ayah meninggal dunia sewaktu al-Ghazali masih dalam keadaan belia. Para sejarawan tidak menyebutkan berapa usia al-Ghazali pada saat itu, hanya saja isyarat mereka menunjukkan bahwa saat itu pengarang Ihya 'Ulum al-Din ini masih kecil dan belum mencapai usia balig (Hidayatullah, 2020).

Sedangkan Ibu al-Ghazali, sejarah tidak pernah memberikan keterangan yang jelas sehingga penulis tidak menemukan data yang akurat untuk dijadikan referensi. Hampir semua buku yang membicarakan al-Ghazali tidak menyebutkan

biografi ibu beliau secara jelas. Tetapi dapat dipastikan bahwa sang ibu sempat melihat dan menyaksikan anaknya pada jenjang karir yang tinggi sebagai ulama besar dan agung pada masanya (Dunya, 2002).

Al-Ghazzali mencapai tingkat kejayaan ilmu lebih karena merupakan hasil pendidikan yang terima baik secara formal maupun non formal. Karir pendidikannya dimulai dari seorang sufi yang merupakan sahabat ayahnya semasa hidup, yaitu Ahmad ibn Muhammad al" Rozkani. Melalui guru inilah, al-Ghazali banyak belajar tentang membaca dan menulis al" Quran, Nahwu, Bahasa Arab, Ilmu hisab dan Fikih (Hidayatullah, 2020).

Ketika berusia 15 tahun, pada tahun 456 H al-Ghazali pindah ke Gurgan (Jurjan) di tenggara laut kaspi, berguru pada al-Syekh Abu Nasr Ismail Ibn Sa'adah al-Ismail Ibn Imam Ibn Bakr Ahmad Ibn Ibrahim al-Ismaili al-Jurjani. Selama di Jurjan beliau juga berguru pada Yusuf al-Nasaj dalam bidang tasawuf. Setelah lima tahun belajar di sana pada tahun 470 H, beliau pulang ke kampungnya dan tinggal di sana selama tiga tahun (Hidayatullah, 2020),

Tidak puas dengan apa yang diperoleh di Jurjan ia pergi ke Naysabur, sekitar 50 km dari Tus tempat kelahirannya untuk melanjutkan pelajaran ke tahap yang lebih tinggi. Ketika itu tahun 473 H dan umurnya 23 tahun. Untuk mendalami berbagai disiplin ilmu antara lain filsafat, teologi, logika, tasawuf dan ilmu usul fikih pada seorang alim bernama Dhiya al-Din Abi al-Maali Al-Juwaini yang dikenal sebagai al-Imam al-Haramayn tahun 478 H (Hidayatullah, 2020).

Kehausan al-Ghazali akan ilmu pengetahuan sudah nampak sejak intelektualnya berkembang (Rusn, 1998). Ia cenderung mengetahui, memahami dan mendalami masalah-masalah yang hakiki. Hal ini dilukiskan dalam kitab sejarah perkembangan pemikirannya, al-Ghazali berkata:

> "Kehausanku untuk menggali hakekat segala persoalan telah menjadi kebiasaanku semenjak aku masih belia. Dan hal itu merupakan tabiat dan fitrah yang diletakkan Allah dalam kejadianku, bukan karena usahaku" (Al-Ghazali, 1981).

Proses pendidikan al-Ghazali bermula dan wilayah kelahirannya di Tus kemudian berhijrah ke Jurjan lalu ke Nasyabur. Beliau telah mengikuti kurikulum pendidikan tinggi Islam secara sistematik dan standar sehingga mampu menampilkan beliau sebagai seorang tokoh ilmuan muslim yang masyhur pada zamannya dan buah dari keilmuannya dapat dirasakan hingga sekarang (Hidayatullah, 2020).

Setelah al-Juwaini wafat (tahun 478 H atau 1085 M), al-Ghazali beranjak menuju ke markas Wazir Nidham al-Mulk (tahun 1063-1092 M), yang konon sering mengadakan aktivitas ilmiah, seperti bahth al-masa>il, diskusi dan musyawarah, yang biasanya diikuti oleh para ulama senior. Al-Ghazali sangat aktif mengikuti kegiatan ini. Penampilan al-Ghazali dalam aktivitas ini sangat mengagumkan, sehingga Nidham al-Mulk mengangkat si jenius ini sebagai dosen pada Universitas Nidhamiyah di Bagdad (484 H). Saat itu al-Ghazali baru berusia 27 tahun dan telah mendapatkan gelar terhormat di antara para sarjana-sarjana yang lain, sehingga pada tahun 1091 M ia ditunjuk sebagai staf guru besar pada perguruan tinggi tersebut (Hidayatullah, 2020).

Di sinilah al-Ghazali Mulai mengukir sejarah sebagai tokoh ilmuwan yang akhirnya menjadi terkenal karena keilmuwannya serta kemahirannya dalam menegakkan kebenaran. Selama 4 tahun al-Ghazali menjadi guru besar yang sangat populer dangan jumlah siswa lebih dari 300. Pada saat yang bersamaan beliau telah menguasai filsafat al-Farabi dan Ibn Sina dengan jalan otodidak, suatu prestasi yang belum pernah dicapai oleh tokoh teolog manapun saat itu. Selain mengajar di sana selama 4 tahun, al-Ghazali juga aktif meneliti ajaran dan aliran yang berkembang dari berbagai jenis pengetahuan sampai muncul keraguan pada dirinya (Rijal, 2003).

Di balik fenomena yang luar biasa atas keberhasilannya, ia mengalami penderitaan yaitu merasakan bahaya besar api neraka. Pada tahun 1095 M konflik batinnya menngakibatkan gejala sakit fisik berupa ganguan dalam berbicara sehingga al-Ghazali tidak dapat lagi mengajar. Agar tidak ada yang menghalangi kepergiannya baik dari penguasa maupun sahabatnya di Universitas Nidhamiyah, akhirnya secara diam-diam ia pergi ke Syam. Al-Ghazali berdalih pergi ke

F. *Maqasid Syariah* Perspektif Ibnu Asyur

1. Pengertian *Maqasid Syariah*

Ibnu Āsyūr dipandang sebagai tokoh pertama yang memberikan batasan istilah bagi maqāṣid asy-syarīah (Ar-Raysūniy, 2011). Dipahami dari definisi Ibnu 'Āsyūr tentang maqāṣid asy-syarī'ah umum bahwa dalam istilah maqāṣid terangkum sejumlah makna: *ma'āni, ḥikam, awṣāf*, dan tujuan umum (Ar-Raysūniy, 2011).

a. *Ma'āni* jamak dari *ma'na al-Gazāliy* menggunakannya dengan pengertian lebih luas, yaitu: prinsip, nilai, dan maslahat secara umum. Selain itu oleh fukaha lazim digunakan sebagai padanan kata ilat hukum. Dari butir-butir maqāṣid asysyarī'ah yang dikemukakan Ibnu 'Āsyūr–seperti fitrah, universalitas, samāḥah, ada indikator kecendrungannya kepada al-Gazāliy dengan mengartikan ma'na sebagai prinsip dan nilai.

b. Ḥikam jamak ḥikmah, secara kebahasaan berarti pengetahuan tentang yang terbaik dari segala sesuatu dengan cara yang terbaik (Manẓūr, 1419H/1999). Sudah populer di kalangan ahli fikih dan usul fikih sebagai istilah untuk *maslahat* yang dikendaki Allah untuk diwujudkan atau disempurnakan melalui hukum-hukum yang disyariatkan-Nya, serta dan *mafsadat* yang dikendaki Allah agar dicegah atau diminimalisir. Selain itu ḥikmah juga digunakan untuk menunjukkan relevansi ilat hukum dengan hukum. Misalnya *safar* sebagai ilat meng-*qaṣar* dan menjama' shalat, ḥikmah-nya ialah meringankan kesulitan yang terjadi (Al-Badawi, 1430H/2009M.). Hanya saja istilah ḥikmah sebagai maqāṣid asy-syarī'ah baru digunakan secara luas setelah penggunaan istilah ma'nā mulai ditinggalkan (Ar-Raysūniy, 1432H/2011).).

c. *Awṣāf* jamak waṣf secara etimologi berarti sifat yang indah; menurut alLayṡ, seperti dinukil Ibnu Manẓur, "*Al-waṣfu waṣfuka asy-syai' biḥilyatih*(Manẓūr, 1419/1999.-b) (*alwaṣfu* ialah anda menerangkan sesuatu dengan [menyebutkan] perhiasan/keindahannya)." Dengan demikian awṣāf asy-syarī'ah ialah sifat-sifat khas yang menunjukkan keindahan syariat. Dijadikannya awṣāf sebagai bagian dari unsur maqāṣid asy-syarī'ah semakin menguatkan kesepemahaman Ibnu 'Āsyūr dengan al-Gazāliy dalam mengartikan *ma'āniy*.

Ibnu 'Āsyūr tidak membahas batasan syariat secara komprehensif, hanya saja ia mempersempit batasan syarī'ah untuk hukum-hukum yang mengatur tindak tanduk manusia dalam muamalah atau interaksi sosial mereka semata, sedangkan hukum-hukum peribadatan menurutnya lebih tepat disebut diyānah karena sifatnya yang *ta'abbudiy* (Indra, 2016). Menurutnya hukum-hukum syariat yang mengatur interaksi sosial merupakan implementasi nyata konsep maslahat dan mafsadat dan segala bentuk kaidah tarjihnya yang secara signifikan menampakkan keagungan dan keunggulan syariat Islam dalam melindungi stabilitas sosial dan kemaslahatan masyarakat dibandingkan dengan berbagai syariat, undang-undang, dan tatanan sosial lainnya ('Āsyūr, 2001).

Berdasarkan pengertian *maqāṣid* dan *asy-syarī'ah* sebagaimana diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa maqāṣid asy-syarīah menurut Ibnu 'Āsyūr ialah nilai-nilai dan prinsip-prinsip dasar yang melandasi hukum-hukum syariat yang mengatur hubungan manusia dengan manusia, kemaslahatan yang hendak diwujudkan melalui hukum-hukum syariat tersebut, karakter-karakter yang mencirikan keunggulannya, serta aturan-aturan hukum untuk dapat mewujudkan kemaslahatan dimaksud (Indra, 2016).

2. *Maqasid Syariah* dalam Hukum Tata Niaga

Harta atau kekayaan menurut Ibnu 'Āsyūr ialah segala sesuatu yang secara langsung maupun tidak langsung dapat dimanfaatkan oleh individu, kelompok individu atau masyarakat umum untuk mewujudkan kemaslahatan pada berbagai waktu, keadaan, dan kebutuhan. Harta bernilai kekayaan jika memenuhi lima kriteria: dapat disimpan dalam waktu lama, diminati, dapat dipindah tangankan, jumlahnya terbatas, diperoleh melalui usaha sendiri ataupun pemilik sebelumnya. Kekayaan umat dan individu-individunya bersumber dari: *tamalluk* (kepemilikan), dan *takassub* (penghasilan). *Tamalluk* atau *milkiyyah* (Al-Junaidil, 1983) ialah penguasaan terhadap sesuatu yang berfungsi sebagai pemenuh kebutuhan secara langsung atau sebagai alat tukarnya. Sedangkan *takassub* yaitu usaha untuk

mendapatkan suatu pemenuh kebutuhan melalui pekerjaan fisik atau negosiasi dengan pihak lain. Semua bentuk akad muamalat kekayaan berkenaan dengan salah satu dari tamalluk dan takassub ini. Ibnu 'Āsyūr mengemukakan lima *maqāṣid Syari'ah* khusus dalam perputaran kekayaan, yaitu: *ar-rawāj*, transparansi, perlindungan terhadap harta, kepastian hukum atas kepemilikan, dan berkeadilan ('Āsyūr, 2001). Berikut penjelasan mengenai lima *maqasid syariah* yang berhubungan dengan perputaran kekayaan, yakni:

a. *Ar-rawaj* (Perputaran Harta)

Rawāj secara kebahasaan berarti lari, laku, beredar dan tersedia (Munawwir et al., 1997). Rawāj dalam konteks ini ialah terdistribusikannya harta dengan cara-cara yang sah kepada sebanyak mungkin orang di kalangan umat ('Āsyūr, 2001), tidak terbatas pada kalangan tertentu saja. Menurutnya, *rawāj* sebagai *maqāṣid syarī'ah* dalam muamalah dengan harta kekayaan dipahami dari nas-nas yang mendorong secara siginifikan agar transaksi muamalat dilakukan secara lebih masif dan luas. Disimpulkan demikian karena muamalat merupakan cara utama berpindah dan terdistribusikannya harta kekayaan dari satu tangan ke tangan yang lain. Ini kemudian diperkuat oleh hasil analisis terhadap sejumlah ketentuan hukum muamalat dan pemberdayaan harta kekayaan (Indra, 2016).

Sejumlah nas mendorong muamalat harta kekayaan terselenggara secara masif dan seluas-luasnya dengan pendekatan yang bervariasi, antara lain: penyebutan pelaku usaha dan bisnis berseiringan dengan mujahidin. Sejumlah ketentuan hukum muamalat menurut Ibnu 'Āsyūr terindikasi menguatkan *maqāṣid rawāj*. Diperbolehkannya berbagai bentuk akad dalam muamalat itu sendiri adalah diantaranya. Selain itu berbagai kemudahan yang diberikan dalam sejumlah bentuk *muamalah* seperti pengesahan beberapa akad yang mengandung unsur *garar* ringan seperti akad *salam* dan *muzāra'ah*; ketentuan bahwa akad *muamalat* berlaku dan mengikat dengan segera kecuali jika disertai syarat-syarat tertentu yang disepakati; hukum waris Islam yang menjadikan harta pewaris terbagi

kepada lebih banyak orang termasuk ahli waris yang semasa jahiliah tidak mendapatkan hak sama sekali; hak pemilik harta untuk berwasiat sepertiga atau kurang dari hartanya sehingga harta distribusi harta peninggalan tidak terbatas pada ahli waris semata; perintah untuk menginfakkan harta baik yang bersifat wajib maupun yang bersifat anjuran; dan kehalalan membelanjakan harta untuk kebutuhan sekunder bahkan tertier sebagai hukum dasar sepanjang tidak mubazir ('Āsyūr, 2001).

b. *Al-Wudhuh* (Transparansi)

Transparansi atau kejelasan harta maksudnya ialah harta yang menjadi objek kekayaan yang dapat diketahui dengan jelas wujud dan batasannya sehingga terhindar dari sengketa yang disebabkan oleh klaim pihak lain atas harta dimaksud. Dalil yang dikemukakan Ibnu 'Āsyūr untuk *maqāṣid* ini ialah syariat kesaksian dan *rahn* atau agunan dalam utang piutang.

c. *Al-Hifdz Al-Mal* (Perlindungan terhadap harta kekayaan)

Akad muamalat terhadap harta kekayaan disyariatkan untuk melindungi harta yang menjadi objek kekayaan agar tidak berpindah tangan dengan cara-cara yang batil dan mengintimidasi pemiliknya, hal ini selaras dengan surat an-Nisaa/4 ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

[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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah Swt adalah Maha Penyayang kepadamu.] (Q.S An-Nisaa/4: 29).

Dan juga selaras dengan sejumlah hadist, seperti pada sabda Rasulullah Saw. "sesungguhnya darah, harta dan kehormatan sesama kalian haram atas kalian seperti haramnya pada hari ini di negeri kalian ini dan di bulan kalian ini" (Al-Bukhāriy, 1417H/1997), "tidak halal harta seorang muslim kecuali dengan keridaan dirinya"(Indra, 2016), "orang yang terbunuh karena mempertahan hartanya maka dia syahid" (Indra, 2016). Oleh

karena itu setiap individu wajib menghormati hak milik orang lain, sehingga perbuatan merusak milik orang lain disanksi dengan kewajiban mengganti tanpa memperhatikan niat sengaja atau tidaknya perbuatan itu dilakukan. Perlindungan dimaksud tidak terbatas pada kekayaan pribadi seperti tersebut dalam nas-nas di atas tetapi mencakup dan berlaku juga untuk kekayaan kolektif umat, oleh karena itu pemimpin atau yang berwewenang berkewajiban menetapkan kebijakan yang dapat memberikan perlindungan terhadap harta kekayaan umat baik dalam transaksi internal maupun dengan pihak luar ('Āsyūr, 2001).

d. Kekuatan hukum

Syariat mengatur agar transaksi perniagaan dan sejenisnya dengan maksud agar pemindahtanganan kepemilikan memiliki kekuatan hukum. Hal itu dapat dipahami dengan disyariatkannya saksi dan akta tertulis dan hal ini juga tertuang dalam surat al-Baqarah/2 ayat 282:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَٱكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌۢ بِٱلْعَدْلِ ۖ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ ٱلَّذِى عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْـًٔا ۚ فَإِن كَانَ ٱلَّذِى عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُۥ بِٱلْعَدْلِ ۚ وَٱسْتَشْهِدُواْ شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَٱمْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَىٰهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَىٰهُمَا ٱلْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ ٱلشُّهَدَآءُ إِذَا مَا دُعُواْ ۚ وَلَا تَسْـَٔمُوٓاْ أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰٓ أَجَلِهِۦ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ ٱللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَٰدَةِ وَأَدْنَىٰٓ أَلَّا تَرْتَابُوٓاْ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۖ وَلَا يُضَآرَّ كَاتِبٌ وَلَا

شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُواْ فَإِنَّهُۥ فُسُوقٌۢ بِكُمْ ۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ ٱللَّهُ ۗ وَٱللَّهُ بِكُلِّ شَىْءٍ عَلِيمٌ

[Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang telah ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan antara dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.] (Q.S al-Baqarah/2: 282)

Kekuatan hukum pada transaksi dimaksud adalah bertujuan untuk melindungi hak eksklusif para pemilik harta untuk memanfaatkan dan mengambil keuntungan daripada harta yang menjadi objek kekayaan, menjamin kebebasan yang bersangkutan untuk mengelola dan juga untuk memberdayakan harta kekayaan secara sah untuk mendapatkan manfaat dan keuntungan yang diinginkan, serta memastikan bahwa hak eksklusif dan kebebasan mengelola sebagaimana dimaksud tidak gugur atau berpindah tangan tanpa izinnya kecuali jika merugikan pihak lain atau kepentingan umum (Indra, 2016).

e. *Al-Adl* (Keadilan)

Keadilan dalam berharta atau al-'adālah fil māl maksudnya ialah bahwa pemerolehan harta kekayaan tidak merugikan pihak lain dan kepentingan umum, baik pemerolehan yang berupa imbalan dari suatu kerja yang dilakukan, atau kompensansi dari harta yang diberikan, atau donasi, atau warisan. Privasi pemilik harta dalam memanfaatkan hartanya pada kondisi tertentu akan dibatasi jika merugikan pihak lain baik individu maupun umum (Indra, 2016).

Menurut Ibnu 'Āsyūr maksud ini dipahami dari larangan terhadap sejumlah transaksi yang syarat dan rukunnya telah terpenuhi semisal *talaqqi rukbān* dan *iḥtikār*. *Talaqqi rukbān* ialah mencegat pedagang dari luar daerah yang umumnya tidak mengetahui secara pasti harga komoditi yang dibawanya, dan larangan *iḥtikār*, yaitu membeli barang kemudian menimbunnya supaya pasar mengalami kelangkaan pasokan kemudian harganya melonjak. Privasi pemilik modal untuk memperoleh manfaat dan keuntungan dengan modal yang dimilikinya dalam kedua bentuk *muamalah* terlarang tersebut dibatasi; demi kemaslahatan umum cara-cara tertentu yang secara teori dapat memberikan keuntungan lebih besar bagi individu tidak dibenarkan ('Āsyūr, 2001).

Kelima *maqāṣid Syarī'ah* khusus dalam muamalah dengan objek harta kekayaan ini menurut Ibnu 'Āsyūr merupakan rujukan sah-tidak sahnya suatu akad dan ketentuan-ketentuan teknis yang menjadi bagian akad tersebut. Suatu akad dipandang sah bilamana kelima maqāṣid Syarī'ah dimaksud terpenuhi, jika salah satu maqāṣid tidak terpenuhi maka akad tersebut pada dasarnya tidak sah. Namun demikian ketidakterpenuhan tersebut dapat ditoleransi dengan tetap melegalkan akad dimaksud bilamana maslahat melegitimasikan akad dimaksud lebih besar daripada ketimbang menjadi faktor ketidaksempurnaan *maqāṣid* untuk mendeligitimasi akad tersebut ('Āsyūr, 2001).

syariah (Muhammad aṭ-Ṭāhir Āsyūr, 1998). Pada prosedur istinbat hukum dalam nas Al-Quran ataupun Sunnah, mujtahid perlu mengetahui maqasid asy-syariah sebab hanya menganalisis semantik Usul Fikih tidak cukup serta bisa memunculkan kekeliruan definisi. Definisi yang keliru termasuk sebuah hal yang

lumrah dalam komunikasi, terbebas pada bahasa yang dipergunakan, sebab tiga aspek yakni mayoritas kata serta frasa memiliki sifat samar; tingkatan keterampilan yang berbeda, metode serta gaya penyampaian yang ada dari juru bicara; tingkatan keterampilan komunikan yang berbeda untuk pemahaman serta pencernaan informasi yang diterima. Dengan demikian, komunikator serta komunikan sebuh informasi perlu mengamati banyak hal lainnya di luar arti literal, seperti bentuk bahasa, situasi, serta penyampaian lainnya apabila terdapat guna pengeliminasian definisi kecuali yang dimaksudkan komunikator walaupun dari bahasa mampu disebut benar. Dalam faktanya, memperoleh berita langsung melalui sumber dapat memberikan pengetahuan yang terbaik dibanding memperoleh dari penghubung pihak ketiga. Itulah penyebabnya, ulama mengamati serta melakukan klarifikasi latar belakang bahasan serta perilaku Rasulullah (Muhammad aṭ-Ṭāhir Āsyūr, 1998). Para tabiin serta tabik tabiin mengutamakan ziarah ke Medinah sebagai penggalian sumber yang lebih banyak terkait latar belakang Sunnah Rasulullah SAW dibandingkan hanya periwayatan yang sudah diterimanya (Muhammad aṭ-Ṭāhir Āsyūr, 1998). Kemudian, sebelum menentukan kesimpulan pertama dalam sebuah nas yang menjadi kesimpulan istinbat hukum, sebelumnya perlu diamati dengan teliti kemungkinan terdapat dalil lainnya yang kontradiksi sebagai kesimpulan pertama dalam nas yang diulas.

3. Urgensi *Maqashid Syariah*

Dari Ibnu 'Asyur kerja mujtahid untuk perumusan hukum secara istinbat hukum dalam *nas* ataupun *istidlal* melalui dalil terkecuali *nas* (*qias, maslahah mursalah*, serta *sadd az-zari'ah*) tidak terlepas pada bagian dalam lima metode ini: menyimpulkan dari *nas*, mengamati peluang beberapa hal kontradiksi melalui beberapa *nas* yang dipergunakan dengan dalil, melaksanakan *qias*, perumusan hukum persoalan terbaru yang tanya mempunyai *sanad qias*, serta memperoleh apa adanya sebuah hukum yang tidak mengetahui maksud maupun hikmahnya. Metode ijtihad di atas tidak terpisahkan dalam *maqasid asy- syariah* ('Āsyūr, 2001).

Pada prosedur *istinbat* hukum dalam nas Alquran ataupun Sunnah, *mujtahid* perlu mengetahui *maqasid syariah* sebab hanya menganalisis semantik Usul Fikih tidak cukup serta bisa memunculkan kekeliruan definisi. Definisi yang keliru termasuk sebuah hal yang lumrah dalam komunikasi, terbebas pada bahasa yang dipergunakan, sebab tiga aspek yakni mayoritas kata serta frasa memiliki sifat samar, tingkatan keterampilan yang berbeda, metode serta gaya penyampaian yang ada dari juru bicara; tingkatan keterampilan komunikan yang berbeda untuk pemahaman serta pencernaan informasi yang diterima. Dengan demikian, komunikator serta komunikan sebuh informasi perlu mengamati banyak hal lainnya di luar arti literal, seperti bentuk bahasa, situasi, serta penyampaian lainnya apabila terdapat guna pengeliminasian definisi kecuali yang dimaksudkan komunikator walaupun dari bahasa mampu disebut benar. Dalam faktanya, memperoleh berita langsung melalui sumber dapat memberikan pengetahuan yang terbaik dibanding memperoleh dari penghubung pihak ketiga. Itulah penyebabnya, ulama mengamati serta melakukan klarifikasi latar belakang bahasan serta perilaku Rasulullah ('Āsyūr, 2001).

Para *tabiin* serta *tabik tabiin* mengutamakan ziarah ke Medinah sebagai penggalian sumber yang lebih banyak terkait latar belakang Sunnah Rasulullah Saw. dibandingkan hanya periwayatan yang sudah diterimanya ('Āsyūr, 2001). Kemudian, sebelum menentukan kesimpulan pertama dalam sebuah *nas* yang menjadi kesimpulan *istinbat* hukum, sebelumnya perlu diamati dengan teliti kemungkinan terdapat dalil lainnya yang kontradiksi sebagai kesimpulan pertama dalam nas yang diulas.

Kedalaman penelitian befungsi untuk memberikan bukti kesimpulan pertama tidak adanya pertentangan pada dalil lainnya yang diberi pengaruh dari tingkatan praduga keselarasan kesimpulan pertama dan *maqasid syariah*. Apabila kesimpulan pertama dianggap tidak ada pertengangan pada *maqasid syariah* yang sudah diketahui, maka penelitian yang dijalankan akan lebih mudah. Namun apabila usaha yang lebih teliti memperlihatkan keragu-raguan yang lebih banyak terkait kesesuaian kesimpulan pertamanya dalam *maqasid syariah*. Pemahaman yang baik terkait *maqasid syariah* terutama yang berhubungan pada permasalahan

serta *nas* yang diulas dapat mengarahkan kejelasan guna menjalankan penelitian yang terdapat peluang kontradiktif melalui dalil lainnya ('Āsyūr, 2001).

Pada metode *qias*, pemahaman terkait *maqasid syariah* diperluan guna memperoleh *ilat* hukum yang terdapat *nash*-nya supaya bisa menjadi *maqis 'alaih*. *Ilat* hukum tersebut berbentuk karakteristik definisi yang konsisten serta signifikan sebagai dasar penentuaan sebuah hukum (Judayyi & Yusuf, 1997). Keperluan *mujtahid* pada *maqasid syariah* tersignifikan dilihat dari usaha memperoleh hukum syariat guna hal-hal yang terbaru, tidak adanya *nash* yang menjelaskan hukum dengan langsung ataupun *nash* yang menjelaskan hukum permasalahan lainnya yang mampu menjadi acuan *qias*. *Maqasid syariah* pada kondisi tersebut sebagai komponen utama dalam mempertahankan kelangsungan hukum syariat pada pertumbuhan jaman serta sosial yang berubah secara dinamis. Penerapan instinbat hukum melalui dasar *maqasid syariah* tersebut diterapkan pada beberapa teknik yang tidak sama, contohnya *maslahah mursalah*, *istihsan* serta *istishab*. Terakhir yakni memiliki sifat ibadah ritual. *Mujtahid* dalam syariat ini ditetapkan tidak mampu menyampingkan adanya *maqasid syariah*, sebab sifat hikmah ataupun Maha Bijaksana Allah dapat memberi kemustahilan *faal* Allah sunyi dalam hikmah serta suatu tujuan. Namun maksud hikmah serta tujuannya tidak dapat diidentifikasi dengan teliti dari batasan pemikian seseorang. Dengan demikian, perlu memiliki keyaknikan bahwasanya dalam ritualnya diberikan perintah bagi sebuah hikmah serta suatu tujuan yang tidak semestinya dilihat namun harus ditaati. Ibu 'Asyur menyatakannya menjadi maqasid ta'abbudi.

Beberapa tokoh sebelum Ibnu 'Asyur Gazaliy, Ibnu Abdis-Salam, as-Subkiy, dan Ibnu Taimiyyah. Sementara toko kontemporer misalnya Abu Zahrah. Wahbah az-Zuhailiy, ialah di antara yang paham dari mereka. Meski hal itu, pandangan tersebut diketahui lebih kuat, sebab maqasih asy-syariah dengan praktek dalam hakikat sudah sebagai aspek terpenting pada prosedur istinbat hukum sejak jaman sahabat tergolong pada mendefinisikan berbagai hadis Nabi SAW. Imam Malik pada al-Muwata, memberikan riwayat terkait Abu Huzaifah yang menjaga Salin serta memperlakukan seperti anak kandungnya. Saat turunnya ayat kelima surat al-Ahzab, ud'uhum li□aba'ihim, istri Abu Huzaifah Sahlah

Binti Suhail menjumpai Rasulullah Saw serta mengatakan bahwa "Kami telah mengadopsi Salim seperti anak kandung; ia biasanya masuk menjumpai saya saat saya sekedar menggunakan satu pakaian, serta kami sekedar memiliki satu (Badawi & Muhammad, 2009).

Aisyah ra. menyatakan bahwasanya hadis tersebut untuk khalayak dan mengamalkan. Maka karenanya memohon sekelompok individu untuk minum susu saudarinya agar mampu menemuinya seperti mahram. Sementara para istri Nabi Saw lainnya beranggapan tersebut ialah rukhsah spesifik guna Sahlah ra. pada hubungannya dengan Salim tidak berlaku umum terumata bagi mereka (Badawi & Muhammad, 2009).

Pandangan kedua tanpa melakukan penyelisihan bacaan namun menginterpretasikan lainnya dan dilandaskan dari paradigma yang tidak sama pada asal muasal hadis, dimana ruangannya. Terakit keadaan tersebut, apa pendapat Anda? Nabi Muhammad SAW berkata:, "Susuilah dia lima kali susuan, maka dia menjadi anak susuannya" (Badawi & Muhammad, 2009) Maka Salim telah mahram sebab susu yang diminum tersebut. Sahlah membuat persepsi menjadi anak susuan.

Aisyah ra. menyatakan bahwasanya hadis tersebut untuk khalayak dan mengamalkan. Maka karenanya memohon sekelompok individu untuk minum susu saudarinya agar mampu menemuinya seperti mahram. Sementara para istri Nabi Saw lainnya beranggapan tersebut ialah rukhsah spesifik guna Sahlah ra. pada hubungannya dengan Salim tidak berlaku umum terutama bagi mereka (Ahmad, 2021).

Pandangan kedua tanpa melakukan penyelisihan bacaan namun menginterpretasikan lainnya dan dilandaskan dari paradigma yang tidak sama pada asal muasal hasil, di mana perkataan Nabi Saw. dipahami artinya guna memberi jalan keluar untuk keluarga tersebut (*rukhsah*). Diketahui pola pengasuhan serta pergaulan keluarga Abu Huzaifah dan Salim sudah dibentuk dengan kukuh yang sebelumnya tabbani menjadi haram hingga perubahan tersebut begitu mempersulitnya. Itu memperlihatkan bahwasanya *maqasid syariah* perlu ditinjau secara teliti untuk menjalankan istinbat hukum. Maka darinya, mujtahid

perlu mengetahui sebaik-baiknya metode pengidentifikasian *maqasid syariah*. Begitupun urgennya *maqasid syariah* berfungsi pada istinbat hukum. Ibnu 'Asyur menyayangkan maqasid asy-syariah tersubordinasi pada beberapa topik suatu pembahasan di Usul Fikih misalnya maslahah *mursalah, qiyas, istihsan* ('Āsyūr, 2001).

Menurutnya pemahaman yang benar serta utuh terkait maqasid asy-syariah ialah faktor paling penting guna melakukan pencegahan ataupun setidaknya memperkurang khilafiah Fikih yang tidak terkendali dari beberapa ajaran semantik Usul Fikih. Maka darinya, ia mendukung kajian *maqasid syariah* sebagai topik pembahasan pertama pada kajian Usul Fikih, dan menjadi disiplin pengetahuan mandiri dengan tidak mengacau bentuk Usul Fikih yang sudah tersedia ('Āsyūr, 2001). Terungkai pada diskusi penyusunan maqasih asy- syariah menjadi disiplinh pengetahuan yang mandiri, pendapat Ibnu 'Asyur terkait urgen *maqasid syariah* nampak memperoleh reaksi baik melalui bertambah populer kajian maqasid asy-syariah serta karya ilmiah dibidang tersebut. Urgen *maqasid syariah* dari Ibnu 'Asyur terbataskan dalam golongan fakih *mujtahid*. Sementara mukalaf awam kapasitasnya sekedar melaksanakan syariat dan tidak perlu memahami *maqasid syariah*. Sebab ia tidak dapat mengetahui serta memanfaatkan *maqasid* secara baik. Dengan demikian kemungkinan kekeliruannya lumayan tinggi serta bahkan setelah itu menjalankan tindakan yang menentang maqasid tersebut ('Āsyūr, 2001).

Al-Badawi tidak setuju dengan pendapat Ibnu 'Asyur tersebut terkecuali apabila mukalaf awam diartikan dalam memiliki bekal wawasan terkait *maqasid syariah* diberikan keleluasaan menjalankan istinbat hukumnya; tentunya tak sedemikian itu. Dari kutipan beberapa sumber al-Badawi menjelaskan lima alasan kenapa seorang awam (kecuali *fakih mujtahid*) memerlukan pengenalan *maqasid syariah*, yakni:

1) Menumbuhkan tingkat iman pada Allah serta yakin pada akidah maupun syariah Islam.
2) Memperkuat pribadi dari pengaruhnya gazwul-fikri.
3) Memantapkan maksud serta niat supaya selaras pada *maqasid syariah*.

sukarela yang diharapkan frekuensinya akan meningkat pesat dan jenis objek lelangnya akan lebih bervariatif lagi. Lelang selain berdampak positif pada stabilitas ekonomi dan keuangan yang antara lain mencakup dampak pada peningkatan volume transaksi jual beli (*business term*), meningkatkan perputaran uang, dan membantu meningkatkan likuiditas organisasi terutama lembaga keuangan seperti perbankan, lelang juga berdampak positif kepada peningkatan pendapatan negara. Terkait lelang berdampak pada peningkatan pendapatan negara, hal ini dikarenakan dari setiap pelaksanaan lelang (transaction), sesuai dengan peraturan yang berlaku wajib dipungut antara lain bea lelang, PPh final, BPHTB, dan Uang Miskin yang kesemuanya disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan perpajakan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Selanjutnya penerimaan perpajakan dan PNBP tersebut dijadikan sebagai bagian dari unsur-unsur dalam penyusunan sumber-sumber pendapatan negara di dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)

4. Judul: "Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Prinsip Ekonomi Syari'ah" yang diteliti oleh Alfian Izzat El Rahman. Penelitian ini merupakan karya ilmiah S2 yang diteliti pada tahun 2019 dan dikutip pada tahun 2023. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank Syari'ah dan kesesuaian terhadap eksekusi hak tanggungan tersebut dengan prinsip Syari'ah. Penelitian ini merupakan penelitian normative yang dilakukan dengan cara meneliti dengan bahan pustaka atau bahan hokum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan khususnya KUHP Perdata, Peraturan tentang jabatan PPAT, Undang Undang Hak Tanggungan, Undang Undang Perbankan, Undang-Undang Perbankan Syari'ah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari,ah serta Putusan dan Fatwa DSN yang berkaitan dengan objek penelitian selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan analisis konsep hokum dan pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan tela,ah

terhadap akta PPAT dalam bentuk SKMHT maupun APHT yang dibuat sebelum dilakukan Pembebanan Hak Tanggungan di kantor pertanahan setempat. Adapun hasil penelitian ini menenjukkan bahwa eksekusi hak tanggungan tersebut tidak sesuai dengan prinsip syari,ah terutama 3 (tiga) prinsip syari,ah yaitu prinsip sukarela (*ridha,iyyah*), prinsip keadilan (*al-adl)* dan prinsip tolong menolong (*ta'awun*).

5. Judul; "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan", yang ditulis oleh Evie Hanavia & Widodo Trisno Novianto. Penelitian ini merupakan karya ilmiah S2 yang diteliti pada tahun 2017 dan dikutip pada tahun 2023. Penelitian ini memiliki tujuan untuk memahami tentang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Dari hasil kajian diketahui bahwasanya eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan oleh pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi seperti eksekusi atas kekuasaan sendiri. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif. Hasil penelitian ini menyebutkan eksekusi yang didasarkan pada title eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan seperti yang tertera pada Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 14 ayat 2. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat meminta pada Pengadilan Negeri supaya dapat melakukan eksekusi yang didasarkan pada sertifikat hak tanggungan yang mempunya title eksekutorial (Hanavia, 2017).
6. Judul: "Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan negara Dan lelang Palu (2015-September 2016)" diteliti oleh Agus Susanto, Tri Oldy Rotinsulu, George M.V. Kawung. Penelitian ini merupakan karya ilmiah S2 yang diteliti pada tahun 2015-2016 dan dikutip pada tahun 2023 Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan (laku terjual atau tidak laku terjual) lelang eksekusi hak tanggungan obyek property riil di KPKNL Palu. Metode analisis yang digunakan adalah analisis berganda binari dengan

agama, atau eksekusi objek hak tanggungan. Langkah penyelesaian melalui metode litigasi terlalu terburu-buru mengingat berdasarkan peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2014 penyelesaian sengketa dapat dilakukan di LPAS melalui metode mediasi, ajudikasi dan arbitrase. Berdasarkan hasil wawancara, kedua bank Syariah tidak pernah menyelesaikan sengketa melalui LAPS. Kritik tersendiri untuk LAPS agar mensosialisasikan keberadaan sehingga fungsi dari LAPS lebih maksimal; 2) Kendala dalam proses penyelesaian sengketa ada 2 yaitu: pertama, debitur yang tidak dapat dibina, maka kedua bank Syariah akan melanjutkan proses penyelesaian sengketa ke pengadilan agama, mengingat putusan hakim bersifat mengikat dan eksekutorial, walaupun dalam proses beracara tergugat tidak hadir di persidangan (putusan verstek). Kedua pada proses eksekusi yaitu sulitnya proses penjualan objek hak tanggungan. Solusi yang dilakukan adalahs memperluas jaringan pemasaran. Sebenarnya hal ini dapat dicegah jika bank Syariah melakukan survey yang seksama sebagai cara mengetahui kemampuan calon nasabah sebagaimana Pasal 23 Ayat (1) UU Perbankan Syariah sebelum melakukan penyaluran dana kepada nasabah.

18. Judul "Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia" yang diteliti oleh Nursakti. Penelitian ini merupakan karya ilmiah S2 yang diteliti pada tahun 2018 dan dikutip pada tahun 2023. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah* yang dijamin hak tanggungan pada bank muamalat Indonesia, serta fungsi dan urgensi dari jaminan hak tanggungan tersebut terhadap pembiayaan murabahah dan musyarakah di bank muamalat Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) pembiayaan murabahah dilakukan melalui proses jual beli atas suatu barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati oleh bank syariah dan nasabah. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius

dengan pesanannya. Bank boleh meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan sebagai pegangan. Jaminan itu muncul karena jual beli yang dilakukan adalah secara tempo sehingga dirasa perlu untuk menghadirkan jaminan. Sedangkan pada pembiayaan musyarakah pada Bank Muamalat Bank dapat memberikan fasilitas pembiayaan suatu proyek yang dianggap feasible berdasarkan prinsip al-musyarakah, dalam skema pembiayaan ini bank muamalat dengan nasabahnya menyetujui untuk memberikan kontribusi pembiayaan sesuai dengan proposi yang telah disepakati bersama, semua pihak melalui suatu negosiasi menyetujui nisbah pembiayaan keuntungan usaha, dan apabila terjadi kerugian di dalam usaha, maka masing-masing pihak bertanggung jawab sebatas besar penyertaan modal. Pada pembiayaan Musyarakah tidak dipersyaratkan adanya agunan, namun mengingat dana yang digunakan oleh bank syariah berasal dari dana masyarakat yang dititipkan pada bank syariah, maka bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan kepentingan nasabah yang telah mempercayakan dananya, dan sebagai jaminan atas pembayaran kembali atas setiap kewajiban nasabah debitur berdasarkan fasilitas pembiayaan dan jumlah lain yang harus dibayar oleh nasabah berdasarkan perjanjian, maka bank dapat meminta jaminan pada nasabah; 2) Fungsi dari adanya agunan/jaminan adalah untuk mengurangi risiko. Hal ini tercermin dari instrument analisa 5C yaitu collateral (agunan). Mengingat agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian pembiayaan yang bersifat ekonomis. Bersifat ekonomis disini, adalah apabila mudharib tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian, maka agunan berfungsi untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank, guna mendapatkan pelunasan dari barang-barang agunan tersebut. Keberadaan collateral sangat penting dalam pembiayaan karena dana yang digunakan oleh bank syariah dalam rangka penyaluran dana adalah nasabah penyimpan dan nasabah investor, sehingga keberadaan collateral adalah untuk menjamin pelunasan

pembiayaan jika terjadi pembiayaan bermasalah. Agunan merupakan hal penting untuk diperhitungkan bagi bank karena agunan merupakan sumber pelunasan yang bisa diambil dengan second way out selain usaha nasabah yang menghasilkan pendapatan yang disebut first way out dalamnya nasabah mengakses kegiatan pembiayaan syariah. Second way out berupa jaminan tertentu atau suatu benda, apabila terjadi pembiayaan bermasalah, bank berhak menjual benda agunan yang diberikan dengan hak jaminan dan mengambil hasil penjualan atas benda tersebut sebagai sumber pelunasan pembiayaan. Hal ini mengingat dana yang dipergunakan oleh bank syariah berasal dari dana masyarakat yang telah dititipkan pada bank, sehingga bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib memenuhi rasio-rasio yang telah ditetapkan bank dan kepentingan nasabahnya yang telah mempercayakan dananya. Selain itu juga adanya kehatian bagi setiap bank untuk terus menjaga kesehatannya dan memelihara kepercayaan masyarakat padanya.

Berdasarkan pada penelitian terdahulu yang telah dipaparkan di atas maka terdapat perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini sedang dilakukan. Pada penelitian ini melakukan kajian atau analisis pelaksanaan lelang dengan maqasid syariah dari Ibnu Asyur sehingga dapat diketahui apakah pelaksanaan lelang yang dijalankan oleh BNI syariah sudah sesuai dengan syariahnya atau belum. Sedangkan persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama melakukan penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan, dan tata cara dalam pelaksanaan lelang.

E. Kerangka Berpikir Peneliti

Pada kerangka berpikir ini peneliti akan mendeskripsikan rancangan yang akan dilakukan dalam proses penelitian di mana landasan teoritis yang telah dipaparkan akan digunakan menjadi pisau dalam penganalisisan. Implementasi objek lelang yang dilakukan oleh PT. BNI syariah dilaksanakan karena ada wanprestasi dari nasabah sehingga jaminan yang diberikan oleh nasabah terikat sebagai hak tanggungan, sehingga pada saat tertentu maka PT. BNI syariah

melakukan eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang, proses lelang terbagi 3 tahapan yaitu: pra lelang, proses lelang, dan pasca lelang.

Pada tahapan pra lelang, objek lelang akan dinilai baik oleh pihak internal bank dan maupun pihak eksternal bank, yang kemudian akan ditetapkan nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek lelang tersebut. Penetapan harga ini akan dianalisis dengan menggunakan penetapan harga menurut Philip Kotler. Pada tahap lelang, bank telah menentukan nilai limit yang akan menjadi landasan harga dalam proses lelang. Dan yang terakhir adalah tahap pasca lelang di mana pemenang lelang sudah ditetapkan oleh pejabat lelang dan kemudian harga terjual atau harga terbentuk juga telah ditetapkan atau diketahui. Seluruh proses terjadinya pelelangan pada objek dilakukan berdasarkan *maqasid syariah*. *Maqasid syariah* yang akan dijadikan pisau analisis dalam penelitian ini menggunakan maqasid syariah menurut Ibnu Asyur pada hukum tata niaga.

Berdasarkan pada pemaparan kerangka berpikir di atas maka peneliti menggambarkan kerangka berpikir pada diagram berikut ini:



Sumber: Diolah Peneliti (2023)

Gambar 2.1
Kerangka Pikir Peneliti

BAB III
METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitiannya adalah lapangan *(field research)*. Sedangkan pendekatan penelitiannya menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian ini beralaskan pada pola pikir metode deduktif, yang menunjukkan bahwa pandangan berpikirnya dimulai dari yang bersifat umum dan global untuk menuju pandangan pada cara berfikir lokal khusus, setelahnya akan diberlakukan kembali kepada pola pikir yang bersifat global dan umum.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Sumatera Utara dengan mengambil PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan sebagai tempat penelitiannya yang beralamat di Jalan. H. Adam Malik No.151, Sekip, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan. Terdapat beberapa alasan peneliti sangat tertarik untuk melaksanakan penelitian di BNI syariah, alasan tersebut antara lain: 1) karena BNI syariah merupkan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang pengelolaannya menggunakan hukum Islam; 2) BNI Syariah meraih penghargaan sebagai bank dengan kinerja sangat bagus untuk kategori modal inti Rp1 triliun sampai Rp5 triliun dalam ajang 25th Infobank Awards 2020; 3) BNI Syariah mendapatkan penghargaan Bank Syariah dengan Inovasi Pembiayaan Terbaik kelompok bank BUKU II. Penghargaan ini diberikan dalam acara tahunan Anugerah Syariah Republika 2020. Berdasarkan beberapa alasan ini maka peneliti tertarik untuk mengetahui cara lembaga ini menentukan harga dari objek lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan dapat dijadikan acuan bagi Bank Swasta Syariah lainnya dalam menentukan harga objek lelang tersebut.

A. Informan

Sebagaimana tujuan penelitian kualitatif, hal yang paling utama adalah menentukan partisipan kunci *(key participant)* yang mempunyai banyak informasi terkait dengan pada fokus penelitian (Bungin, 2021). Ada beberapa pertimbangan

yang harus diperhatikan dalam menentukan siapa yang akan menjadi *key participant*. Bungin membaginya menjadi (Bungin, 2021):

a. Subjek telah berada dalam waktu yang cukup lama dan intens berkecimpung dengan kegiatan yang menjadi sumber informasi.
b. Subjek masih aktif berkegiatan dalam lingkungan yang menjadi perhatian peneliti.
c. Subjek memiliki waktu yang cukup banyak dan dapat meluangkan waktu untuk diwawancarai.

Dalam penelitian ini, peneliti memiliki beberapa kriteria dalam pemilihan informan, yaitu:

a) Partisipan merupakan pegawai dari PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan yang bergerak di Devisi Penanganan Kredit Macet (Pembiayaan Bermasalah) yang bersedia untuk diwawancarai dan bersedia berpartisipasi dalam penelitian ini.
b) Partisipan merupakan tim penilai dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) yang pernah melakukan kerjasama dengan PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan.
c) Partisipan merupakan Ketua PERBALI (Persatuan Balai Lelang Swasta Indonesia) sebagai perwakilan dari BLS (Balai Lelang Swasta), dan perwakilan dari salah satu Balai Lelang Swasta (BLS).
d) Partisipan merupakan Pejabat Lelang sebagai perwakilan dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)

Tabel 3.1
Data Informan

No.	Nama	Jabatan	Keterangan
1.	Fachriza	Recovery & Remedial Head	PT. BNI syariah cabang Utama Kota Medan
2.	Luthfi Hadi Perdana	Recovery & Remedial Officer	PT. BNI syariah cabang Utama Kota Medan
3.	Putri Ayu Rezeki	Recovery & Remedial Assistant	PT. BNI syariah cabang Utama Kota Medan
4.	Toto Suharto	Tim Penilai	*Licenced Public Appraisers*
5.	Firman Suryantoro	Tim Penilai	FAST *Registered Business &*

	Sugeng		*Property Appraisers*
6.	Suzy Hartono	Tim Penilai	FAST *Registered Business & Property Appraisers*
7.	Sukardi	Tim Penilai	SR Consulting Registered Public Appraisers KJPP Sukardi, Isarar & Rekan Professional Appraisers & Financial Consultans (Business Property Valuation)
8.	Budi	Pejabat Lelang	KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
9.	Ali Amran Tanjung	Ketua	PERBALI (Persatuan Lembaga Lelang Swasta Indonesia)
10.	Hamidah Zai	Staff Administrasi	BALESMAN (Balai Lelang Swasta Mandiri)
11.	Linda Sugiarti	Staff Administrasi	BALESMAN (Balai Lelang Swasta Mandiri)

D. Teknik Pengumpulan Data

Adapun penelitian ini menggunakan data kualitatif yang diambil dengan menggunakan metode *cross section* yaitu data yang dikumpulkan pada suatu waktu tertentu *(at a point of time)* yang dapat menggambarkan keadaan atau kegiatan pada waktu tersebut.

Data utama yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini, akan didapatkan dari:

1. Wawancara secara mendalam (*indepth interview*)

   Wawancara merupakan pengumpulan informasi melalui tanya jawab secara tatap muka sebagaimana mengikuti arah dan tujuan yang telah ditetapkan. Dalam penelitian kualitatif, wawancara merupakan bagian terpenting karena melalui wawancara peneliti akan mendapatkan sejumlah informasi langsung dari sumber yang berkapasitas.
2. Observasi

   Sebutan lain dari observasi adalah pengamatan.

Pengamatan adalah berupa kegiatan yang menjadi pokok perhatian utama terhadap suatu objek dimana seluruh panca indera digunakan mulai dari penglihatan, penciuman, pendengaran, peraba serta pengecapan. Proses yang dilakukan oleh peneliti dalam penentuan harga objek lelang hak eksekusi hak tanggungan menggunakan observasi non partisipan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan sebagai metode untuk mengungkapkan serta mendapatkan berbagai informasi dari sumber-sumber yang berkenaan dengan permasalahan penelitian.Pada studi dokumentasi ini peneliti menggunakan materi yang berasal dari buku-buku, jurnal, catatan-catatan, surat kabar serta gambar yang berkaitan dengan penetapan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan.

E. Teknik Analisis Data

Mudjiraharjo menyatakan bahwa analisis data merupakan suatu kegiatan dalam mengatur kemudian mengurutkan, mengelompokkan sampai memberi tanda atau kode serta mengkategorikannya hingga didapatkan satu temuan yang didasarkan pada masalah atau fokus penelitan yang ingin ditemukan jawabannya.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, dimana teknik analisis datanya akan mengkaji hasil temuan yang nantinya akan dipaparkan, ditelaah dan kemudian dijelaskan terhadap data-data yang diperoleh mengenai cara-cara dan tahapan yang dilakukan PT. BNI Syariah cabang utama Kota Medan untuk menentukan faktor yang mempengaruhi terbentuknya harga objek Lelang Ekseskusi Hak Tanggungan.

Dalam penelitian kualitatif, perolehan data menggunakan teknik pengumpulan data bermacam-macam (triangulasi). Di mana data dikumpulkan secara terus-menerus hingga data jenuh. Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi hipotesis.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan. Analisis

telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian. Namun dalam penelitian kualitatif, analisis data lebih difokuskan selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data (Sugiyono, 2008).

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis data kualitatif merupakan upaya yang berlanjut, berulang dan menerus. Masalah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan merupakan rangkaian kegiatan analisis yang saling susul menyusul.

1. Reduksi Data *(Data Reduction)*

   Reduksi data adalah proses analisis data yang dilakukan untuk mereduksi dan merangkum hasil-hasil penelitian dengan menitikberatkan pada hal-hal yang dianggap penting oleh peneliti. Reduksi data bertujuan untuk mempermudah pemahaman terhadap data yang telah terkumpul sehingga data yang direduksi memberikan gambaran lebih rinci.

2. Penyajian data *(Data Display)*

   Display data adalah data-data hasil penelitian yang sudah tersusun secara terperinci untuk memberikan gambaran penelitian secara utuh. Data yang terkumpul secara terperinci dan menyeluruh selanjutnya dicari pola hubungannya untuk mengambil kesimpulan yang tepat. Penyajian data selanjutnya disusun dalam bentuk uraian atau laporan sesuai dengan hasil penelitian diperoleh.

3. Kesimpulan/verifikasi *(Conclusion Drawing/Verification)*

   Kesimpulan merupakan tahap akhir dalam proses penelitian untuk memberikan makna terhadap data yang telah dianalisis. Proses pengolahan data dimulai dengan penataan data lapangan (data mentah), kemudian direduksi dalam bentuk unifikasi dan kategorisasi data. Demikian prosedur pengolahan data dan yang dilakukan penulis dalam melakukan penelitian ini, dengan tahap-tahap ini diharapkan penelitian yang dilakukan penulis dapat memperoleh data yang memenuhi kriteria keabsahan suatu penelitian (Sugiyono, 2008).

F. Teknik Uji Keabsahan Data

Uji keabsahan data dilakukan agar data yang didapatkan dilapangan dapat diakui kebenarannya, pengecekannya tersebut dapat dilakukan melalui beberapa tahapan antara lain:

1. Triangulasi

   Pada tahap ini dimanfaatkan untuk membandingkan sesuatu yang lain di luar dari data yang telah ada dengan data itu sendiri (Tanzeh, 2009). Melalui triangulasi peneliti dapat menarik kesimpulan secara utuh, tidak berdasarkan pada satu sudut pandang saja sehingga kebenarannya data teruji dan diterima. Triangulasi dilakukan dengan cara membandingkan dan melakukan pengecakan pada derajat kepercayaan pada informasi yang didapat berdasarkan pada waktu serta alat yang berbeda, data dari hasil pengamatan akan dibandingkan dengan hasil dari wawancara serta dibandingkan dengan isi dari dokumen dari permasalahan yang terkait. Kemudian mencoba menerapkan triangulasi dengan melakukan pengecekan pada derajat kepercayaan kepada beberapa subjek penelitian yang menjadi sumber data dengan menggunakan model yang sama.

   Triangulasi yang digunakan dalam mengecek kredibilitas data pada penelitian ini menggungankan triangulasi sumber. Triangulasi sumber dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber dideskripsikan, dikategorisasikan, mana pandangan yang sama, yang berbeda, dan mana yang spesifik. Data yang telah dianalisis oleh peneliti akan menghasilkan suatu kesimpulan di mana akan diminta kesepakatan (*member check*) dengan sumber data yang telah dikumpulkan tersebut (Sugiyono, 2008).

2. Mengadakan *member check*

   Member check merupakan proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data. Tujuan *member check* adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan

apa yang diberikan oleh pemberi data. Apabila data yang ditemukan disepakati oleh para pemberi data berarti datanya data tersebut valid, sehingga semakin kredibel/dipercaya, tetapi apabila data yang ditemukan peneliti dengan berbagai penafsirannya tidak disepakati oleh pemberi data , maka peneliti harus melakukan diskusi dengan pemberi data, dan apabila perbedaannya tajam, maka peneliti harus merubah temuannya, dan harus menyesuaikan dengan apa yang diberikan oleh pemberi data. Jadi tujuan member check adalah agar informasi yang diperoleh dan akan digunakan dalam penulisan laporan sesuai dengan apa yang dimaksud sumber data atau informan (Sugiyono, 2008).

F. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mulai dari September 2020 sampai dengan September 2022.

Tabel 3.2 Jadwal Penelitian 2022-2023

No	Uraian Kegiatan	Bulan																																					
		Mar				Apr				Mei				Jun		Jul-Des	Jan				Feb				Mar				Apr				Mei				Jun		
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
1	Pengajuan judul	v																																					
2	Pengesahan judul penelitian			v																																			
3	Penyusunan proposal dan bimbingan									v																													
4	Seminar proposal										v																												
5	Perbaikan proposal												v																										
6	Pengesahan ijin penelitian														v																								
7	Penelitian lapangan & bimbingan															Break sebab mewabah virus corona	Penelitian Lapangan																							
8	Seminar hasil																																v						
9	Perbaikan hasil penelitian																																	v					
10	Sidang seminar hasil																																		v				
11	Sidang terbuka																																						v
12	Cetak disertasi																																						v

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Temuan Umum

1. Deskripsi Lokasi Penelitian

1.1 Deskripsi Kota Medan

Kondisi umum Kota Medan ditinjau dari kepentingan ekonomi memberikan keuntungan kompetitif, karena relatif datar dalam hamparan yang sangat luas dan merupakan kota pelabuhan di Selat Malaka. Hal ini terlihat dari perkembangan dan pertumbuhan ekonomi Kota Medan yang selalu berada di atas rata-rata pertumbuhan ekonomi provinsi dan nasional. Secara fisik, kondisi umum Kota Medan kurang menguntungkan karena merupakan daerah yang datar, memiliki permeabilitas tanah yang rendah dan kedalaman air tanah yang dangkal. Kondisi ini menyulitkan drainase dan pengelolaan limbah cair, maka hal ini akan terus menjadi masalah laten di Kota Medan. Secara demografis, karena Kota Medan merupakan dataran alluvial, sebuah daerah yang ideal untuk pertanian intensif dan tanaman industri yang memiliki nilai jual tinggi seperti tembakau. Sehingga Kota Medan tempo dulu sudah menjadi wilayah hunian yang padat karena merupakan sentra pertanian yang berada di kota pelabuhan. Artinya permasalahan yang muncul akibat kepadatan penduduk sudah melekat kepada Kota Medan dari waktu ke waktu (Statistik, 2020).

1.2 Luas Wilayah dan Batas Wilayah Administrasi

Provinsi Sumatera Utara memiliki luas total sebesar kurang lebih 182.414,25 km² yang terdiri dari luas daratan sebesar kurang lebih 72.981,23 km² dan luas lautan sebesar kurang lebih 109.433,02 km². Berdasarkan luas wilayah menurut Kabupaten/Kota di Sumatera Utara, luas wilayah terbesar adalah Kabupaten Langkat dengan luas 6.262,00 km², atau sekitar 8,58 persen dari total luas Sumatera Utara, diikuti Kabupaten Mandailing Natal dengan luas 6.134,00 km² atau 8,40 persen, kemudian Kabupaten Tapanuli Selatan dengan luas 6.030,47 km² atau sekitar 8,26 persen, sedangkan luas wilayah terkecil adalah

Kota Tebing Tinggi dengan luas 31,00 km² atau sekitar 0,04 persen (Statistik, 2020).

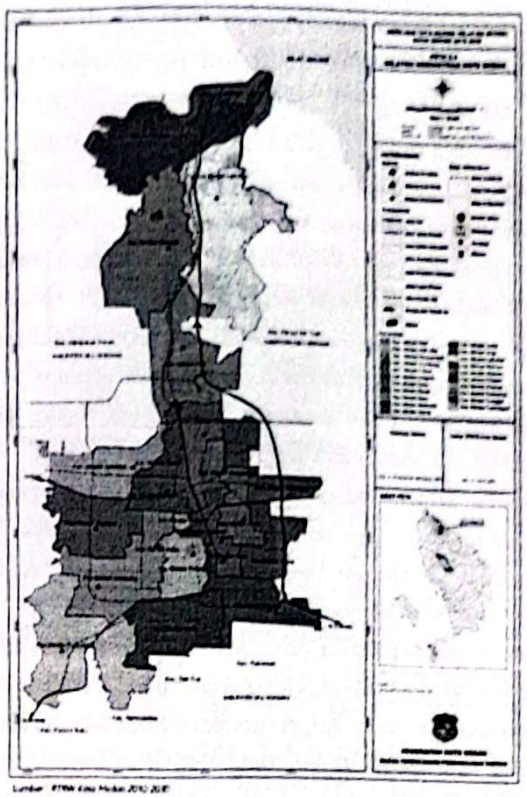
Perkembangan wilayah administrasi Provinsi Sumatera Utara mengikuti dinamika kehidupan sosial ekonomi dan perpolitikan di Indonesia. Sampai dengan akhir tahun 2017, secara administratif wilayah Provinsi Sumatera terdiri dari 25 Kabupaten dan 8 Kota, 444 Kecamatan, 5.417 Desa dan 693 Kelurahan. Selanjutnya rincian luas wilayah Kabupaten/Kota Tahun 2018 dapat dilihat pada Tabel berikut:

Tabel 4.1
Luas Wilayah Kabupaten/Kota Provinsi Sumut Tahun 2018

Luas Wilayah Kabupaten/Kota Provinsi Sumatera Utara Tahun 2018

KABUPATEN/KOTA	IBUKOTA	KEC	DESA	KEL	LUAS WILAYAH (Km2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
01. Nias	Gido	10	170	0	1.842,51
02. Mandailing Natal	Panyabungan	23	377	27	6.134,00
03. Tapanuli Selatan	Sipirok	14	211	37	6.030,47
04. Tapanuli Tengah	Pandan	20	159	56	2.188,00
05. Tapanuli Utara	Tarutung	15	241	11	3.791,64
06. Toba Samosir	Balige	16	231	13	2.328,89
07. Labuhanbatu	Rantau Prapat	9	75	23	2.156,02
08. Asahan	Kisaran	25	177	27	3.702,21
09. Simalungun	Pematang Raya	32	386	27	4.369,00
10. Dairi	Sidikalang	15	161	8	1.927,80
11. Karo	Kabanjahe	17	259	10	2.127,00
12. Deli Serdang	Lubuk Pakam	22	380	14	2.241,68
13. Langkat	Stabat	23	240	37	6.262,00
14. Nias Selatan	Teluk Dalam	35	459	2	1.825,20
15. Humbang Hasundutan	Dolok Sanggul	10	153	1	2.335,33
16. Pakpak Bharat	Salak	8	52	0	1.218,30
17. Samosir	Pangururan	9	128	6	2.069,05
18. Serdang Bedagai	Sei Rampah	17	237	6	1.900,22
19. Batu Bara	Limapuluh	7	141	10	922,20
20. Padang Lawas Utara	Gunung Tua	12	386	2	3.918,05
21. Padang Lawas	Sibuhuan	12	303	1	3.892,74
22. Labuhanbatu Selatan	Kota Pinang	5	52	2	3.596,00
23. Labuhanbatu Utara	Aek Kanopan	8	82	8	3.570,98
24. Nias Utara	Lotu	11	112	1	1.202,78
25. Nias Barat	Lahomi	8	105	0	473,73
26. Sibolga	Sibolga	4	0	17	41,31
27. Tanjungbalai	Tanjungbalai	6	0	31	107,83
28. Pematangsiantar	Pematangsiantar	8	0	53	55,66
29. Tebing Tinggi	Tebingtinggi	5	0	35	31,00
30. Medan	Medan	21	0	151	265,00
31. Binjai	Binjai	5	0	37	59,19
32. Padangsidimpuan	Padangsidimpuan	6	42	37	114,66
33. Gunungsitoli	Gunungsitoli	6	98	3	280,78
SUMATERA UTARA		**444**	**5417**	**693**	**72.981,23**

Sumber: Sumatera Utara Dalam Angka Tahun 2018/ppid.sumutprov.go.id tahun 2018



Gambar 4.1
Peta Administrasi Kota Medan

Batas-batas wilayah Provinsi Sumatera Utara adalah sebagai berikut (Statistik, 2020):

a. Sebelah Utara : Provinsi Aceh
b. Sebelah Barat : Samudera Hindia
c. Sebelah Selatan : Provinsi Riau dan Provinsi Sumatera Barat
d. Sebelah Timur : Selat Malaka

2. Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan

Penyaluran dana kepada masyarakat dalam sistem dan praktik perbankan pada umumnya didasarkan pada pasal 1 ayat 11 UU Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan Perbankan Syariah pada khususnya mengandung risiko, misalnya dapat terjadi dana yang disalurkan itu tidak dapat dibayar angsurannya, atau terlambat bahkan dapat saja timbul kemacetan dalam pemenuhan kewajibannya. Dalam penyaluran dana kepada nasabah, pada praktik di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ditentukan sebagai salah satu kegiatan usaha Bank Umum Syariah, yakni "Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *Salam*, Akad *Istisna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah" (Pasal 19 ayat (1) Huruf d). Khusus tentang Akad *Murabahah*, dijelaskan oleh ketentuan Pasal 19 tersebut bahwa, yang dimaksud dengan "Akad Murabahah" adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Penyaluran dana dalam bentuk Akad Pembiayaan *Murabahah* sudah tentu memerlukan suatu ketentuan dalam bentuk prosedur dan persyaratannya diantara Bank Syariah dengan nasabahnya. Pada praktik di PT. Bank Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan selain didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga ditentukan secara khusus oleh PT. BNI Syariah cabang utama Kpta Medan dalam bentuk Standar Prosedur Operasional (SOP) tertentu.

Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT. BNI Syariah cabang utama Kota Medan secara garis besar ditentukan dalam 2 (dua) prosedur dan persyaratannya, yaitu: Negosiasi

Pembiayaan *Murabahah* antara Bank dan Calon Nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratan.

Dokumen yang dipersyaratkan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah, meliputi: Dokumen pribadi, legalitas usaha, dan dokumen pendukung usaha, masing-masing sebagai berikut:

a. Dokumen Pribadi:
   1. Formulir aplikasi permohonan pembiayaan
   2. Copy KTP/identitas pemohon dan suami/istri
   3. Copy surat nikah/cerai (apabila ada)
   4. Copy KTP/identitas diri/komisaris (Badan Usaha)
   5. Copy kartu keluarga
   6. Pas foto terakhir pemohon perorangan/pengurus badan usaha ukuran 4x6
   7. Curriculum vitae pengurus.
b. Legalitas Usaha:
   1. Akta pendirian dan perubahan perusahaan;
   2. Surat keterangan usaha dari RT/RW setempat;
   3. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
   4. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/Tanda Daftar Rekanan (TDR);
   5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) (Wajib bagi wiraswasta dan pegawai untuk limit Rp. 500 juta);
   6. Surat keterangan domisili usaha/perusahaan.
c. Dokumen Pendukung Usaha:
   1. Copy rekening koran tabungan 6 bulan terakhir/3 bulan untuk pegawai;
   2. Copy bukti angsuran pinjaman bank lain (apabila ada);
   3. Neraca laba/rugi 2 tahun;
   4. Proyeksi neraca laba/rugi;
   5. Data keuangan/cash flow;
   6. Cash budget/rencana penarikan dan pelunasan

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah didalam bentuk Dokumen Pribadi, Legalitas Usaha, dan Dokumen Pendukung Usaha tersebut dipenuhi oleh calon nasabah Bank Syariah setelah melalui prosedur negosiasi awal diantara Bank Syariah dengan calon nasabahnya. Ruang lingkup negosiasi awal tersebut adalah prosedur awal atau prosedur permulaan yang nantinya akan sampai pada prosedur berikutnya, antara lain adalah pemenuhan persyaratan, penandantanganan Akad Pembiayaan *Murabahah*, dan pelaksanaannya serta pengawasannya.

Prosedur negosiasi berlangsung secara terbuka didalam arti kata, antara nasabah dan Bank Syariah saling mengemukakan prosedurnya, prosesnya dan persyaratannya untuk sampai pada tahapan berikutnya.

Keterbukaan informasi didalam prosedur negosiasi tersebut akan memberikan kejelasan diantara bagi para pihak bahwa rangkaian proseduran dan persyaratannya tidak ada agenda tersembunyi atau terdapat salah satu pihak yang tidak memiliki kejujuran, kebenaran dan kesungguhan hati dalam pemenuhan prosedur maupun persyaratannya. Keterbukaan tersebut menjadi landasan penting bagi para pihak, bahwa hubungan hukum antara calon nasabah dengan Bank syariah tidak semata-mata berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan juga memenuhi nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah yang menuntut kejujuran diantara para pihak.

Negosiasi sebagai tahap awal, apabila berlanjut pada tahapan berikutnya, akan terkait erat dengan pemenuhan sejumlah persyaratan, baik persyaratan dalam dokumen pribadi, persyaratan legalitas usaha, dan juga persyaratan dokumen pendukung usaha sebagaimana tersebut di atas.

Prosedur setelah calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang dikemukakan oleh pihak Bank Syariah, maka akan tiba pada prosedur penandantanganan Akad, yang dalam hal ini ialah penandantanganan Akad Pembiayaan *Murabahah*. Pihak Bank Syariah menggunakan dana Pembiayaan *Murabahah* untuk membeli dari pihak ketiga barang atau benda kebutuhan calon nasabah yang telah disepakati bersama, baik kesepakatan mengenai jumlah, mutu dan proses penyerahan barang atau benda sebagai objek yang diperjanjikan.

Pihak Ketiga setelah menerima uang pembelian barang atau benda dari Bank Syariah, selanjutnya mengirim barang atau benda kepada nasabah. Pihak nasabah penerima barang atau benda tersebut, dan berikutnya ialah sesuai ketentuan dalam Akad Pembiayaan *Murabahah*, terdapat sejumlah hak dan kewajiban bagi pihak Nasabah dan pihak Bank Syariah.

Persyaratan dalam Akad *Murabahah* ini, ialah diantara para pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau objek Akad *Murabahah*, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan "*margin* keuntungan". Hal ini oleh karena Bank Syariah menentukan margin keuntungan sebagai bagian dari proses bisnis, mengingat dalam praktik Bank Syariah dilarang keras memungut bunga bank.

Margin keuntungan bagi Bank Syariah ini diketahui secara terbuka dan jelas oleh nasabah dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut. Suatu margin keuntungan karena diketahui oleh para pihak, maka hal itu berarti disepakati bersama pula oleh para pihak bahwa margin keuntungan dari Akad Pembiayaan *Murabahah* adalah hak dari Bank Syariah.

Dalam margin keuntungan yang juga dinamakan sebagai harga lebih, yakni harga tertentu yang ditambahkan pada harga pokok suatu barang atau objek Pembiayaan *Murabahah*, sehingga dengan menggunakan sistem margin keuntungan, maka angsurannya akan bersifat tetap, tidak dikenal bunga-berbunga, dan merupakan nilai lebih yang menguntungkan bagi nasabah Bank Syariah. Sampai dengan penandatanganan akad pembiayaan *murabahah*, maka terjadi hubungan hukum diantara para pihak dengan akibat-akibat hukumnya juga yang dapat dikenakan pada pihak yang melanggar ketentuan Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut. Akad Pembiayaan *Murabahah* banyak dilakukan oleh Bank Syariah karena permintaan nasabah yang lebih menginginkan skema (skim) pembiayaan berdasarkan *Murabahah*. Data di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan menunjukkan adanya peningkatan secara kuantitas jumlah dana yang disalurkan, sebagaimana pada Tabel berikut ini:

Tabel 4.2
Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT. BNI Syariah
Cabang Utama Kota Medan

NO	TAHUN	Dana yang Disalurkan (Rp)
1	2015	25.249.613.303
2	2016	40.907.614.740
3	2017	79.738.631.206
4	2018	150.583.129.118
Jumlah		296.478.988.367

Sumber: Hasil Penelitian di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan.

Berdasarkan pada tabel tersebut terus terjadi peningkatan jumlah dana pembiaynan berdasarkan akad *murabahah* di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan, yang jika pada tahun 2015 baru sejumlah Rp. 25.249.613.303, pada tahun 2016 meningkat menjadi Rp. 40.907.614.740, dan seterusnya, pada tahun 2017 meningkat lagi menjadi sebesar Rp79.738.631.206 miliar, dan tercatat pada tahun 2018 ini sudah berjumlah lebih dari Rp. 150 miliar.

Tabel di atas menunjukkan pula adanya gerak dan peran Bank Syariah khususnya PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan, dalam menunjang perekonomian daerah, sekaligus mewujudkan kesejahteraan para nasabahnya. Jumlah nasabah juga semakin meningkat dari tahun ke tahun, sebagaimana tertera pada Tabel berikut:

Tabel 4.3
Jumlah Nasabah Menggunakan Skim Murabahah di
PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan

No.	Tahun	Jumlah Nasabah (Orang/Unit)
1	2015	684
2	2016	877
3	2017	1055
4	2018	1633

Sumber: Hasil Penelitian di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan

Berdasarkan pada tabel di atas, jumlah nasabah PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan, yang menggunakan skim *Murabahah* senantiasa menunjukkan peningkatannya dari tahun ke tahun. Jumlah tersebut hanya sebatas jumlah nasabah yang menggunakan skim *Murabahah*, sementara nasabah yang juga menggunakan

jasa PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan, dengan bentuk dan jenis skim lain dan memanfaatkan jasa seperti tempat pembayaran tagihan listrik atau tabungan, juga lebih besar jumlahnya.

Tabel 4.2 dan 4.3 memperlihatkan kemampuan PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan berkiprah dalam bisnis perbankan, mengingat sebagai 'pendatang baru', Bank Syariah ini tidak relevan dibandingkan dan disandingkan dengan kiprah Bank-bank Konvensional yang ada yang diantaranya telah beroperasi jauh sebelum Kemerdekaan Negara Republik Indonesia. Apalagi persaingan antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah, dan antara Bank-bank Syariah di Kota Medan cukup berat.

Salah satu aspek positif dari kiprah PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan ialah dalam penyaluran dan penghimpunan dananya, tidak semata-mata khusus berlaku untuk nasabah beragama Islam. Hal itu merupakan bukti sosialisasi yang berlangsung terus menerus bahwa Bank Syariah terbuka bagi semua umat, tanpa memandang suku, agama, budaya dan lain-lainnya. Menurut data yang terdapat di PT. BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan secara keseluruhan sekitar sebanyak 1.200 (Seribu Dua Ratus) nasabah non Muslim yang menggunakan skim Pembiayaan *Murabahah*.

2. Profil PT. Bank Negara Indonesia Syariah

2.1 Sejarah Berdirinya PT. Bank Negara Indonesia Syariah

Terjadinya krisis moneter pada tahun 1997 menempa ketangguhan sistem dari perbankan syariah. Memiliki prinsip syariah dengan tiga pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat tentunya kebutuhan masyarakat dapat terjawab dengan sistem yang lebih adil lagi.

Pada awal terbentuknya tim Bank Syariah di tahun 1999, dikeluarkanlah izin prinsip dan usaha untuk beroperasi unit usaha Syariah BNI oleh Bank Indonesia. Dengan berlandaskan UU No. 10 Tahun 1998 tepat di tanggal 29 April 2000 didirikanlah Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Negara Indonesia syariah dengan kantor cabang syariah yang ada di kota-kota yang berpotensial yaitu

Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. UUS ini terus berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu.

Pada tahun 2001 dibukanya kembali kantor cabang syariah dan difoluskan di kota-kota besar yakni Jakarta, Bandung, Makassar dan Padang. Pada 2002 Bank Negara Indonesia syariah membuka kantor cabang syariah di Medan dan Palembang. Pada awal tahun 2003 Bank Negara Indonesia syariah melakukan relokasi kantor cabang di Jepara ke Semarang dan di Jepara sendiri BNI Syariah membuka kantor cabang pembantu syariah Jepara. Bulan Agustus dan September tahun 2004 Bank Negara Indonesia syariah membuka layanan Bank Negara Indonesia Prima di Jakarta dan Surabaya, pelayanan ini adalah untuk para individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dengan memberikan suasana lebih nyaman.

Berdasarkan keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/41/KEP.GBI/2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. Bank syariah. Dan di dalam *Corporate Plan* UUS Bank Negara Indonesia tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya Bank Negara Indonesia Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif, yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Bank Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Pada Juni 2014 jumlah Cabang PT. BNI Syariah mencapai 65 kantor cabang, 161 kantor cabang pembantu, 17 kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point (https://www.bnisyariah.co.id/id/id/perusahaan/tentangbni syariah/sejarah).

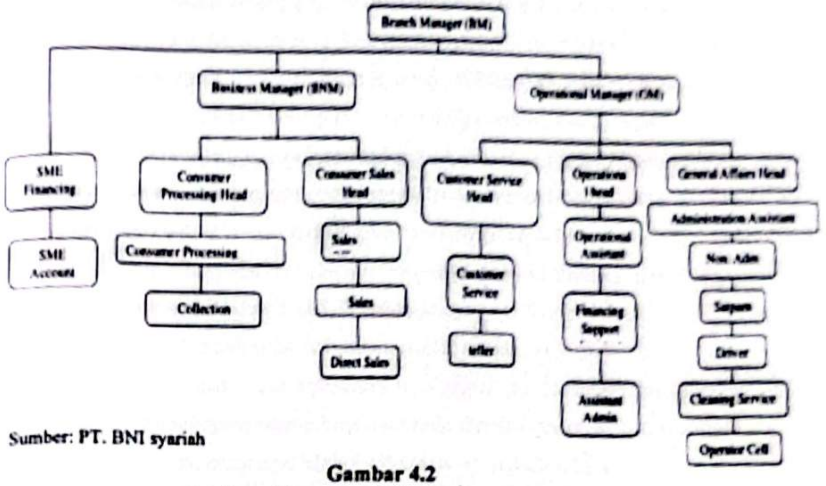
2.2 Visi dan Misi PT. Bank Negara Indonesia Syariah, Tbk

PT. BNI syariah memiliki Visi : "Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja". Adapun Misi PT. BNI syariah adalah :

1. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.

2. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggan untuk berkarya dan bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
5. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah (*Visi Dan Misi*, n.d.).

2.3 Struktur Organisasi PT. BNI Syariah, Tbk



Sumber: PT. BNI syariah

Gambar 4.2
Struktur Organisasi PT. BNI Syariah,Tbk

2.4 Job Discription

1. *Branch Manager*
   a. Menetapkan rencana kerja dan anggaran, sasaran usaha, tujuan yang akan dicapai, strategi dan rencana program pelaksanaan.
   b. Penyelia (mengarahkan, mengendalikan dan mengawasi) secara langsung unit-unit kerja menurut bidang tugasnya (pelayanan nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan operasional dan administrasi) di area/wilayah kerjanya sejalan dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

c. Memasaran produk dan jasa-jasa BNI Syariah kepada nasabah serta menggali calon nasabah potensial dalam ranga meningatkan bisnis dan menguasai pangsa pasar di daerah kerjanya.

2. *Operational Manager*
   a. Memberikan dukungan kepada pemimpin cabang syariah dan juga bekerjasama dalam hal menyusun rencana kerja dan anggaran, sasaran usaha dan penetapan target pelayanan dan tujuan-tujuan lain yang akan dicapai.
   b. Mengorganisasikan serta mengelola SDM yang ada di unit *front office* dan *back office*.
3. Pelaksanaan penerbitan garansi bank (*full over*).
   a. Penyediaan informasi dan pelayanan transaksi giro wadiah, tabungan mudharabah, deposito mudharabah dan produk BNI Syariah lainnya kepada nasabah.
   b. Memberikan jasa pelayanan PT. BNI Syariah kepada nasabah.
   c. Pelayanan semua jenis transaksi kas tunai dan pemindahan.
   d. Menyelia (mengarahkan, mengendalikan dan mengawasi) secara langsung seluruh unit-unit operasional yang berada di bawahnya sejalan dengan prosedur dan kebijakan yang ditetapkan.\Memastikan berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*).
4. *Business Manager*
   a. Merumuskan strategi pemasaran cabang.
   b. Memastikan tercapainya target pembiayaan cabang.
   c. Memastikan tercapainya target pendanaan cabang.
   d. Memastikan tercapainya target fee based income cabang.
   e. Memastikan kelayakan nota analisa pembiayaan.
   f. Memastikan kualitas aktiva produktif dalam kondisi terkendali dan pelaksanaan pengawalan terhadap seluruh nasabah cabang.
   g. Memastikan penyelamatan seluruh pembiayaan bermasalah di cabang.
   h. Memastikan ketepatan pembiayaan seluruh kewajiban nasabah cabang.

   i. Memastika implementasi *standar pelayanan prima terhadap nasabah* prioritas.
5. *Customer Sevice Head*
   a. Menyelia langsung seluruh kegiatan pelayanan yang dilakukan asisten pelayanan nasabah antara lain meliputi: Pembukaan dan pengelolaan rekening, transaksi produk jasa dalam maupun luar negeri, penerbitan BNI *card*, *phone* plus, serta melayani transaksi pencairan deposito dan lain-lain. Melakukan *refferel* dan *crosselling* kepada *walk in customer* serta mengarahkan nasabah untuk menggunakan saluran berbiaya rendah (ATM, *phone* plus) kepada nasabah yang akan datang.
   b. Bertanggung jawab untuk mengontrol dan memecahkan permasalahan yang ada, mengelola kepegawaian di unit yang ada untuk dikelolanya, memeriksa pelaporan-pelaporan yang dibuat unitnya.
   c. Mengupayakan berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*).
6. *General Affairs Head*
   a. Menyelia seluruh pegawai di unit administrasi keuangan dan umum untuk memberikan pelayanan terbaik dalam pengelolaan administrasi keuangan dan umum cabang syariah dalam usaha:
      1) Mengelola sistem otomasi di KCM (Kantor Cabang Medan) dan Cabang Pembantu syariah.
      2) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
      3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
      4) Mengendalikan transaksi-transaksi di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
      5) Mengelola laporan kantor cabang pembantu syariah.
   b. Menyelia langsung seluruh kegiatan pengelolaan administrasi kepegawaian, kebutuhan logistik, akomodasi, transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan.

c. Mendukung, *mensupport* berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*).

7. *Operational Head*

a. Menyelia langsung pegawai di unit administrasi domestik dan kliring dan melaksanakan kegiatan meliputi: Mengelola transaksi kliring termasuk KU/inkaso dalam negeri, Melaksanakan *entry* transaksi keuangan secara kliring/pemindahan ke dalam sistem, Mengelola daftar hitam/nasabah penarik cek kosong, Mengelola komunikasi cabang, Menyelesaikan transaksi daftar pos terbuka (DPT) rupiah.

b. Mendukung dan *mensupport* berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement)*.

8. Consumer Sales Head

a. Menyelia langsung kegiatan:

1) Memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah/calon nasabah.
2) Mengelola permohonan pembiayaan ritel (produktif, konsumtif).
3) Pemantauan nasabah dan *kolektibilitas*.
4) Mengelola kualitas portepel pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.
5) Melayani dan mengembangkan hubungan dengan nasabah non ritel.
6) Melakukan penelitian potensi ekonomi daerah dan menyusun peta bisnis.

b. Mendukung dan *mensupport* berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan *(service culture enhancement)*.

2.5 Produk-produk PT. Bank Negara Indonesia Syariah

1. Produk Pendanaan

a) Tabungan iB Haji Hasanah

Tabungan iB Haji Hasanah adalah bentuk investasi dana untuk perencanaan haji yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah dengan sistem setoran bebas atau bulanan, bermanfaat

sebagai sarana pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji BPIH, Universitas Sumatera Utara.

b) Tabungan iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah bentuk investasi dana yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah atau simpanan dana yang menggunakan akad Wadiah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah dalam mata uang Rupiah.

c) Tabungan iB Prima Hasanah

Tabungan iB Prima Hasanah adalah bentuk investasi dana yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen high networth individuals secara perorangan dalam mata uang Rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

d) Tabungan iB Tapenas Hasanah

Tabungan iB Tapenas Hasanah adalah tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip mudharabah merupakan tabungan berjangka, didesain untuk membantu perencanaan masa depan nasabah yang dilengkapi dengan asuransi jiwa bebas premi.

e) Tabungan iB Bisnis Hasanah

Tabungan iB Bisnis Hasanah adalah tabungan dengan prinsip mudharabah untuk usaha kecil atau usaha perorangan dengan mutasi rekening yang lebih detail dalam buku tabungan dilengkapi dengan kartu ATM gold dan fasilitas executive longue.

f) TabunganKu iB

TabunganKu iB adalah produk simpanan dana dari Bank Indonesia yang dikelola sesuai dengan prinsip syariah dengan akad Wadiah dalam mata uang Rupiah untuk meningkatkan kesadaran menabung masyarakat.

g) Deposito iB Hasanah Deposito iB Hasanah Bank Negara Indonesia Syariah Deposito

Adalah investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan prinsip mudharabah.

h) Giro iB Hasanah

Giro iB Hasanah Bank Negara Indonesia Syariah Giro adalah titipan dana dari pihak ketiga yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan.

2. Produk Pembiayaan

a) Produk Pembiayaan Konsumer

Adapun Produk Pembiayaan Konsumer yang disediakan oleh PT. BNI Syariah Kantor Cabang Utama Medan antara lain sebagai berikut :

a. Pembiayaan Griya iBHasanah

Griya iBHasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, *apartement* dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah *indent*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

b. Pembiayaan BNI Emas iBHasanah

Emas iBHasanah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad *murabahah*.

c. Pembiayaan Multiguna iBHasanah

Multiguna iBHasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan jasa sesuai prinsip-prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang

ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

d. Pembiayaan Fleksi iBHasanah

Fleksi iBHasanah adalah pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian jasa paket perjalanan Ibadah Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

b) Produk Pembiayaan Komersial

Adapun Produk Pembiayaan Komersial yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Medan antara lain sebagai berikut :

a. Pembiayaan Bank Negara Indonesia Wirausaha iBHasanah

Fasilitas pembiayaan yang ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif (modal kerja dan investasi) sesuai prinsip syariah.

b. Pembiayaan Bank Negara Indonesia Tunas Usaha iBHasanah

Pembiayaan modal kinerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum bank *able* prinsip syariah.

c. Pembiayaan Usaha Kecil iBHasanah

Pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja dan investasi) kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip- prinsip pembiayaan syariah.

2.6 Fasilitas Jasa

Adapun fasilitas jasa yang disediakan oleh BNI Syariah cabang Medan antara lain sebagai berikut :

a. Kiriman Uang (KU)

Kiriman Uang (KU) adalah suatu jasa bank dalam pengiriman dana, dari satu cabang ke cabang lainnya atas permintaan pihak ketiga untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain berdasarkan prinsip *al wakalah*.

b. Inkaso

Inkaso adalah merupakan pengiriman uang atau dokumen berharga untuk ditagihkan pembayarannya kepada yang menerbitkan dengan prinsip *al wakalah*.

c. Kliring

Kliring adalah merupakan suatu tata cara perhitungan penagihan surat- surat berharga dari satu bank peserta kliring terhadap bank peserta lainnya *al wakalah*.

d. ATM Bank Negara Indonesia

ATM (*Automatic Teller Machine*) adalah mesin anjungan tunai yang dapat digunakan oleh nasabah tertentu dengan melayani diri sendiri dan menggunakan kartu syariah plus dan kartu syariah prima untuk mengambil uang tunai di seluruh ATM BNI.

2.7 Pencapaian

PT. BNI syariah memiliki keunggulan, sebagai contoh telah memiliki dual sistem Bank yang mendukung sistem informasi teknologi modern dan jaringan transaksi sangat luas di seluruh Indonesia dengan memanfaatkan jaringan kantor cabang Bank Negara Indonesia.

Beragam fitur dan fasilitas sebagai suatu unit usaha dari PT. BNI (persero),Tbk. PT. BNI syariah didukung dengan teknologi dan jaringan unggul sebagai bagian dari Bank *coverage* nasional bahkan internasional. Di cabang-cabang BNI Konvensional yang bersinergi dengan PT. BNI syariah memberikan layanan pembukaan rekening disebut dengan *Syariah Chanelling Outlet (SCO)*. Penggunaan kartu ATM PT. BNI syariah penarikannya dapat dilakukan di ATM BNI, ATM LINK, ATM Bersama, serta ATM *Cirrus*. Ada juga fasilitas *Phone Banking* 24 jam, fasilitas *Giro On Line* untuk *Giro IDR* serta layanan *e-Banking* di BNI ATM, *Mobile Banking*, *SMS Banking* dan *Internet Banking*.

Ditengah kondisi perekonomian yang tidak menentu akibat pandemi COVID-19, PT. BNI Syariah terus tumbuh positif dan stabil. PT. BNI Syariah mencatatkan total aset Rp.50,76 triliun sampai triwulan II tahun 2020 atau naik

sebesar 19,46% secara tahunan atau *year on year* (yoy) dibandingkan periode sama tahun 2019 yaitu Rp.42,49 triliun. Pertumbuhan asset ini semakin mengokohkan posisi PT. BNI Syariah sebagai bank syariah BUKU III dengan peringkat aset kedua terbesar di Indonesia.

Kenaikan aset tersebut didorong oleh pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) PT. BNI Syariah, tercermin dari realisasi Dana Pihak Ketiga (DPK) PT. BNI Syariah sampai triwulan II tahun 2020 sebesar Rp.43,64 triliun atau naik 20,15% secara *year on year* (yoy) dibandingkan periode sama tahun 2019 sebesar Rp.36,32 triliun.

Pertumbuhan DPK ini didorong oleh pertumbuhan dana murah (*CASA*) dalam bentuk tabungan dan giro. Rasio *CASA* PT. BNI syariah pada triwulan II tahun 2020 sebesar 67,83% atau mengalami kenaikan dibandingkan periode sama tahun 2019 sebesar 63,48%.

Pertumbuhan dana murah PT. BNI syariah didukung oleh transaksi *mobile banking* PT. BNI syariah pada semester I tahun 2020 sebanyak 21,36 juta transaksi atau naik sebesar 127% secara year on year (yoy) dibandingkan periode yang sama tahun 2019 sebanyak 9,4 juta transaksi.

PT. BNI syariah juga telah memperoleh tambahan modal dalam bentuk penyertaan modal secara non tunai *(inbreng)* berupa aset kantor di Pejompongan sebesar Rp255,6 miliar dan aset Aceh dari PT. BNI sebesar Rp164,2 miliar yang turut mendorong kenaikan aset dan memperluas jaringan kantor BNI Syariah.

Dari sisi pembiayaan, PT. BNI Syariah mencatat realisasi pembiayaan sebesar Rp31,33 triliun dengan komposisi pembiayaan yang seimbang dimana pada triwulan II tahun 2020, segmen Konsumer berkontribusi sebesar Rp.15,87 triliun menyumbang 51%, diikuti segmen Komersial sebesar Rp.7,59 triliun (24%), segmen Kecil dan Menengah Rp.6 triliun (19%) (https://pressrelease.kontan.co.id/release/bni-syariah-raih-penghargaan-sangat-bagus-di-25th-infobank-awards-2020?page=all).

B. Temuan Khusus dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan

Pada kehidupan sehari-hari istilah kredit sudah tidak asing lagi untuk di dengar, secara sederhana kata kredit dapat diartikan sebagai pembayaran yang dilakukan secara bertahap dengan menggunakan suatu metode cicilan yang biasa disebut dengan angsuran. Hal ini dapat dicontohkan seperti pada transaksi jual beli yang menggunakan kredit yang berarti bahwa jual beli tersebut tidak dibayar kontan tetapi dibayar secara berangsur dengan jangka waktu tertentu, misalnya 6 bulan, 1 tahun dan lain sebagainya.

Banyak badan usaha dan masyarakat yang memanfaatkan kredit dalam memenuhi kebutuhan dana mereka. Berdasarkan pada Undang-Undang No.10 Tahun 1998 mengenai Perbankan menyebutkan bahwa kredit merupakan penyediaan uang/tagihan dan atau yang dapat dipersamakan dengan itu yang dilakukan atas dasar persetujuan dan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lainnya dimana terdapat kewajiban bagi pihak peminjam untuk dapat melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan ada penambahan bunga (Djati et al., 2016).

Pihak bank dalam memberikan kredit pada nasabahnya harus memiliki suatu keyakinan bahwa nasabah memiliki kemampuan dan kesanggupan dalam melaksanakan pembayaran atau melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati karena pinjaman yang diberikan oleh bank memiliki resiko dan dalam pelaksanaannya pihak bank wajib dapat memberikan perhatian pada asas-asas perkreditan yang sehat. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Sembiring (2007) bahwasanya nasabah yang akan menjadi debitur harus dilakukan analisis *the Five C's Principle of Credit Analysis* (5C) sebagai salah satu konsep prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle*. Analisis 5C ini dilakukan dengan tujuan supaya kondisi bank dalam keadaan sehat dan selalu dalam keadaan *liquid and solvent*. Analisis 5C yang dimaksud antara lain:

a. *Character*/karakter, karakter memiliki makna kepribadian, watak, sifat, kebiasaan debitur (pihak yang berutang) akan mempengaruhi dalam

pemberian kredit. Pihak PT. Bank Negara Indonesia syariah akan melakukan pengecekan profil calon debitur ke dalam Daftar Orang Tercela (DOT) ataukah tidak. Informasi mengenai calon debitur didapatkan oleh PT. Bank Negara Indonesia melalui tempat calon debitur berkerja, jika calon debitur merupakan wirausaha maka informasi profil calon debitur akan diperoleh dari lingkungan usahanya melalui pihak *supplier* dan *customer* dari calon debitur. *Track record* dari pengambilan pembiayaan/kredit yang pernah dilakukan oleh calon debitur serta dokumen formal yang menyertai kredit akan diperiksa oleh PT. Bank Negara Indonesia dengan menggunakan komputer yang terhubung langsung ke Bank Sentral yang tentunya hanya pegawai yang dapat mengakses informasi tersebut dikarenakan menggunakan *password*. Hal ini akan dijadikan referensi oleh tim analisis kredit bank.

b. *Capacity*/kemampuan bayar, PT. Bank Negera Indonesia syariah akan melakukan pengukuran terhadap kemampuan seorang debitur dalam pengembalian pinjaman. Pengukuran dilakukan dengan meneliti kemampuan dari debitur pada bidang manajemen, keuangan, pemasaran dan lain sebagainya.

c. *Capital*/modal/aset kekayaan, PT. Bank Negera Indonesia syariah akan melihat berapa banyak modal yang dimiliki oleh debitur, jika ternyata debitur merupakan wirausaha maka akan dilihat seberapa besar modal yang ditanamkan debitur dalam usahanya dan jika ternyata debitur seorang pegawai berapa besar pendapatan yang dimilikinya tiap bulannya serta *cash flow* dari rekening koran yang dimilikinya. Semakin banyak modal yang ditanamkan oleh debitur dan atau semakin besar pendapatan yang dimiliki oleh debitur maka debitur akan dipandang semakin serius dalam menjalankan usaha dan atau pekerjaannya.

d. *Collateral*/jaminan, PT. Bank Negera Indonesia syariah akan melakukan analisis terhadap objek yang dijaminkan. Objek jaminan berfungsi sebagai jaminan yang digunakan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman yang telah diambilnya. Nilai jaminan

biasanya lebih tinggi dibandingkan dari besarnya jumlah pinjaman yang diambil oleh debitur. PT. Bank Negera Indonesia syariah akan melakukan taksasi harta kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur yang akan dijadikan objek jaminan, hal ini dilakukan agar pihak bank tidak mendapatkan kerugian akibat dari debitur yang tidak mampu mengembalikan dana yang telah diambil tersebut.

e. *Condition of economy*/kondisi ekonomi suatu daerah tertentu, perekonomian di daerah tempat tinggal calon debitur juga turut menjadi perhatian dari PT. Bank Negera Indonesia syariah dikarenakan hal ini akan menjadi perhitungan kondisi ekonomi di masa yang akan datang. Hal yang menjadi perhitungan dan perhatian dari PT. Bank Negera Indonesia syariah antara lain: permasalahan daya beli masyarakat, luas pasar, persaingan, perkembangan teknologi, bahan baku, pasar modal dan lain sebagainya.

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam syarat pemberian kredit dan jaminan dapat menyerupai barang sebagai hak tagih atas kredit yang telah dibiayai oleh bank. Jaminan akan diikatkan dengan benda tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian yang dilakukan oleh kreditur dan debitur yang dapat dipahami sebagai konsekuensi yang logis atas jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan. Pemerintah sudah mengatur dalam melindungi hak dari kreditur dan debitur dengan cara mengundangkan dan memberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Hal ini dilakukan untuk menjawab kebutuhan akan hak dari kreditur dan debitur sehingga ada satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang memiliki kepentingan pada pemberian kredit yang diberikan oleh perbankan (Djati et al., 2016).

Terdapat beberapa kategori penyebutan kondisi nasabah selama dalam proses pinjam meminjam, kategori tersebut antara lain:

1) Kategori coll 1.

   Coll 1 disebut untuk debitur yang pembayaran pembiayaan/kreditnya termasuk dalam kategori lancar artinya debitur melakukan pembayaran

sesuai dengan angsurannya setiap bulan dengan tepat waktu, jika masuk jatuh tempo/batas akhir pembayaran tanggal 25 dia masih dikategorikan coll 1. Jika dilihat dari sistem internal bank di dalam coll 1 itu dibagi dua, yakni: "WS (*Warning System*) *Yes*" dan ada "WS (*Warning System*) *No*", ini merupakan sistem deteksi dikarenakan biasanya bank akan menyimpan dana blokir satu sampai dua kali jumlah angsuran yang digunakan sebagai saldo blokir, jika ternyata debitur terlambat melakukan pembayaran pembiayaan/kredit maka dana blokir secara otomatis akan terpakai, dan jika sudah terpakai maka akan muncul "WS *Yes*" sehingga pihak bank sudah memperingati debitur untuk mengisi kembali saldo blokirnya sebagai bentuk pengamanan jika debitur melakukan pembayaran pembiayaan lewat dari tanggal yang telah ditentukan sehingga nama debitur tidak mengalami kecacatan di BI *Checking* dan proses angsurannya menjadi aman. Arti dari "WS *No*" adalah saldo blokirnya sudah tidak ada.

2) Kategori coll 2

   Apabila debitur melakukan pembayaran di atas dari tanggal 25 baru dikategorikan coll 2. Coll 2 dalam istilah perbankannya adalah dalam perhatian khusus dan setelah menjadi konsen pihak bank akan menanyakan kendalanya dan diusahakan kembali ke lancar lagi, karena akan mempengaruhi *track record* debiturnya. Pada saat debitur berada di coll 2 maka pihak bank sudah melakukan pemanggilan, penghitungan coll berdasarkan hari yaitu coll 2 dimulai dari hari pertama penunggakan sampai dengan hari ke sembilan puluh.

3) Kategori coll 3

   jika dalam waktu 3 bulan tidak lancar maka akan masuk ke akuntabilitas NPF dan masuk ke Coll 3. Coll 3 disebut dengan kategori kurang lancar. Coll 3 dimulai dari hari ke sembilan puluh satu sampai dengan hari ke seratus delapan puluh.

4) Kategori coll 4

   Coll 4 disebut dengan diragukan. Coll 4 dari hari ke seratus delapan puluh satu sampai dengan dua ratus tujuh puluh hari

5) Kategori coll 5

Coll 5 disebut dengan macet. Coll 5 di atas dari hari ke dua ratus tujuh puluh.

6) Kategori coll 6

Coll 6 biasanya tidak disebutkan hanya saja disebut dengan istilah *read off* (untuk hapus buku).

Lelang merupakan jalan terakhir yang ditempuh jikalau nasabah sudah tidak mampu melunasi semua kewajiban sehingga terjadi wanprestasi, namun sebelum jalan ini ditempuh maka pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan akan memberikan beberapa solusi alternatif untuk menyelamatkan objek jaminan dari pelelangan dengan menggunakan pendekatan kekeluargaan kepada pihak debitur. Seperti pada kutipan wawancara dengan Fachriza, Recovery & Remedial Head PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, 12 Januari 2022 berikut ini:

> "Solusi yang diberikan oleh pihak bank adalah melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, dan bisa juga melalui pembiayaan ulang dalam bentuk *al-Qardul Hasan* tapi ya tetap jaminannya wajib ada dikarenakan itu merupakan persyaratan dari pembiayaan. Penyitaan jaminan dilakukan pada nasabah yang memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan dan tata cara penyitaan yang dilakukan pun tetap melalui tata cara yang diajarkan dalam Islam, contohnya: simpati, sopan, menghargai, dan fokus pada tujuan penyitaan yang dimaksud. Kemudian rasa empati dimana kami mencoba menyelami kondisi nasabah, pembicaraan yang kami lakukan ini adalah demi kepentingan dari nasabah, mencoba untuk membangkitkan kesadaran nasabah agar mau mengembalikan pembiayaan yang telah dipergunakannya dan apabila dengan cara seperti ini nasabah tetap tidak bisa melaksanakannya maka kami pun mencoba untuk kembali mengkomunikasikan dengan debitur agar apa yang menjadi kewajibannya di bank dapat diselesaikan dengan baik namun jika cara-cara tersebut di atas yang seharusnya dapat menimbulkan kesadaran rasa simpati dan empati dari debitur tetap tidak diindahkan oleh debitur maka pihak bank akan melakukan penjualan objek jaminan pembiayaan melalui lelang di muka umum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Eksekusi melalui pelelangan yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan dilaksananan sesuai dengan syariah. Sebelum dilakukan prosedur proses pelaksanaan lelang, oleh pihak bank memberikan kelonggaran kepada debitur yaitu dengan memberikan kesempatan bagi debitur

untuk menjual sendiri objek jaminan kreditnya atau mencari calon pembeli atas objek jaminan kreditnya tersebut. Hal ini akan memberi peluang bagi debitur untuk menjual dengan harga sesuai yang diharapkan dan diinginkannya.

Bagi pihak bank sebagai kreditur hal ini merupakan suatu bantuan yang diberikan sehingga memberikan kelelusasan bagi debitur untuk mencari calon pembeli objek jaminan debitur sesuai dengan harga yang diinginkannya. Hal ini juga tidak merugikan pihak bank jika harga yang diharapkan nanti dapat menutupi seluruh hutang si debitur.

Adapun berapa lama waktu yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada debitur untuk menjual objek jaminannya dan mencari calon pembeli objek jaminan kredit tidaklah ditentukan batas waktunya. Oleh debitur tentunya berjanji kepada pihak bank untuk waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, biasanya mencapai 1 (satu) bulan atau 3 (tiga) bulan. Waktu ini tentu diberikan tidak melebihi batas waktu untuk dilakukannya proses lelang. Tentunya hal ini juga sudah disampaikan oleh pihak bank kepada debitur bahwa ada pemberitahuan kapan waktu akan dilaksanakannya proses lelang tersebut. Seperti dalam bentuk surat pemberitahuan. Seperti dalam kutipan wawancara dengan Luthfi Hadi Perdana, Recovery & Remedial Officer PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan, tanggal 18 Juli 2022:

> "Tidak ada ketentuan batas waktu untuk memberikan peluang kepada debitur untuk mencari calon pembeli dan menjualkan objek jaminan kreditnya sendiri. Biasanya nasabah yang berjanji sendiri dan biasanya kita kasih waktu sebulan, namun si nasabahnya bilang janganlah sebulan. Namun jika sudah masuk ke golongan macet itu sudah bisa kita laksanakan lelang eksekusi hak tanggungan /atau sudah bisa dilelang. Dan biasanya kalau kita beritahu bahwa ini ada lelang enam bulan lagi, ya sudah kita tunggu sampai enam bulan. Ketentuan batas waktu itu tidak ada tapi tetap kita beritahukan ke nasabah dan jika sudah masuk kategori macet maka sudah bisa kita lelang"

Dari hasil penelitian bahwa pihak bank selalu memberikan kesempatan kepada debitur untuk berusaha menjual sendiri objek yang telah dijaminkan ke bank sebelum jatuh tempo untuk dilelang sesuai waktu yang telah disepakati bersama antara debitur dengan pihak bank. Selama jangka waktu yang diberikan

kepada debitur oleh pihak bank, maka bank tidak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada jangka waktu tersebut. Namun demikian apabila objek jaminan debitur tersebut telah memenuhi syarat dinyatakan sebagai kredit macet, maka pihak bank sudah dapat melakukan tahapan-tahapan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan tersebut.

Kesempatan nasabah untuk menjual sendiri objek jaminannya selain yang telah disebutkan di atas sesungguhnya nasabah masih memiliki kesempatan atau waktu untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut sampai sesaat sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan nasabah tersebut.

Meskipun pihak bank telah memberikan kesempatan yang begitu luas kepada nasabah untuk dapat menyelesaikan kewajibannya di bank dengan cara menjual sendiri objek jaminannya namun pada kenyataannya kesempatan yang begitu baik tersebut terkadang tidak dimanfaatkan dengan baik oleh nasabah. Hal ini disebabkan oleh karena nasabah tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya di bank atau juga karena nasabah masih sangat mengharapkan adanya kelebihan uang yang banyak dari penjualan objek jaminan tersebut setelah dilakukan penyelesaian atas kewajibannya kepada bank, sehingga harga objek jaminan yang ditawarkan oleh debitur kepada calon pembeli terlalu tinggi yang menyebabkan calon pembeli mengurungkan niatnya untuk membeli objek jaminan tersebut. Seharusnya jika debitur beritikad baik maka tentu tujuan utama debitur untuk menjual sendiri objek jaminannya adalah dalam rangka untuk menyelesaikan kewajibannya kepada bank atau kreditur dan jika ada kelebihan uang maka hal tersebut seharusnya tidak menjadi tujuan utama debitur. Jika debitur mengharapkan kelebihan uang dari penjualan objek jaminannya maka debitur dapat melakukan upaya-upaya pengurangan kewajiban debitur kepada bank dengan melakukan negosiasi atau musyawarah dengan bank dengan harapan margin dan denda atas hutang debitur tersebut dapat disetujui dihapus oleh pihak bank sehingga debitur hanya membayar total kewajiban hutang pokoknya saja.

Debitur dalam hal menjual objek jaminannya harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pihak kreditur atau bank. Hal ini penting karena seluruh

dokumen asli atas bukti kepemilikan bukti objek jaminan milik debitur tersimpan dengan baik di bank atau disimpan oleh kreditur. Selain hal tersebut pihak kreditur juga ingin memastikan apakah harga penjualan objek jaminan tersebut telah dapat menutupi atau melunasi total kewajiban hutang debitur kepada kreditur. Tanpa persetujuan dari pihak kreditur maka debitur tidak dapat menjual objek jaminan tersebut.

Lelang adalah salah satu bentuk jual beli namun terdapat perbedaan dengan pelaksanaan jual beli secara umum. Secara umum jual beli memiliki hak untuk memilih, diperbolehkan untuk dilakukan penukaran dengan barang yang sama sedangkan pada pelelangan tidak demikian. Pada pelelangan tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar menukar barang dan pelaksanaannya dilakukan secara khusus di muka umum. Pelelangan dilakukan sebagai bentuk usaha dalam mengembalikan pinjaman yang tidak dapat dilunasi sampai dengan batas tertentu. Lelang secara syariah adalah bebas dari unsur *gharar*, *maysir*, *riba*, dan *bhatil*. Pada fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III-2002 butir kedua nomor 5a dan 5b menjelaskan bahwa dalam melelang barang dan penjualan *marhun*, apabila telah jatuh tempo maka *murtahin* wajib memberikan peringatan kepada *rubin* untuk segera melunasi utangnya dan apabila *rubin* tidak mau melunasi hutangnya maka *marhun* akan dijual dengan paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai dengan syariah (Sanjaya & Hidayatullah, 2020).

Tidak ada aturan yang pasti mengenai lelang di dalam Alquran dan hadis, namun lelang dapat disamakan dengan jual beli dikarenakan ada yang menjual dan ada yang membeli, pihak bank sebagai penjual dan masyarakat sebagai pembelinya. Berdasarkan acuan penjualan dan pembelian secara syariah maka terdapat aturan Islam dalam menjalani prosesnya, hal ini terdapat dalam surat An-Nisaa'/4 ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

[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.] (Q.S An-Nisaa'/4: 29)

Berdasarkan ayat tersebut dapat diketahui bahwa kegiatan penjualan melalui pelelangan dalam Islam diperkenankan/*mubah* dengan syarat memang benar-benar terjadi seperti saat di masa Rasulullah Saw. maksudnya adalah sesuai dengan syariat Islam dan aturan dalam ajaran Islam. Dimana Islam sendiri tidak melarang untuk mencari kekayaan sebanyak-banyaknya selama masih berada dalam garis syariat yang dihalalkan sedangkan aturan dalam ajaran Islam dijalankan untuk menjaga dari perbuatan manipulasi dan kecurangan dalam pelaksanaan proses lelang. Pada kitab Subulus Salam Juz III/23 disebutkan bahwa Ibnu Abdil Dar mengatakan, "sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang lain dengan adanya penambahan harga (lelang)". Hal ini dilakukan dengan adanya kesepakatan diantara semua pihak. Ibnu Qudamah Ibnu Abdi Dar meriwayatkan bahwa adanya *Ijma'* kesepakatan ulama mengenai bolehnya melakukan jual beli secara lelang karena sudah menjadi kebiasaan yang terjadi di pasar umat Islam di masa lalu (Sanjaya & Hidayatullah, 2020).

Jual beli dengan menggunakan sistem lelang tidak masuk dalam sistem *riba* walaupun sistem lelang dinamakan *bai' muzayaddah* yang berasal dari kata *ziyyadah* yang memiliki arti tambahan seperti halnya makna dari *riba*. Terdapat perbedaan pengertian dalam makna kata tambahan, pada kata *muzayayadah* yang bertambah adalah pada nilai harga penawarannya, akad jual beli dalam lelang dilakukan oleh pembeli sehingga yang mengalami penurunan dan penambahan adalah penawaran yang dilakukan oleh pembeli secara langsung. Sedangkan pada praktik riba, tambahan dikatakan haram karena tambahan yang terjadi tidak dilakukan perjanjian dimuka pada saat terjadi akad pinjaman uang atau barang ribawi lainnya (Sanjaya & Hidayatullah, 2020).

Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni: Pasal 20 ayat (2). Pada ayat 2 ini terkait dengan penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui pelelangan umum, namun jika telah diperkirakan hasil penjualannya tidak mendapatkan harga yang tertinggi maka dapat dilakukan penyelesaian sesuai dengan apa yang

disebutkan pada pasal 20 ayat (1). Pada ayat 1 ini eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan melakukan penyelesaian melalui penjualan di bawah tangan, hal ini bisa dilakukan apabila harga yang didapatkan jumlahnya jauh lebih tinggi dari objek hak tangungan tersebut. Berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah disebutkan di atas maka dapat diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat diselesaikan dengan menggunakan tiga langkah:

a. Melalui pelelangan umum.
   Pada langkah ini pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dilakukan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sedangkan sisa dari hasil penjualannya akan menjadi hak dari pemberi hak tanggungan.
b. Melalui kekuatan eksekutorial
   Kekuatan eksekutorial ada di dalam sertifikat hak tanggungan di mana jika terjadi wanprestasi maka jaminan nasabah siap untuk dieksekusi. Kekuatan ini sama dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
c. Melalui penjualan di bawah tangan
   Langkah ketiga ini dapat dilakukan jikalau perkiraan hasil dari pelelangan umum tidak menghasilkan harga tertinggi sehingga diberikan kesempatan untuk melakukan eksekusi di bawah tangan, namun hal ini bisa dilakukan apabila ada persetujuan dari si pemberi dan si pemegang hak tanggungan di mana nilai penjualan ini mendapatkan harga tertinggi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak.

Namun, ketiga langkah ini tidak diketahui oleh nasabah yang melakukan pembiayaan, nasabah hanya mengetahui bahwasanya apabila sudah terjadi wanprestasi maka objek jaminannya akan dilelang, sedangkan penjualan di bawah tangan nasabah hanya mengetahui bahwa hal tersebut merupakan kebaikan dari pihak bank selaku pemberi pembiayaan. Tetapi pada kenyataannya hal tersebut

telah ditetapkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan, berikut ini merupakan kutipan wawancara dengan Luthfi Hadi Perdana:

> "...memang kami tidak menginformasikan sampai sedetail mungkin pada saat dilakukannya akad pembiayaan *murabahah* tapi disaat terjadi wanprestasi pada nasabah yang mengambil pembiayaan kami ada memberikan solusi penjualan di bawah tangan kepada pihak nasabah..."

Apabila ternyata tidak ada solusi lain yang dapat dilakukan baik oleh pihak bank sebagai pemberi pembiayaan dan pihak nasabah sebagai penerima pembiayaan maka jalan terakhir adalah dengan melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan. Aktivitas lelang pada eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui tiga tahapan yakni: tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang, dan tahap pasca lelang.

1. Tahapan pra lelang

   Pada tahapan pra lelang ini maka pihak BNI syariah akan melaksanakan pensurveian pada objek Hak Tanggungan untuk menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi. Mekanisme penetapan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya merujuk pada keadilan dan kondisi pasar. Terdapat beberapa kriteria umum yang dapat dijadikan pedoman pokok sebagai bentuk pencegahan terjadinya penyimpangan syariah dalam pelaksanaan lelang, pedoman tersebut yaitu (Sanjaya & Hidayatullah, 2020):

   1) Transaksi dilakukan oleh pihak yang terampil dan atas dasar saling sukarela (*antharadhin*).
   2) Objek wajib halal dan memiliki manfaat.
   3) Memiliki kuasa atas barang jaminan yang akan dijual.
   4) Kejelasan dan transparansi pada barang jaminan yang dilelang tanpa adanya manipulasi.
   5) Kesanggupan penyerahan barang jaminan dari penjual.

   Berdasarkan pada hasil observasi maka dapat diketahui bahwa terdapat beberapa tahapan yang harus dilewati untuk menetapkan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan, tahapan tersebut antara lain:

a. Nasabah yang mengalami wanprestasi akan dilakukan pendataan terhadap jaminannya, jaminan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bergerak seperti surat keterangan rumah, surat keterangan tanah. Pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan akan melakukan pengecekan rekening koran nasabah, sehingga dari sini pihak bank akan mengetahui nasabah mana saja yang sudah melakukan penunggakan setelah jatuh tempo. Disaat diketahui ada nasabah yang mengalami penunggakan maka pihak bank akan memberikan surat peringatan satu sampai surat peringatan tiga. Bagi pihak nasabah yang beritikad baik maka ada beberapa langkah yang diberikan oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan sebagai bentuk penyelamatan objek jaminan nasabah, langkah tersebut yakni dengan memberikan rekstrukturisasi sebagai bentuk keriganan pembayaran cicilan sehingga nasabah mampu melakukan pembayaran tunggakan angsurannya. Namun apabila dengan langkah tersebut ternyata nasabah masih tidak mampu melakukan pembayaran juga maka langkah terakhir yang diambil oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan adalah dengan melakukan penyitaan objek jaminan dengan kata lain akan dilakukan pelengan dan *write off* atau hapus buku.

b. Jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi akan didata dan dihitung selain itu keuntungan/margin akan ditambahkan. Apabila sudah diketahui seluruh total dari pinjaman pokok serta margin nya maka akan diketahui jumlah seluruh tagihan yang belum terbayarkan, jumlah tersebut akan menjadi pertimbangan dari pihak PT. BNI Syariah Tbk. cabang utama Kota Medan apakah objek jaminan tersebut pelelangannya akan ditunda atau tidak setelah bank menetapkan limit lelangnya. Jikalau nilai limit posisinya lebih rendah dibandingkan dengan jumlah biaya pinjaman maka ada kemungkinan pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan akan menunda proses lelang objek tersebut.

c. Nilai limit yang ditetapkan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan menjadi acuan dalam menentukan harga penawaran dalam proses lelang. Sedangkan acuan dalam menentukan nilai limit maka objek jaminan tersebut di survei terlebih dahulu, survai yang dilakukan antara lain: survei ke harga pasar pusat, harga pasar daerah, dan harga pasar setempat supaya dapat diketahui harga dari tanah dan bangunan di pasar tersebut. Pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan diperbolehkan menggunakan KJPP atau menggunakan tim penilai internal untuk menilai objek jaminan yang akan dilelang apabila nilai objeknya tersebut berada di bawah 5 Milyar dan hal ini sesuai dengan pasal 29 pada Ayat 4 No. 40/PMK.07/2006. Berdasarkan pada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka jika tim penilai internal akan melakukan penilaian terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan maka perlu memperhatikan beberapa hal, yakni:

1) Nilai pasar.
2) Nilai jual objek pajak dari bumi dan bangunan (NJOP PBB) pada objek yang akan di lelang. Objek ini berupa tanah dan atau bangunan.
3) Nilai/harga ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
4) Resiko penjualan melalui lelang, contoh resikonya adalah bea lelang, penyusutan, penguasaan, dan cara pembayaran

Penetapan harga objek lelang eksekusi tanggungan yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dengan dua cara dan dilakukan dengan cara yang baik, seperti yang diungkapkan dalam petikan wawancara dengan Luthfi Hadi Perdana, Recovery & Remedial Officer PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, tanggal 17 Januari 2022 berikut ini:

> "Penentuan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara yang baik, maksud dengan cara yang baik adalah yang memang mengikuti apa yang diatur dalam Undang-Undang di mana apabila nilai objek lelangnya bernilai di bawah 5 milyar maka penilaian objek lelang dapat dilakukan oleh tim penilaian internal tapi tidak menutup kemungkinan kami diperbolehkan untuk menggunakan tim penilai eksternal, yang disebut sebagai KJPP (*Kantor Jasa* Penilaian Publik). Sedangkan nilai objek lelang yang memiliki nilai di atas 5 milyar maka penilaian objek wajib dilakukan oleh KJPP"

Berdasarkan hasil penelitian di atas maka dapat dijelaskan bahwa penilaian pada objek lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh tim penilai baik secara internal dan eksternal, tim penilai eksternal bisa juga disebut dengan *appraisal*. *Apraisal* sendiri merupakan lembaga independen sedangkan tim penilai internal merupakan tim penilai yang sudah terlatih yang merupakan pegawai dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan yang sudah di SK kan.

Appraisal atau penilaian dapat didefinisikan sebagai proses dalam mengestimasi nilai, sedangkan menurut Webster's Dictionary *appraisal* adalah *an estimated value set upon property* (tugas dari tim penilai yakni mengadakan estimasi nilai pada suatu harta kekayaan), sedangkan arti dari *appraiser*/penilai yakni seseorang yang melakukan estimasi nilai (Wurtzebach & Miles, 1991). Berikut petikan wawancara dengan Firman Suryantoro Sugeng, Tim Penilai FAST Registered Business & Property Appraisers, tanggal 25 Januari 2022 mengenai penilaian:

> "Penilaian merupakan perkiraan suatu nilai dari hasil perjanjian yang telah ditetapkan pada opini seseorang yang memiliki suatu keahlian, pelatihan, data yang akurat pada obyek yang diteliti"

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa nilai (*value*) memiliki makna sendiri, dalam melakukan penilaian terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat diartikan pada nilai sejumlah uang yang nilainya sama dengan property tersebut yang memang bisa memberikan keuntungan dengan memiliki property tersebut. Nilai yang dimaksud dalam penilaian *appraisal* sendiri adalah sebagai pemakaian dan kegunaan dari objek tersebut dilihat dari segi pemakaian dan tujuan. Selain nilai, *appraisal* juga menentukan harga mulai dari harga pasar sampai dengan harga likuidasi.

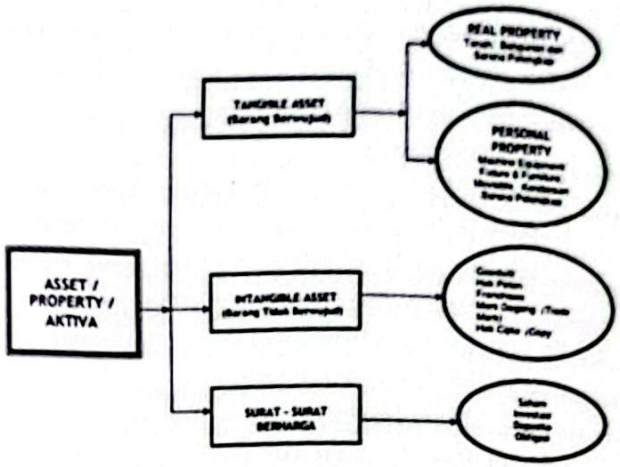
Pengertian harga dengan nilai tentunya memiliki perbedaan pengertian, harga memiliki pengertian sebagai sejumlah uang yang disetujui pembeli untuk dibayarkan dan disetujui oleh penjual untuk bisa diterima pada saat tertentu dan melalui mekanisme pasar yang wajar. Berikut petikan wawancara dengan Suzy Hartono, Tim Penilai FAST *Registered Business & Property Appraisers*, tanggal 26 Januari 2022 mengenai cara *appraisal* menghitung harga dari objek lelang eksekusi hak tanggungan:

> "Dalam menentukan harga dari objek lelang eksekusi hak tanggungan biasanya kami menentukan harga pasaran dengan cara membandingkan beberapa aset bangunan atau tanah lain yang memiliki spesifikasi sama, hal ini dilakukan agar nilai NJOP-nya tidak memiliki perbedaan. Untuk objek yang berupa bangunan maka spesifikasi yang dinilai adalah luas tanah (Lt), luas bangunan (Lb), kualitas lantai, kualitas bangunan, prospek lokasi."

Berdasarkan pada hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa hasil dari penilaian yang dilakukan oleh tim penilai/*appraisal*/KJPP akan sangat bergantung pada kemampuan yang mereka miliki. Oleh karena itu maka unsur subjektivitas akan memiliki peranan tertentu dalam menentukan nilai dan harga dari objek lelang eksekusi hak tanggungan. Seorang penilai yang baik adalah orang yang memiliki kemampuan dalam melakukan penilaian seobjektif mungkin sehingga dapat meminimalisir unsur-unsur subjektivitas yang ada, walaupun sesungguhnya hal ini akan sangat sulit untuk dilakukan. Tim penilai/*appraisal*/KJPP dalam melaksanakan proses penilaian dibutuhkan keterampilan penilai dalam menggunakan berbagai pendekatan yang tepat dalam menghasilkan penilaian yang akurat berlandaskan pada keakuratan data di lapangan. Walaupun penilaian yang dilakukan oleh tim penilai/*appraisal*/KJPP berlandaskan pada data yang ditemukan di lapangan namun tetap saja penilaian yang mereka keluarkan merupakan suatu opini. Terdapat satu indikator ketepatan dalam penilaian adalah seberapa jauh perbedaan hasil penilaian dengan data pasar.

Objek yang dinilai oleh tim penilai/*appraisal*/KJPP adalah aset,

aset merupakan barang/benda yang dapat dimiliki dan memiliki nilai ekonomis, nilai komersial, memiliki nilai pertukaran dan bisa digunakan oleh suatu badan usaha, lembaga ataupun perseorangan. Apabila dipandang dari konsep hukum aset merupakan benda yang bergerak dan tidak bergerak dan aset juga dapat berarti suatu harta kekayaan/aktiva/property. Aset dapat dibagi menjadi dua, yakni



Sumber: (https://jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2011/03/PenilaianAset.pdf);

Gambar 4.3
Pembagian Jenis Aset

Berdasarkan gambar di atas objek lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dinilai oleh tim peneliti/appraisal/KJPP adalah *tangible asset* (barang berwujud) dan aset yang termasuk dalam penelitian ini adalah pada *real property* yang berbentuk tanah dan bangunan.

Dalam melakukan penelitian terhadap suatu objek maka diperlukan beberapa langkah dan tahapan yang harus diewati, berikut petikan wawancara Sukardi, Tim Penilai SR Consulting Registered Public Appraisers KJPP Sukardi, Isarar & Rekan Professional Appraisers & Financial Consultans (Business Property Valuation), tanggal 28 Januari

2022 mengenai proses dalam pelaksanaan penilaian oleh tim penilai/appraisal/KJPP:

> "ada beberapa langkah dalam proses penilaian sebuah objek, yang pertama identifikasi terlebih dahulu permasalahannya; yang kedua lakukan survei pendahuluan; yang ketiga, data dikumpulkan dan dianalisis; yang keempat, menerapkan metode penilaian; yang kelima, rekonsiliasi nilai; dan yang keenam kesimpulan dari nilai dan laporan penilaian."

Berdasarkan pada hasil penelitian dapat diketahui bahwa terdapat enam langkah dalam melaksanakan penilaian pada objek lelang eksekusi hak tanggungan, langkah-langkah tersebut antara lain:

1. Identifikasi masalah

   Identifikasi masalah merupakan langkah pertama dalam melakukan proses penilaian, hal ini dilakukan agar terhindar dari terjadinya kerancuan dalam memahami penilaian secara objektif. Ada 4 (empat) hal masalah yang harus diidentifikasi, yakni:

   a) Identifikasi properti yang akan dinilai
   b) Menentukan tanggal penilaian
   c) Tujuan dari dilakukannya penilaian apa
   d) Jenis nilai yang sesuai

2. Melaksanakan survei pendahuluan

   Setelah tahap identifikasi selesai, maka dapat diketahui tujuan dilakukan penilaian serta masalah yang telah dirumuskan maka tim penilai akan melakukan analisis pendahuluan terhadap karakteristik serta data yang ingin dikumpulkan. Terdapat empat hal yang perlu dilakukan dalam melaksanakan survei pendahuluan ini, diantaranya adalah:

   a) Data yang dibutuhkan

      Tim penilai wajib mengumpulkan dua jenis data yakni data umum dan data khusus. Data umum merupakan segala informasi yang berhubungan dengan prinsip-prinsip, kekuatan dan keunggulan serta faktor yang mempengaruhi

nilai dari aset. Faktor yang mempengaruhi nilai aset antara lain tren sosial, ekonomi, pemerintahan dan kekuatan lingkungan yang berpengaruh terhadap nilai dari aset. Sedangkan yang dimaksud dengan data khusus adalah data yang berhubungan langsung dengan aset yang akan dinilai dan juga properti lain yang menjadi pembandingnya. data khusus yang dikumpulkan antara lain mengenai fisik dari aset, data lokasional, data biaya, data pendapatan dan pembelanjaan.

b) Sumber data

   Terdapat jenis data primer dan jenis data sekunder yang memiliki pengaruh langsung pada sumber data yang akan dikumpulkan.

c) Waktu yang dibutuhkan dan ketersediaan anggota tim peneliti

   Jangka waktu dan anggota dari tim penilai harus sudah mulai ditetapkan sesuai dengan tugas yang diberikan oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan serta harus sudah disesuaikan dengan kompleksitas dari property yang akan dinilai, sehingga hal ini akan mempengaruhi lamanya waktu dan jumlah anggota yang akan diikutsertakan. Beban pekerjaan dalam melakukan penilaian tergantung pada tipe aset yang akan dinilai, skala dari propertynya, tujuan dilakukannya penilaian, tingkat kesulitan pengukuran pada saat berada di lapangan dan instrumen apa saja yang dibutuhkan.

d) Perencanaan kerja

   Dalam melaksanakan suau penilaian maka perencanaan kerja harus dalam kondisi siap, dengan demikian maka akan melancarkan dan mengefisiensikan proses penilaian. Perencanaan kerja yang dimaksud antara lain: pembagian tugas dan tanggung jawab pada setiap anggota, biaya yang

telah direncanakan, jadwal kegiatan, sarana pendukung lainnya seperti: peralatan, sarana transportasi, dan lain sebagainya.

3. Pengumpulan dan analisis data

   Data yang dikumpulkan dan dianalisis haruslah data yang memiliki korelasi langsung dengan estimasi dari nilai aset subjek/aset yang akan dinilai sehingga data yang tidak memiliki korelasi langsung dengan nilai aset subjek tidak perlu masuk dalam data laporan penilaian. Secara garis besar data yang perlu dikumpulkan dan dianalisis hanya dklasifikasikan menjadi data umum dan data khusus.

4. Penerapan metode penilaian

   Pada umumnya pendekatan penilaian yang ;azim digunakan adalah pendekatan dengan menggunakan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

5. Rekonsiliasi nilai

   Rekonsiliasi nilai merupakan analisis terhadap berbagai kesimpulan dari nilai sehingga akan mendapatkan estimasi dari nilai akhir. Penerapan pendekatan dan metode penilaian akan menghasilkan kesimpulan nilai yang berbeda. Sehingga apabila tim penilai menggunakan tiga metode penilaian maka hasilnya akan memperoleh kesimpulan nilai yang berbeda juga. Dalam rekonsiliasi nilai ini terdiri dari dua tahapan, yakni:

   a) Tahap melakukan review atau pengkajian ulang data dan teknik dalam penilaian.
   b) Melakukan pengkajian terhadap perbedaan dari indikasi nilai pada setiap pendekatan penilaian dikaitkan dengan tujuan.keguanaan dari penilaian tersebut.

   Dalam merekonsiliasi nilai maka ada 5 (lima) kriteria penting yang harus diperhatikan, antara lain:

   1) Penyesuaian, penyesuaian terhadap pendekatan, penyesuaian terhadap properti pembanding yang digunakan dan penyesuaian terhadap analisis yang dilakukan.
   2) Keakuratan pada setiap pendekatan yang digunakan.
   3) Kuantitas dan kualitas pada bukti-bukti pada data pembanding.
   4) Estimasi pada nilai akhir, estimasi ini dapat berbentuk range nilai atau indikasi dengan nilai tunggal).
   5) Pembulatan pada nilai akhir.

6. Kesimpulan nilai dan laporan dari penilaian

   Seluruh hasil akhir dalam proses penilaian adalah *judgement*/keputusan mengenai kesimpulan nilai yang wajib dibuat oleh penilai sebagai jawaban dari tugas yang telah diberikan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Pada pembuatan laporan penilaian makan tim penilai harus dapat bersikap jujur, tidak berat sebelah dan adil serta penilai memiliki kemampuan dalam mempertanggungjawabkan keputusuan yang telah diterbitkan. Pertanggungjawaban tersebut tidak bersifat temporer namun akan berlaku selama ia hidup.

Berdasarkan pada hasil observasi maka dapat diketahui bahwa tim penilai internal dan tim penilai eksternal yang bergerak secara independen seperti KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), kedua tim penilai ini berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penilaian yang digunakan untuk menilai objek lelang eksekusi hak tanggungan adalah nilai pasar dan nilai likuidasi. Dalam menetapkan nilai limit maka nilai pasar menjadi prioritas sebagai batas atas sedangkan nilai likuidasi menjadi alternatif terakhir sebagai batas bawah. Dalam melaksanakan lelang ada juga tersemat persyaratan tertentu, sebagai contoh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan selaku penjual bisa menolak tawaran terhadap objek lelang yang dianggap terlalu rendah dengan menggunakan batas harga terendah atau *reservation place* yang disebut dengan Harga Limit Lelang (HLL), dapat juga disebut sebagai Nilai Pasar Lelang (NPL) atau disebut dengan Nilai Minimum Lelang (NML). Tujuan diberikan sayarat ini adalah untuk

mencegah sekelompok orang yang ingin berbuat curang yakni dengan cara melakukan kerjasama dengan melakukan penawaran dengan menggunakan harga yang rendah dan kemudian sesudah berhasil mendapatkan objek tersebut maka mereka akan melakukan pelelangan diantara kelompok mereka sendiri.

Diketahui bahwa PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan memberikan batasan harga terendah supaya tidak merugikan pemilik dari objek lelang eksekusi hak tanggungan. Terdapat beberapa klasifikasi harga yang dijadikan patokan pada saat menentukan Harga penawaran Lelang (HPL), yakni:

a. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan melaksanakan survei pada Harga Pasar Pusat (HPP).
b. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan melaksanakan survey pada Harga Pasar Daerah (HPD).
c. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan melaksanakan survei pada Harga Pasar Setempat (HPS).

Beberapa klasifikasi ini digunakan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan untuk mengetahui harga tanah dan rumah pada pasar tersebut, lalu akan melaksanakan taksiran kembali dan menetapkan harga lelang. Selain itu PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan menggunakan penetapan harga yang diberikan oleh tim penilai internal atau tim penilai eksternal independen/KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dimana kualitas serta kondisi objek lelang akan diperhitungkan. Hal ini diungkapkan pada kutipan wawancara dengan Fachriza, *Recovery & Remedial Head* PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, tanggal 12 Januari 2022:

> "Harga lelang akan ditetapkan sesuai dengan kondisi dari pasar yang ada, namun kita tidak bisa juga berpatokan pada kondisi pasar yang ada karena terkadang kondisi pasar ini tidak dengan mudah untuk mendapatkan pembeli, karena tentunya calon pembeli biasanya mencari di posisi di bawah harga pasar terutama untuk membeli objek lelang eksekusi hak tanggungan, ya maunya mereka dapat harga yang lebih murah"

Pada proses lelang, permintaan akan objek yang dilelang akan menjadi perhatian karena akan mempengaruhi dari harga objek lelang dan jumlah penawar pada objek lelang tersebut. Hal ini dijelaskan dalam kutipan wawancara dengan Fachriza, *Recovery & Remedial Head* PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, tanggal 12 Januari 2022:

> "Pengukuran kuantitas akan permintaan barang apakah itu naik atau turun tentunya akan mempengaruhi harga dari barang tersebut, begitu juga dengan permintaan dari objek lelang akan mempengaruhi harga objek tersebut, namun tetap penentuan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan akan diatur secara ketat baik secara internal yang diawasi oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan dan pihak eksternal dimana aturan yang telah ditetapkan oleh PMK yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang"

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa setelah nilai pasar dan nilai likuidasi sudah ditetapkan oleh tim penilai baik secara internal maupun eksternal maka berikutnya ada wewenang dari PT. BNI syariah Tbk. cabang tama Kota Medan untuk menentukan nilai limit. Pada kenyataannya seringkalierjadi bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap tanah dan bangunan yang digunakan nilainya jauh lebih tunggi dibandingkan dengan harga pasar dan harga harga likuidasi sehingga hal ini menyebabkan objek lelang tidak dapat terjual.

Apabila nilai limit telah ditetapkan dan ingin dilanjutkan untuk dilakukan pelelangan maka pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini seperti yang diungkapkan dalam wawancara Ali Amran Tanjung, Ketua PERBALI (Persatuan Balai Lelang Swasta Indonesia), tanggal 2 Februari 202, Fachriza, Recovery & Remedial Head PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, tanggal 12 Januari 2022, dan Linda Sugiarti, Staff Administrasi BALESMAN, tanggal 10 Januari 2022:

> "Lelang itu bisa permohonan lelang itu eksekusi hak tanggungan itu bisa langsung ke lelang negara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) bisa juga dia melalui balai lelang swasta seperti di BLS (Balai Lelang Swasta) terhimpun dalam organisasi Perbali satu

fasilitator/penyelenggara lelang. Sedangkan pejabat lelang adalah KPKNL, KPKNL hanya sebagai pelaksanan proses lelang yang membuka lelang, memberikan penawaran kemudian mengesahkan siapa yang membelinya.

Berdasarkan pada hasil observasi maka dapat diketahui syarat dalam pelaksanaan lelang terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan, syarat tersebut antara lain:

1) Penawaran lelang dapat diakses dengan menggunakan website KPKNL http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id
2) Calon pembeli membuat nomor *Virtual Account* dengan melakukan pengunggahan KTP, NPWP, serta no rekening tabungan
3) Kantor lelang akan melakukan verifikasi terhadap data yang dirimkan dan apabila telah valid maka nomor *Virtual Account* dapat dilihat di website Bank Negara Indonesia syariah pada menu "status lelang".
4) Peserta lelang dapat memilih objek lelang yang diinginkan kemudian melaksanakan penyeteron uang jaminan yang telah ditetapkan oleh pejabat penjual yakni PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sesuai dengan pengumuman lelang yang telah dilakukan sebelumnya.
5) Penawaran lelang akan dimulai oleh calon pembeli.
6) Peserta lelang yang tidak memenangkan objek jaminan yang telah dipilihnya maka uang jaminan yang ia kirimkan akan dikembalikan secara utuh ke masing-masing rekening peserta lelang dan segala biaya yang berhubungan dengan administrasi maka akan dibebankan atau menjadi tanggung jawab dari peserta lelang.
7) Bagi peserta lelang yang memenangkan objek jaminan yang telah dipilihnya maka wajib melunasi pembelian sesuai dengan harga objek lelang yang telah disepakati atau terjual paling lama lima hari kerja setelah lelang disahkan oleh pejabat lelang dan pembayaran tetap dengan menggunakan nomor *Virtual Account*. Dan apabila peserta lelang yang telah memenangkan objek lelang ekseskusi hak tanggungan tersebut tidak melunasi sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka proses lelang tersebut akan dianggap batal dan uang jaminan yang telah masuk ke Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan tidak dapat dikembalikan dan akan disetor ke dalam kas negara karena peserta lelang yang menang sudah dianggap wanprestasi.
8) Objek lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dijual harus dalam kondisi yang jelas mulai dari foto, spesifikasi dan informasi terkait dapat ditinjai pada katalog property RRD Bank Negara Indonesia syariah atau di website PT. BNI syariah Tbk. yakni www.bnisyariah.co.id

2. Tahapan pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang eksekusi hanya bisa dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas 1 yang berkedudukan di KPKNL. Dalam melaksanakan lelang maka terdapat beberapa tata cara yang dilakukan dalam pelaksanaan lelang. Berikut ini merupakan kutipan wawancara dengan Budi Pejabat lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), wawancara di Medan, tanggal 8 Februari 2022:

"...dalam pelaksanaan lelang ada beberapa hal yang memang perlu diperhatikan yaitu tata cara lelang, peserta lelang, penawaran, pembatalan lelang, penetapan pemenang lelang, biaya lelang, serta risalah lelang..."

Berikut ini merupakan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan lelang, yaitu:

a) Tata cara lelang

Sejak pandemi Covid-19 menerpa dan dengan adanya kebijakan untuk membatasi pertemuan maka proses lelang pun dapat dilakukan melalui jaringan internet. Lelang yang dilaksanakan melalui saluran internet maka peserta tidak perlu hadir saat proses lelang berlangsung karena para peserta lelang

Ekonomi Islam merupakan suatu sistem ekonomi dalam Islam yang memberi penjelasan mengenai segala hal yang berisikan pilihan dari perilaku dan

[...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...] (Q.S an-Nisaa'/4:29)

Dari ayat di atas dapat diketahui bahwa Allah Swt. Melarang manusia untuk mengambil harta dari sesamanya serta hak orang lain dengan menggunakan cara yang buruk atau bathil dan bertentangan dengan syariat Islam. Melalui ayat ini manusia diajarkan untuk dapat berlaku jujur dan adil dalam berhubungan dengan aktivitas yang berkaitan dengan muamalah dan tidak dibenarkan di dalamnya terdapat unsur paksaan dalam bertransaksi. Berdasarkan hal ini maka transaksi yang terjadi harus didasarkan pada suka sama suka dan tidak ada pihak yang merasa tertipu dan dirugikan.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa proses ijarah yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah sesuai dengan ekonomi Islam, karena jika ditelaah maka proses ijarah yang terjadi sudah memenuhi rukun dan syarat dari jual beli, rukun dan syarat jual beli yang dimaksud adalah:

1. Rukun jual beli
   a. Penjual dan pembeli dalam pelaksanaan ijarah yang dilaksanakan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebagai pejabat penjual dan menyerahkan unsur sebagai pemelihara. Disampingnya PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebagai pejabat penjual diserahkan adanya unsur manfaatan pada nasabah.
   b. Objek jaminan. Objek jaminan disebut juga tanggungan yang akan dibeli adalah objek yang tidak bergerak dan termasuk di dalam memiliki nilai yang sama dengan sejumlah uang yang telah dipinjamkan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat penandatanganan perjanjian.
   c. Ijab dan qabul atau serah terima jual beli dalam proses ijarah. Objek jaminan wajib harus ada ijab dan qabul. Ijab dan qabul dalam proses ijarah terjadi saat pejabat ijarah mengatur dan menyatakan bahwa objek ijarah tersebut terjual pada akad atau perjanjian/pembeli dalam ijarah tersebut. Penalitian dan melalui pemindahan hak dalam ijarah dilakukan hak apabila dapat dilaksanakan dengan risalah ijarah yang telah dibuat oleh pejabat ijarah. Risalah ijarah merupakan berita acara yang berbentuk dokumen resmi yang menggambarkan jalannya penjualan di muka umum atau dokumen ijarah yang dibuat secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan oleh pejabat ijarah (KPKNL) dan kedua belah pihak penjual (pejabat bank) dan pembeli. Maka dari itu pelaksanaan ijarah yang terjadi akan mengikat.
2. Syarat jual beli

   a. Penjual dan pembeli merupakan orang yang akil baligh, berakal, dan bergerak atas kehendak sendiri, memiliki pengetahuan tentang jual beli yang dilakukan oleh orang lainnya dan memiliki kewenangan dalam melilik. Jual beli akan dianggap tidak sah apabila dilakukan oleh anak kecil yang tidak memiliki akal, orang gila dan juga orang yang dipaksa.
   b. Objek yang dijadikan merupakan milik sendiri, bukan barang milik orang lain yang dicuri.
   c. Terhindar dari objek jaminan.Objek jaminan sedang memiliki titik sengketa.
   d. Objek yang di ijarah merupakan milik sendiri. Dikarenakan objek yang diijarah merupakan milik dari nasabah yang dijadikan sebagai objek jaminan, sehingga dapat terjadi masyarat terhadap nasabah maka pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan berhak untuk melaksanakan ijarah walau pemilik bukan dari nasabah tersebut.
3. Ketentuan. Ketentuan yang dimaksud adalah objek jaminan yang diijarah dijualkan oleh pihak nasabah.

Mekanisme penetapan harga objek ijarah dilakukan hak tanggungan apabila dianalisis dengan menggunakan teori konsep harga dalam Islam maka konsep harga yang digunakan oleh PT. BNI cabang utama Kota Medan adalah menjadi satu teori konsep harga Al-Ghazali. Seperti dijelaskan bahwa pemikiran Al-Ghazali mengenai aspek ekonomi terdapat pada konsep yang disebut dengan "harga kesepakatan sesuai ideal" konsep ini mengacu kemudahkan dan kesepakatan bersama atau kebutuhan bersama. Konsep yang dikemukakan oleh Al-Ghazali ini merupakan pada standar ongkos yang dikeluarkan oleh pemilik tanggung ini antara satu aktivitas dengan masyarakatnya.

Berbeda dengan konsep yang telah dikemukakan oleh Al-Ghazali, bila mengemukakan pendapat mengenai pasar bahwa kegiatan perdagangan dan harga yang berjalan di pasar mengikuti kekuatan permintaan dan penawaran dan ini merupakan natural order atau ketentuan yang alami. Yang dimaksud dengan

natural order/keteraturan alami adalah dimana harga pasar akan terbentuk secara alami sesuai dengan berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga. Begitu juga yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dalam menetapkan nilai limit sebagai nilai awal penawaran dalam melaksanakan objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa nilai limit yang ditentukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dilakukan berdasarkan penetapan harga pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS) di mana penetapan harga tersebut dilakukan oleh tim penilai internal dan ataupun eksternal dengan menggunakan berbagai macam pendekatan dan metode, dan menghasilkan laporan akhir yang di dalamnya telah disimpulkan penetapan harga pasar dan harga likuidasi.

Penentuan harga pasar dan harga likuidasi yang ditetapkan oleh apraisal dan ataupun KJPP dilakukan berdasarkan pada data lapangan yang ada, namun tidak demikian untuk penentuan nilai limit. Nilai limit ditentukan oleh PT. BNI syariah Tbk. hanya dengan didasarkan pada harga pasar dan harga likuidasi. Sama halnya dengan yang diungkapkan oleh Kotler dan Amstrong (2010) bahwa terdapat beberapa hal yang menjadi pertimbangan dalam menentukan harga dan faktor ini juga yang mungkin menjadi pertimbangan dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dalam menetapkan nilai limit. Faktor-faktor tersebut, yakni:

a. Faktor lingkungan internal.

   Faktor ini berkaitan dengan kondisi lingkungan dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan, faktor mendasar yang menjadi pertimbangan dalam menentukan nilai limit adalah sisa jumlah hutang plus margin dari nasabah yang terlibat pada pembiayaan bermasalah. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan merupakan sebuah perusahaan yang memiliki tujuan di mana salah satu tujuannya adalah dengan memaksimalkan laba.

b. Faktor lingkungan luar eksternal

   Faktor ini berkaitan dengan kondisi dan situasi dari lingkungan eksternal. Nilai limit yang ditentukan juga didasarkan pada sifat pasar dan

permintaan sehingga hal ini harus dapat diperhatikan dan dipahami dengan benar. Apakah nilai limit yang ditetapkan terlalu tinggi atau kah tidak, jika terlalu tinggi maka akan mempengaruhi jumlah dari peserta lelang. Namun jika nilai limit yang ditentukan di bawah harga pasar, apakah hasil dari lelangnya dapat menutupi pembiayaan serta sejumlah biaya administrasi dalam pelaksanaan lelang ataukah tidak.

c. Unsur-unsur lingkungan lainnya.

   Faktor ini berkaitan dengan situasi dan kondisi dari pemerintahan yang sedang berjalan, seperti kondesi pandemik, terjadinya inflasi dan lain sebagainya.

Menurut al-Ghazali keuntungan merupakan kompensasi dari kesulitan dalam menjalankan bisnis, resiko bisnis serta ancaman diri keselamatan dari si pedagang tersebut. Walaupun pada dasarnya al-Ghazali tidak menyetujui adanya keuntungan yang berlebihan tersebut, namun keuntungan tersebut difungsikan sebagai motivasi para pedagang karena bagi al-Ghazali keuntungan yang sesungguhnya adalah keuntungan yang didapatkan diakhirat kelak. Keuntungan normal menurut al-Ghazali berkisar antara 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) persen dari harga barang. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menyebut keuntungan atau selisih antara uang yang dipinjamkan dengan total hasil pengembalian hutang sebagai margin. Antara hutang pokok dengan margin yang telah ditetapkan tidak dapat dipisahkan apalagi program peminjaman yang diambil oleh nasabah menggunakan akad *murabahah*. Sebagai contoh: pinjaman yang diambil oleh nasabah untuk membeli rumah senilai Rp. 295.000.000,- (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dengan cicilan selama 15 (lima belas) tahun menjadi Rp. 540.000.000,- (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) sehingga margin yang ditetapkan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan senilai Rp. 245.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah).

Apabila dihubungkan dengan penjualan sebaiknya PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dalam menetapkan jumlah sisa hutang konsep elastisitas permintaan dari al-Ghazali yakni dengan mengurangi margin keuntungan dengan menjual pada harga yang lebih murah akan meningkatkan

volume penjualan dan pada gilirannya akan meningkatkna keuntungan. Berdasarkan hal tersebut maka pada saat nilai pasar dan nilai likuidasi sudah didapatkan maka PT. BNI cabang utama Kota Medan dapat menentukan nilai limit sesuai dengan jumlah hutang di mana nilai marginnya telah dikurangkan sehingga pada saat pelaksanaan lelang berlangsung, dan ada yang memberikan penawaran di atas nilai limit maka si debitur yang mengalami wanprestasi dapat menerima kelebihan/keuntungan dari objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Maqasid syariah menurut perspektif Ibnu Asyur adalah nilai dan prinsip dasar yang melandasi hukum syariat yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lainnya. Kemaslahatan yang ingin diwujudkan melalui hukum dari syariat tersebut, karakter-karakter yang mencirikan keunggulan dan aturan dari hukum dalam mewujudkan kemaslahatan yang dimaksud. *Maqasid syariah* pada perspektif Ibnu Asyur bisa dilakukan dengan melakukan penelitian tata cara kerja syariat pada *ilat* hukum yang telah ditetapkan, hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan:

1. Hukum yang diteliti sudah diketahui *ilat*-nya, apabila terdapat sejumlah hukum mempunyai *ilat* yang mengarah pada suatu *hikmah* tertentu dan *hikmah* yang dimaksud adalah *maqasid syariah*. Sebagai contoh adalah pengharaman *muzabanah*, dan barter diantara barang yang diperjual belikan dengan menggunakan taksiran dan dengan cara ditimbang, serta diizinkannya *gabn* ringan. *Ilat* hukum haram *muzabanah* adalah tidak diketahuinya jumlah salah satu dari objek akad. Hal yang sama menjadi *ilat* larangan barter antara barang taksiran dengan barang yang ditimbang sedangkan *gabn* ringan dibenarkan apabila dipandang bukan merupakan penipuan. Berdasarkan pada *ilat* hukum tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *maqasid asy-syariah* untuk membatalkan jual-beli yang mengandung unsur penipuan (Indra, 2016). Contoh lainnya adalah larangan untuk melamar wanita yang sudah dilamar oleh laki-laki muslim lain, dan juga melakukan penawaran pada suatu barang yang sudah ditawar oleh pembeli lain. Dapat diketahui bahwa *illah* hukum pada kedua larangan tersebut adalah ketidakpedulian yang menyertai usaha dalam menggagalkan keinginan orang lain. Berdasarkan dari *illah* ini maka dapat disimpulkan bahwa salah satu *maqasid asy-syariah* adalah melanggengkan *ukhuwah*. Oleh sebab itu pelamaran dan aktivitas penawaran kembali diperbolehkan apabila pelamar dan penawar pertama memutuskan untuk tidak meneruskannya (Indra, 2016).
2. Melakukan penelitian pada dalil-dalil dalam menemukan *illah* yang sama pada sejumlah hukum yang berbeda dan apabila ditemukan hukum yang berbeda namun ternyata memiliki *illah* yang sama maka *ilat* yang dimaksud akan ditetapkan sebagai *maqasid syariah*. Pada pendekatan ini Ibnu Asyur memberikan contoh dengan melakukan pelarangan untuk menjual makanan sebelum penjual menguasainya secara sah, larangan melakukan *ihtikar*, dan larangan barter bahan makanan secara *nasi'ah*. *Ilat* haram dari ketiga contoh yang telah dipaparkan tersebut adalah menyebabkan kelangkaan barang di pasar. Yang dapat dipahami adalah *maqasid syariah* dalam perniagaan bahan pokok adalah terjaminnya keberlimpahan pasokan dengan harga yang terjangkau.

Permasalahan lelang termasuk dalam penetapan nilai limit sebagai nilai penawaran objek lelang ekseskusi hak tanggungan termasuk dalam muamalat di mana lelang merupakan pergaulan hidup yang memiliki hubungan antara manusia satu dengan manusia yang lainnya. Peminjaman dengan menggunakan objek jaminan itu termasuk dalam akad *wakalah* di mana pemberi kewenangan atau kuasa atas objek tersebut berpindah kepada pihak lain mengenai apa yang harus dilakukan kepada objek tersebut dan si penerima kuasa secara syari menjadi pengganti dari si pemberi kuasa selama batas waktu yang telah ditentukan. Terdapat rukun dan syarat sah dari wakalah, yaitu (Rais Isnawati & Hasanudin, 2011):

a. Rukun *wakalah* dalam KHES pasal 452 adalah
    1) Orang yang mewakili (*wakil*)
    2) Orang yang mewakilkan (*muwakkil*)
    3) *Muakkal fih* (sesuatu yang diwakilkan)
    4) *Shighat*

b. Syarat sah dari akad *wakalah* adalah

1) Orang yang mewakilkan (*wakil*) dan yang diwakilkan (*muwakkil*) haruslah orang yang baligh dan berakal.
2) *Wakalah* terjadi pada permasalahan yang sah untuk diwakilkan.
3) Tidak melakukan *wakalah* pada permasalahan yang merupakan hak Allah seperti shalat dan berwudhu.
4) Batas kekuasaan *wakil* adalah sebatas yang diizinkan oleh *muwakkil*
5) *Wakil* tidak boleh menyerahkan mandat pada pihak lain lagi kecuali diizinkan oleh *muwakkil*
6) Status dari *wakil* adalah orang yang memegang amanah dan orang yang memegang amanah wajib untuk melakukan ganti rugi jika terdapat kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannnya.
7) Diperkenankan adanya komisi (*ujrah*) dari *wakalah* sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak.
8) *Wakil* merupakan orang yang mewakili penjual dan sudah diizinkan oleh penjual untuk menjualkan barangnya secara resmi.

Berdasarkan pada rukun dan syarat pada akad *wakalah* di atas maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah melaksanakan rukun dan syarat dari akad *wakalah*, objek jaminan yang dijaminkan oleh nasabah pada akad *murabahah* menjadikan pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menjadi *wakil* dari objek tersebut untuk sementara waktu selama periode peminjaman berlangsung. Saat nasabah mengalami wanprestasi dan tidak dapat menyelesaikan pembiayaannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan atau tidak mampu menyelesaikan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama maka *wakil* sebagai orang yang mewakili nasabah dan sudah diizinkan oleh nasabah untuk melakukan penjualan atas objek yang dijaminkannya untuk dijual secara resmi melalui proses lelang. oleh sebab iu maka objek jaminan dari debitur di ikat dengan Hak Tanggungan.

Pelelangan yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan jika dianalisis dengan menggunakan *maqasid sy*ariah dalam hukum tata

niaga berdasarkan pada perspektif Ibnu Asyur adalah *tamalluk* atau *maliyyah* merupakan penguasaan terhadap sesuatu yang memiliki fungsi sebagai pemenuhan kebutuhan secara langsung dan sebagai alat tukar sedangkan *takassub* adalah usaha untuk mendapatkan sesuatu untuk dapat memenuhi kebutuhan melalui pekerjaan fisik atau negosiasi dengan pihak lain. Nasabah yang melakukan peminjaman kepada bank dalam rangka pemenuhan kebutuhannya dan objek jaminannya sebagai penjamin dan sebagai alat tukar dari peminjaman yang dilakukan dengan beberapa syarat dan ketentuan yang diberikan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Ibnu Asyur mengemukakan lima *maqasid syariah* khusus dalam perputaran kekayaan, yakni *ar rawaj*, transparansi, perlindungan terhadap harta, kepastian hukum atas kepemilikian, dan berkeadilan.

1. *Ar-Rawaj* (Perputaran Harta)

   Pada konteks ini *rawaj* yang dimaksud adalah terdistribusikannya harta dengan menggunakan cara yang sah kepada sebanyak mungkin orang dikalangan umat, dan tidak terbatas pada kalangan tertentu saja (Indra, 2016). Menurut Ibnu Asyur *rawaj* sebagai *maqasid syariah* dalam *muamalah* pada harta kekayaan akan dipahami dari nas-nas yang mendorong secara signifikan supaya transaksi *muamalat* yang dilaksanakan dapat berjalan lebih masif dan luas. Muamalat merupakan cara yang paling utama dalam memindahkan dan mendistribusikan harta kekayaan dari satu tangan ke tangan yang lainnya. Sejumlah ketentuan hukum muamalat menurut Ibnu Asyur dapat menguatkan *maqasid rawaj* yang telah dikemukakannya karena berbagai bentuk akad dalam muamalat itu sendiri diperbolehkan. Diperbolehkannya penggunaan berbagai bentuk akad untuk mempermudah pengesahan beberapa akad yang mengandung *gharar* ringan seperti akad *salam* dan *muzaraah*. Ketentuan pada akad muamalat akan berlaku dan mengikat dengan segera kecuali jika disertai dengan beberapa syarat dan ketentuan yang berlaku yang telah disepakati.

   Peminjaman yang dilakukan oleh nasabah kepada PT. BNI cabang utama Kota Medan menggunakan akad *murabahah* dan akad *wakalah*. Pada akad *murabahah* maka antara pinjaman pokok dengan *margin* tidak

dipisahkan sehingga keduanya menyatu sehingga jumlah utang dari nasabah adalah utang pokok plus *margin* sedangkan pada akad *wakalah* terjadi pada objek jaminannya di mana pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menjadi wakil dari objek yang dijaminkan untuk sementara waktu sampai nasabah dapat menyelesaikan periode utangnya sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati. Berdasarkan hal ini maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah memenuhi *maqasid syariah rawaj* dalam melaksanakan proses peminjaman dan penguasaan objek jaminan dengan menggunakan cara yang sah pada proses akadnya.

Berdasarkan pada hasil penelitian telah diketahui bahwa jika nasabah yang terikat dengan pembiayaan melakukan wanprestasi di dalam regulasi sudah ada tiga langkah yang dapat dijadikan solusi untuk memecahkan permasalahan tersebut yakni melalui pelelangan umum, eksekutor oleh pihak pemberi dana pembiayaan, dan penjualan di bawah tangan. Begitu juga untuk proses pelaksanaan lelang sudah memiliki regulasi tersendiri dalam melaksanakan lelang di mana regulasi tersebut diawasi oleh KPKNL. Langkah yang dilaksanakan dalam tahapan lelang ada tiga yakni pra lelang, proses lelang dan pasca lelang. ketiga tahapan ini berjalan secara sistematis dan setiap langkah pada pelaksanaan tahapan lelang harus diselesaikan dengan sempurna baru masuk ke tahapan berikutnya dan hal ini diawasi dengan ketat oleh pihak KPKNL sehingga tidak terjadi kecurangan yang mengakibatkan ada pihak yang dirugikan.

2. *Al-Wudhuh* (Transparansi)

Transparansi dapat disebut juga dengan kejelasan harta, maksud dari hal ini adalah harta yang menjadi objek kekayaan bisa diketahui dengan jelas dari wujud dan batasannya sehingga terhindar dari sengketa yang disebabkan oleh klaim pihak lain atas harta yang dimaksud. Pada *maqasid syariah* yang dikemukakan oleh Ibnu Asyur pada dalil ini adalah syariat kesaksian dan *rahn* atau agunan dalam hutang piutang.

Objek jaminan yang dijaminkan kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan merupakan objek jaminan milik sendiri (SHM) bukan milik orang lain, serta dalam pelaksanaan akad terdapat saksi yang dapat membuktikan bahwa adanya akad perjanjian pada saat muamalat terjadi. Sehingga apabila terjadi wanprestasi dan ketika pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan mulai mempersiapkan pra lelang sampai proses lelang maka tidak ada pihak lain yang mengklaim bahwa objek tersebut bukan milik nasabah yang telah diwakilkan kepada pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan.

Namun transparansi berdasarkan pada perspektif nasabah yang melakukan pembiayaan akan berbeda maknanya. Transparansi yang dimaksud oleh nasabah sebagai penerimaan pembiayaan adalah transparansi pada seluruh informasi mulai dari awal penerimaan pembiayaan sampai dengan terjadinya wanprestasi (pada proses penentuan nilai limit). Sebagaimana penelitian yang telah dilakukan oleh Tanjung (2022) diketahui bahwa nasabah yang mengalami pembiayaan secara keseluruhan tidak menerima edukasi pada awal mengambil pembiayaan dan pada saat terjadi pembiayaan bermasalah. Berikut ini merupakan solusi yang disumbangkan oleh Tanjung (2022) sebagai salah bentuk *maqasid syaraiah al-Wudhuh* (transpransi), yakni:



Sumber: Ali Amran Tanjung (2022)

Perlindungan terhadap harta kekayaan ini tidak hanya terbatas hanya pada harta kekayaan pribadi saja namun juga berlaku untuk harta kekayaan yang bersifat kolektif umat, oleh sebab itu pemimpin atau pihak yang berwenang wajib memberi ketetapan kebijakan untuk memberikan perlindungan terhadap harta kekayaan umat baik dalam bentuk transaksi internal maupun eksternal (pihak luar).

Penerapan *maqasid syariah* dalam perlindungan harta kekayaan sudah dilakukan oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan, penerapan yang telah dilakukan adalah:

a) Objek jaminan yang telah diserahkan oleh nasabah kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dilakukan secara sah dengan menggunakan akad *murabahah* dan akad *wakalah* di mana objek jaminan berpindah tangan atau diwakilkan sementara kepada pihak PT. BNI syariah cabang utama Kota Medan.

b) Pada kondisi nasabah mengalami wanprestasi, pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan tidak serta merta memindahkan hak milik nasabah (objek jaminan) kepada pihak lain. Namun PT. BNI syariah Tbk. mencoba untuk melakukan komunikasi dengan menggunakan pendekatan kekeluargaan melalui musyawarah untuk mencari solusi atas kondisi wanprestasi yang dialami oleh nasabah. Pada saat kondisi nasabah berada pada posisi tidak lancar, pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan memberikan Surat Pemberitahuan 1 sampai dengan 3, dan apabila masih tidak lancar juga maka pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan menghubungi nasabah kembali untuk mengetahui apa yang bisa dijadikan solusi terhadap pembiayaan nasabah yang sudah pada posisi pembiayaan bermasalah. Dan apabila nasabah tidak dapat mengupayakan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut maka jalan terakhir adalah dengan melakukan lelang terhadap objek jaminan yang dijaminkan oleh nasabah pada pihak PT. BNI syariah Tbk.

cabang utama Kota Medan pada saat pelaksanaan *murabahah*. Keputusan akan objek jaminan yang akan dilelang tentunya diketahui oleh pihak nasabah, pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan tidak melakukan lelang terhadap objek jaminan secara diam-diam tanpa diketahui oleh pemilik dari objek tersebut. Seluruh prosedur yang telah dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah mengikuti prosedur penarikan objek jaminan yang terdapat dalam pasal 55 ayat 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa disesuaikan dengan isi akad, dengan menggunakan beberapa upaya sebagai berikut: (a) musyawarah; (b) mediasi perbankan; (c) melalui badan arbitrase syariah nasional (basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan atau (d) melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.

c) Setelah objek jaminan menjadi objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan dari persetujuan dari nasabahnya maka objek lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut akan dinilai oleh tim penilai secara internal atau dengan menggunakan KJPP sebagai tim penilai eksternal. Adanya tim penilai yang akan memberikan penilaian dan mengeluarkan hasil laporan penilaian yang di dalamnya terdapat nilai pasar dan nilai likuidasi. Penilaian ini wajib dilakukan oleh bank terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

d) Setelah nilai pasar dan nilai likuidasi dilaporkan oleh tim penilai maka, PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan melakukan analisis terhadap sisa jumlah utang (pokok+*margin*) nasabah yang tak terbayarkan, sehingga ditentukanlah nilai limit yang menjadi dasar dalam penawaran lelang.

Maksud dari ayat tersebut adalah untuk melindungi hak eksklusif dari si pemilik harta agar dapat memanfaatkan dan mengambil keuntungan dari harta yang menjadi objek kekayaannya, menjamin kebebasan dalam mengelola dan memberdayakan harta kekayaan secara sah dalam mendapatkan manfaat dan keuntungan yang diinginkan dan memastikan bahwa hak eksklusif dan kebebasan dalam mengelola harta kekayaannya tidak gugur atau berpindah tangan tanpa izinnya kecuali apabila merugikan pihak lain atau kepentingan umum (Indra, 2016).

Objek jaminan yang berubah menjadi objek lelang terjadi sebagai akibat adanya wanprestasi dari nasabah yang artinya sudah merugikan pihak lain dan atau kepentingan umum sehingga objek yang telah dijaminkan di*wakil* kan kepada pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Walaupun demikian pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan tetap menginformasikan kepada pihak nasabah mengenai objek jaminan yang akan masuk kepada proses lelang, namun untuk nasabah yang tidak dapat dihubungi oleh pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan maka objek jaminannya tetap akan masuk ke dalam proses lelang.

Sedangkan penetapan nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek lelang eksekusi hak tanggungan ditetapkan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, untuk objek lelang yang bernilai di bawah 5 milyar diperbolehkan menggunakan tim penilai dari internal dan ataupun eksternal sedangkan objek yang bernilai di atas 5 milyar maka diwajibkan menggunakan tim penilai eksernal/KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Setelah tim penilai memberikan laporan mengenai penilaian maka pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan melaksanakan analisis setelah itu menetapkan nilai limit.

Setelah nilai limit ditetapkan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan maka proses lelang yang dilakukan baik menggunakan jasa balai lelang swasta dan ataupun dilakukan langsung ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tetap menggunakan

prosedur serta syarat yang diatur dalam peraturan dan perundang-undangan. Seperti yang telah disebutkan sebelumya pada hasil penelitian bahwa PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan selaku pihak penjual dan atau diwakilkan oleh balai lelang swasta mengirimkan surat pengajuan lelang ke KPKNL kemudian mengirimkan seluruh dokumen yang menjadi persyaratan dan kemudian dilakukan verifikasi, apabila seluruh dokumennya sudah lengkap maka dari pihak KPKNL akan memberikan jadwal lelang dengan jarak 30 hari. Pada jarak itu pun pihak balai lelang atau pihak bank wajib mengumumkan jadwal lelang serta syarat deposit yang harus dipenuhi oleh peserta lelang.

Pada pelaksanaan lelang juga tetap diatur dalam peraturan dan perundang-undangan bahwa diwajibkan hadir PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebagai pejabat penjual dan dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sebagai pejabat lelang. Objek lelang akan dinyatakan sah terjual apabila pejabat lelang sudah mengetuk menyatakan tanda sah terjual.

Seluruh tahapan prosedur mulai dari penerimaan pembiayaan, langkah-langkah menangani pembiayaan bermasalah, penarikan objek jaminan, penetapan nilai objek lelang, pendaftaran pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang, sampai pada syarat sah objek lelang terjual, seluruh langkah-langkah yang dilakukan berdasarkan syariah, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara *maqasid syariah* pada kekuatan hukum sudah terlaksana dengan baik karena sudah mengikuti peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

5. *Al-'Adl* (Keadilan)

Keadilan yang dimaksud di sini adalah keadilan dalam berharta (*al-adalah fil mal*), di mana harta kekayaan yang diperoleh tidak merugikan pihak lain dan kepentingan umum baik dalam mendapatkan keuntungan dari suatu pekerjaan ataupun kompensasi terhadap harta yang diberikan atau donasi atau warisan. Privasi dalam kepemilikan hartadalam pemanfaatan hartanya akan dibatasi kemanfaatan hartanya dalam kondisi

tersebut akan dibatasi apabila ternyata merugikan orang lain baik secara individu dan ataupun secara umum.

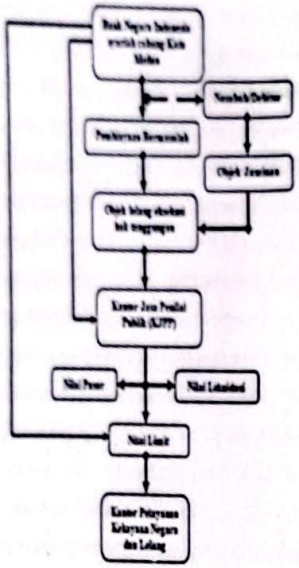
Ibnu Asyur memberikan pendapat bahwa berkeadilan yang dimaksud adalah larangan terhadap sejumlah transaksi yang memiliki syarat dan rukun yang telah terpenuhi seperti *talaqqi rukban*, dan *ihtikar Talaqqo rukban merupakan* pencegatan pedagang yang berasal dari luar daerahyang umumnya tidak diketahui secara pasti harga komoditi yang dibawanya sedangkan ihtikar adalah pembelian barang yang kemudian menimbunnya dengan alasan supaya harganya menjadi naik dikarenakan terjadi kelangkaan pasokan dan harganya melonjak naik (Indra, 2016). Privasi kepemilikan modal dalam menerima manfaat dan keuntungan yang berasal dari modal yang dimilikinya sendiri pada kedua bentuk muamalah yang dilarang ini akan dibatasi demi mendapatkan kemaslahatan umum dengan menggunakan cara-cara tertentu di mana secara teori dapat memberikan keuntungan yang lebih besar bagi suatu individu tentu ini tidak dapat dibenarkan.

Jika dihubungkan dalam menentukan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan, keadilan menurut bank dengan keadilan menurut nasabah tentunya memiliki perbedaan makna. Bagi pihak bank dengan melakukan lelang terhadap objek jaminan dengan menetapkan nilai limit berdasarkan pada jumlah sisa pokok utang plus *margin* di mana batas bawah (nilai likuidasi) dan batas atasnya (nilai pasar) telah ditentukan oleh tim penilai baik dari yang internal dan ataupun dari KJPP (Kantor jasa Pelayanan Publik) merupakan sesuatu yang adil dan tidak merugikan nasabah dan kepentingan umum. Namun tidak demikian menurut pemikiran dari nasabah, karena menurut nasabah ia telah melaksanakan sebagian dalam pembayaran pinjaman, setidaknya objek jaminan yang akan di lelang memiliki nilai lebih sehingga ia mendapatkan sebagian dari hasil penjualan objek jaminannya tersebut, sehingga ia tidak merasa telah dirugikan oleh pihak bank.

Merunut pada konsep harga dari al-Ghazali yang menyebutkan setidaknya penjual mengambil keuntungan antara 5% sampai dengan 10% dari harga jual. Seperti telah diketahui pada hasil penelitian bahwasanya Undang-Undang pada Pasal 20 ayat 1 sampai dengan ayat 3 telah mengatur tata cara dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang diakibatkan adanya wanprestasi. salah satunya adalah dengan melakukan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan persetujuan dari kedua belah pihak (pihak bank dan pihak nasabah). ketika objek Hak Tanggungan dijual di bawah tangan maka konsep harga yang dikemukakan al-Ghazali ini dapat diterapkan oleh pihak BNI syariah di mana ketika objek Hak Tanggungan terjual maka hutang yang dibayarkan oleh nasabah adalah sisa hutang+5-10% margin (dari sisa hutang) sehingga tidak memberatkan nasabah dan atau jika penjualan di bawah tangan tidak dilakukan oleh kedua belah pihak maka disarankan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak BNI syariah berada di nilai pasar dan setelah objek eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah terlelang maka penyelesaian yang dilakukan oleh pihak BNI syariah dengan nasabah adalah sisa hutang+5-10% margin (sisa hutang)+biaya proses lelang sehingga nasabah memiliki kelebihan dari hasil penjualan dengan menggunakan metode lelang. Jika demikian yang terjadi maka nasabah akan melaksanakan ketentuan tersebut dengan sukarela.

Kelima *maqasid syariah* khusus yang telah dipaparkan di atas dalam mengatur *muamalah* berdasarkan pada harta kekayaan yang dipaparkan oleh Ibnu Asyur adalah suatu rujukan di mana menjadikan suatu akad tersebut sah atau tidak sah dengan menggunakan berbagai ketentuan-ketentuan teknis yang menjadi salah satu bagian dari akad tersebut. Suatu akad akan dianggap sah apabila kelima *maqasid syariah* yang dimaksud dapat terpenuhi, namun apabila salah satu *maqasid syariah* tersebut tidak terpenuhi maka tentu saja pada dasarnya akad tersebut tidak sah. Tetapi ketidak penuhan dalam *maqasid syariah* tersebut dapat ditoleransi dengan tetap bisa melegalkan akad yang dimaksud apabila ternyata *maslahat* melegitimasikan akad yang dimaksud jauh lebih besar ketimbang

menjadi faktor ketidaksempurnaan *maqasid* untuk mendeligitimasi akad tersebut (Indra, 2016). Berikut ini gambar mengenai mekanisme penetapan harga yang dijalankan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan:



Sumber: diolah oleh peneliti

Gambar 4.5
Mekanisme Penetapan Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di BNI Syariah Cabang Utama Kota Medan

2. Faktor yang Menjadi Pertimbangan dalam Menetapkan Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Kota Medan

Nilai limit pada objek lelang adalah salah satu aspek yang penting dan wajib untuk diperhatikan dalam melaksanakan lelang pada objek jaminan nasabah, dikarenakan harga limit memiliki fungsi sebagai patokan terendah yang wajib untuk dicapai pada saat pelaksanaan lelang sehingga perlu ditetapkan secara optimal. Hal ini seperti diungkapkan pada kutipan wawancara dengan Fachriza,

Recovery & Remedial Head PT. BNI syariah Tbk. cabang Kota Medan, wawancara di Medan, tanggal 12 Januari 2022:

> "Apabila sudah sampai pada tahap menetapkan nilai limit maka tahap ini akan menjadi dasar dalam penentuan harga lelang yang akan ditetapkan dalam objek jaminan tersebut. Penetapan harga ini tentunya akan dilakukan dengan cara melaksanakan survei pada harga pusat, harga pasar daerah dan harga pasar setempat. Hal ini dilakukan untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar saat itu dikarenakan harga tanah dan rumah pastinya akan selalu berubah-ubah karena menyesuaikan dengan kondisi dan keadaan di sekitar"

Dalam menetapkan harga limit harus dapat melindungi seluruh pihak yang memiliki kepentingan, dalam eksekusi hak tanggungan penetapan besarnya nilai limit harus ada dan wajib bisa dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu penetapan harga limit dalam jumlah optimal tidaklah mudah.

Apabila nilai limit tidak ada maka akan menimbulkan kerawanan, dan apabila nilai limit tidak optimal maka juga dapat menimbulkan bencana baik bagi si pemohon lelang dan ataupun kondisi dalam lelang eksekusi hak tanggungan yakni pihak yang paling akan merasa dirugikan adalah pemilik dari hak pemilik atas tanah atau bangunan yaitu debitur. Oleh karena itu penetapan nilai limit harus dibentuk oleh suatu tim, dimana tim tersebut akan menerima masukan dari berbagai pihak terutama atas penerimaan laporan penilaian dari KJPP (Kantor Jasa Pelayanan Penilaian Publik).

Dalam menetapkan nilai limit lelang pada pasal 29 ayat (4) 40/PMK.07/2006 telah menjelaskan bahwa penetapan harga lelang terhadap suatu barang yang memiliki nilai yang diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000.000 (lima miliar rupiah), bersifat umum, dan atau tidak termasuk pada barang sebagaimana yang dimaksud pada ayat 4, berdasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai internal sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan beberapa hal, yakni:

a. Nilai pasar.
b. Nilai jual objek pajak dari pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB) dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dam dan atau bangunan.
c. Nilai/harga yang telah ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

d. Resiko penjualan melalui lelang misalnya: biaya bea lelang, penyusutan, penguasaan dan cara pembayaran.

Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan dalam kutipan wawancara dengan Luthfi Hadi Perdana, *Recovery & Remedial Officer* PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan, tanggal 17 Januari 2022.

> "Penetapan nilai limit untuk pelaksanaan lelang sudah jelas ditetapkan dan tertulis pada Pasal 29 Ayat (4) 40/PMK.07/2006 mengenai nilai dan dasar pada penilaian dengan memperhatikan 4 faktor yakni nilai pasar, nilai jual objek pajak"

Berdasarkan hasil observasi dapat diketahui bahwa penilaian objek lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan berkerjasama dengan KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Standar penilaian yang dimiliki oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) merupakan hasil penilaian dari seorang penilai terhadap arti harga ekonomis dari objek tersebut sesuai dengan tanggal penilaian yang dinyatakan sesuai dengan nilai mata uang. Penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) memiliki fungsi untuk mengetahui jumlah dari nilai harta yang sudah dijadikan sebagai objek jaminan, penilaian (*appraisal*) merupakan proses menghitung nilai dari harta suatu objek jaminan. Proses dalam penilaian (*appraisal*) dilaksanakan melalui pemberian taksiran atau mengestimasi suatu objek didasarkan pada nilai ekonomis pada harta jaminan baik dalam bentuk tanah dan dalam bentuk property yang didasarkan pada hasil analisis fakta secara objektif dan relevan.

Apabila objek lelang eksekusi hak tanggungan setelah dinilai dan ditentukan nilai limitnya tidak mencukupi untuk melunaskan sisa utangnya biasanya objek lelang tersebut di diamkan terlebih dahulu dan penentuan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak bank dilakukan dengan menggunakan metode dan pendekatan tertentu. Sebagaimana dengan kutipan wawancara dengan Luthfi Hadi Perdana, Recovery & Remedial Officer PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan, wawancara di Medan, tanggal 17 Januari 2022:

> "Pihak bank akan menentukan harga limit diantara kisaran nilai pasar dan nilai likuidasi, tapi jika kami menentukan nilai limit di atas nilai pasar tentunya nanti akan berpengaruh pada jumlah peserta lelang, dan lebih dikhawatirkannya lagi tidak akan ada yang mau membeli objek lelang tersebut."

Berdasarkan pada hasil penelitian dapat diketahui bahwa terdapat beberapa prosedur yang harus dilaksanakan dalam menentukan nilai limit dari suatu objek lelang eksekusi hak tanggungan, prosedur tersebut antara lain:

a. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan melakukan pendataan terhadap berkas jaminan kredit yang telah diajukan kepada pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan beserta dokumen hak kepemilikan terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan.
b. Tim penilai/penaksir internal dari PT. BNI cabang utama Kota Medan akan melakukan penentuan dari nilai limit pada objek lelang eksekusi hak tanggungan dengan melakukan analisis terhadap nilai pasar dan nilai likuidasi dari laporan penilaian yang telah diberikan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) dengan sisa jumlah utang nasabah (utang pokok plus *margin*-nya).

Pemilihan tim penilai/penaksir baik internal maupun eksternal harus sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ۝

> [salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"] (Q.S Al-Qashash/28: 26)

Begitu juga dengan hadis dari Nabi Muhammad Saw. "..janganlah kamu memperhatikan banyaknya salat dan puasanya. Jangan pula kamu perkatikan banyaknya haji dan kesalehannya, tetapi perhatikanlah kejujurannya dalam menyampaikan informasi dan menjalankan amanat (Bihar al-Anwar 75:114).

Berdasarkan pada ayat Alquran dan hadis di atas maka dapat ditemukan pentingnya memilih tim appraisal dan atau KJPP yang memiliki akhlak yang mulia serta reputasi yang terhormat. Yang dimaksud dengan reputasi terhormat adalah ia dikenal sebagai orang yang tidak serakah, tamak dan mengejar kekayaan. Semua yang dilakukan dalam hal penilaian terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan adalah untuk kepentingan kreditur dan debitur.

c. Berdasarkan dengan ketentuan dari Peraturan Menteri Keuanganan Nomor 40/PMK.07/2006 mengenai penunjuk pelaksanaan lelang maka dari itu perkiraan dalam menentukan nilai limit yang paling sedikit adalah Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) maka bank dapat menggunakan jasa penilaian publik dalam melaksanakan penilaian lebih lanjut pada objek lelang eksekusi hak tanggungan sedangkan perkiraan nilai objek lelang yang berada di bawah 5.000.000.000 maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan bisa menentukan nilai limit berdasarkan dari hasil penaksiran internal bank, namun tentunya dengan menggunakan metode-metode yang bisa dipertanggungjawabkan. Untuk PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menentukan nilai limit pada objek lelang eksekusi hak tanggungan selalu berkerjasama dengan KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) sehingga pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebelumnya tidak memperkirakan harga terlebih dahulu. Hal ini dilakukan agar terhindar dari munculnya permasalahan dikemudian hari terutama terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang.

d. Dalam menentukan nilai limit dengan menggunakan jasa dari penilaian publik maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan memberikan surat permohonan penawaran biaya penilaian kepada KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) akan melaksanakan tugas untuk melakukan penilaian terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan.

e. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan memberikan surat permohonan penilaian aset yang ditandatangani oleh pimpinan cabang

kemudian akan menyerahkan salinan bukti kepemilikan atas objek yang akan dinilai kepada KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Untuk melakukan sutu proses dalam penilaian maka tim penilai harus memiliki salinan bukti dari kepemilikan atas objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Hak sewa, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya yang menjadi objek dari hak tanggungan dan dokumen lain yang terkait dengan objek yang dinilai.

f. PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan memberikan seluruh informasi dengan jelas dan lengkap yang berhubungan dengan objek lelang kepada pihak KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), informasi tersebut seperti lokasi, jenis objek, luas objek hak tanggungan dan informasi-informasi lainnya.

g. Setelah KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) menerima tugas dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan maka KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) akan melaksanakan tugas dalam menilai objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada kompetensi yang dimiliki oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) tersebut.

h. Hasil dari laporan penilaian yang diberikan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan dijadikan dasar dalam menentukan nilai limitnya. Penentuan pada nilai limit akan berada diantara nilai pasar dan nilai likuidasi, untuk PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan menentukan nilai limit pada objek lelang berdasarkan pada nilai pasar, nilai likuidasi, bisa juga berdasarkan pada penjumlahan antara nilai pasar dan nilai likuidasi kemudian dibagi dua ((nilai pasar + nilai likuidasi) : 2). Hal ini dilakukan tergantung dari berapa jumlah dari sisa utang nasabah.

i. Hasil dari penetapan nilai limit yang telah ditentukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan diberikan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) beserta hasil laporan penilaian dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) karena hasil laporan penilaian

dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) merupakan salah satu syarat dalam pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Apabila permohonan serta seluruh dokumen sudah diserahkan kepada pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan sudah di verifikasi atas kelengkapan dokumennya maka KPKNL akan menerbitkan jadwal lelang dengan memberikan waktu 30 hari sebelum pelaksanaan elang berlangsung, selama waktu tersebut maka pihak penjual wajib menerbitkan pengumuman pertama dan kedua melalui surat kabar sebagai bentuk pengiriman informasi kepada publim (masyarakat umum). Namun apabila pada pelaksanaan lelang umum yang pertama mengalami kendala dengan berbagai macam hal sehingga lelang tidak terlaksana maka pelelangan ulang akan dilakukan tentunya dengan nilai limit yang lebih rendah dari sebelumnya dan akan diberikan waktu 7 hari sebelum pelaksanaan lelang kedua berlangsung, dan demikian seterusnya sehingga penentuan nilai limit akan ditentukan erdasarkan pada nilai likuidasi yang akan menjadi pilihan terakhir. Hal ini dapat dilihat pada kutipan wawancara dengan Budi, Pejabat lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), wawancara di Medan, tanggal 8 Februari 2022:

> "Kalau datanya sudah lengkap diterima lalu diserahkan fisiknya dan diproses, terbitkan penetapan lelangnya..kalau lelang biasa itu...setiap penetapan sampai lelang ada 30 hari waktunya...kalau lelang ulang setiap penetapan 7 hari kemudian pelaksanaan lelang namanya lelang ulang...lelang ulang itu setelah lelang biasa...lelang pertama itu lelang biasa...lelang ulang itu melelang kembali...setelah lelang kembali itu batas waktunya hanya 7 hari."

Penilai adalah pihak yang memberikan nilai secara independen yang didasarkan pada kemampuannya, pengalamannya, dan kualifikasinya dalam melaksanakan aktivitas penilaian, hal ini dilakukan untuk mendapatkan nilai ekonomis pada objek/aset sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki oleh penilai (Hafaco business office, n.d.). Berdasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) penilai dapat diartikan sebagai orang yang mempunyai kualifikasi, kemampuan dan memiliki pengalaman dalam melaksanakan kegiatan pada praktek penilaian sehingga bisa mendapatkan nilai ekomomuni sesuah

dengan bidang keahlian yang dimiliki. Seorang penilai harus bertindak sesuai dengan hukum, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Pengertian dari jasa penilai publik menuru Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.01/2008 pasal 1 angka 2 adalah penilai merupakan orang yang sudah mendapatkan izin dari menteri yang dapat memberikan jasa sebagaimana sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan atau penilai eksternal sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan pada bidang kekayaan negara dan lelang. Penilai yang dimaksud dalam pengertian di atas adalah (Hafaco business office, n.d.):

1. Tenaga penilai yang bertindak menjadi profesi penilai merupakan orang yang telah lulus dalam pendidikan pada bidang penilaian yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai dan atau lembaga pendidikan lain yang sudah di akreditas oleh Asosiasi Profesi Penilai dan atau lembaga pendidikan formal lainnya.
2. Penilai yang memiliki sertifikat merupakan orang yang telah lulus ujian sertifikasi pada bidang penilaian yang telah diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.
3. Penilai publik merupakan penilai yang sudah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.

Penilaian yang dilakukan dengan tujuan lelang berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) harus berdasarkan pada Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) dalam penentuan nilai limit. Hal ini diungkapkan seperti pada kutipan wawancara dengan Toto Suharto, Tim Penilai Licenced Public Appraisers, tanggal 5 Februari 2022:

> "Prinsip dalam penerapan Sistem Penilaian Indonesia merupakan suatu proses proses penilaian di mana wajib untuk memperhatikan berbagai faktor sehingga dapat memberikan pertimbangan dalam melikai. Namun pertimbangan itu tentunya harus bisa diterapkan secara objektif sehingga hasil dari penilaian tidak akan menjadi terlalu tinggi dan atau menjadi terlalu rendah dan juga harus bisa dilaksanakan dengan memberikan perhatian pada tujuan dari penilaian serta sumsi lain yang berlaku untuk penilaian."

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa nilai yang dirujuk dari objek yang dinilai akan berpegang teguh pada nilai pasar. Nilai pasar terbentuk berdasarkan pada kekuatan *demand* dan *suply* tanpa ada campur tangan dari pihak manapun pada kondisi pasar yang normal. Nilai pasar dan nilai likuidasi merupakan hasil opini dari penilai yang dibuat dalam bentuk laporan penilaian, berdasarkan hal itulah maka Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan akan menetepkan nilai limit.

Nilai pasar sendiri dapat diartikan sebagai suatu estimasi dari sejumlah uang sesuai dengan tanggal dilakukannya penilaian. Estimasi pada tanggal tersebut akan bisa diperoleh berdasarkan pada transaksi jual beli atau hasil dari penukaran suatu aset atau liabilitas diantara pembeli yang memiliki minat untuk membeli dengan penjual yang juga memiliki minat untuk menjual dimana transaksi yang terjadi bebas ikatan, pemasarannya dilaksanakan dengan layak, dan kedua belah pihak melakukan transaksi tersebut atas dasar pemahaman yang dimiliki tanpa adanya paksaan. Berdasarkan pada hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa aset yang ditawarkan dan dijual pada pasar tebuka sesuai dengan tanggal penilaian serta berada dalam kondisi yang sesuai dengan persyaratan yang nantinya akan menghasilkan representasu dari nilai dalam pertukaran dari sejumlah uang disebut dengan nilai pasar. Sedangkan penjualan yang dilakukan pada jangka waktu yang relatif pendek untuk bisa memenuhi jangka waktu memasarkan pada arti dari nilai pasar yang akan menghasilkan sejumlah uang yang diterima sebagai dari hasil penjualan disebut sebagai nilai likuidasi atau nilai jual paksa.

Berdasarkan pada hasil observasi dapat diketahui bahwa terdapat beberapa tahapan yang dilakukan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dalam memberikan laporan penilaian harga pada suatu objek, tahapan tersebut antara lain:

a. Batasan Masalah. Dalam melakukan penilaian masalah harus dibatasi sehingga penilaian dilakukan dapat tepat sasaran dan tidak menimbulkan hal yang tidak dibutuhkan untuk dikerjakan dan apabila tidak dibatasi

nantinya akan menimbulkan bias yang sangat tinggi terhadap nilai objek/aset. Masalah yang perlu dibatasi antara lain:

1) Property/objek/aset yang akan dinilai perlu untuk diidentifikasi sebelum survey dilaksanakan.
2) Data umum dan juga data khusus terkait dalam penilaian property/ objek/aset perlu untuk dikumpulkan
3) Status dari property/objek/aset perlu untuk diidentifikasi.
4) Penilaian dilakukan saat tanggal penilaian telah ditentukan.
5) Tujuan dalam melakukan penilaian perlu untuk ditentukan
6) Batasan nilai

b. Survei lapangan. Pelaksanaan survei lapangan dilaksanakan dengan melakukan pengamatan langsung terhadap property/objek/aset. Dalam pengamatan langsung ini maka maka pengumpulan data dan dokumentasi mulai dilakukan, pengumpulan data selama survei lapangan dilakukan antara lain:

1) Apakah dokumen atas property/objek/aset tersebut sudah lengkap ataukah belum, contohnya: sertifikat hak kepemilikan atas objek jaminan, izin mendirikan bangunan (IMB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan lain sebagainya.
2) Mengukur luas dari objek lelang eksekusi hak tanggungan, contohnya: tanah, bangunan atas tanah, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah
3) Lokasi dari objek lelang eksekusi hak tanggungan
4) Material yang digunakan pada objek lelang eksekusi hak tanggungan, contohnya: material bangunan dan atau benda lainnya yang berhubungan dengan tanah.
5) Bentuk tanah pada objek lelang eksekusi hak tanggungan apakah tinggi ataukah rendah.
6) Lingkungan pada objek lelang eksekusi hak tanggungan, contohnya: apakah lokasi tersebut sering terjadi bencana banjir, longsor, dan lain sebagainya.

7) Data pembanding (objek lain dalam lingkungan yang sama/yang diperoleh dilapangan minimal harus ada tiga. Data pembanding yang dipilih haruslah berasal dari lingkungan sekitar objek lelang eksekusi hak tanggungan dan data pembanding tersebut harus dinas penilai memiliki nilai yang sama (sebanding) dengan nilai objek lelang eksekusi hak tanggungan yang sedang dinilai.

8) Apakah bangunan mengalami penyusutan dikarenakan usia bangunan sudah lama sejak bangunan tersebut didirikan karena semakin lama bangunan tersebut maka semakin menurun pula nilainya.

c. Melakukan analisa. Penentuan nilai dilakukan dengan menggunakan berbagai pendekatan, pendekatan yang dilakukan dalam menentukan nilai tersebut adalah pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

d. Membuat hasil. Pada perhitungan hasil ini maka nilai-nilai yang diperoleh melalui beberapa tahapan tersebut akan dipadukan dan akan menghasilkan satu nilai. Verifikasi dan pemeriksaan akan dilakukan oleh penilai untuk mendapatkan keyakinan bahwa pendekatan dalam melakukan analisa pada saat melakukan penilaian sudah benar dan data yang didapat juga dengan cara yang benar serta mampu dipertanggungjawabkan.

e. Hasil laporan. Hasil dari laporan merupakan nilai akhir yang didapatkan berdasarkan pada penilaian yang telah dilaksanakan. Hasil laporan akan dianggap sah apabila telah disetujui oleh seorang penilai yang sudah memiliki sertifikasi. Hasil laporan nilai pasar dan nilai likuidasi pada objek lelang eksekusi hak tanggungan merupakan hasil dari pendapat/opini dari tim penilai yang dibuat dalam satu laporan penilaian secara bersamaan. Hasil laporan akan diserahkan oleh penilai kepada pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Hasil laporan dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) KJPP akan menyerahkan dokumen hasil penilaian beserta dokumen kelengkapan lelang lainnya kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Seluruh tahapan dalam menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi yang yang telah dijelaskan di atas harus dijalankan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), namun selain itu dalam menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi seorang penilai perlu juga melakukan analisis waktu yang dapat direalisasikan pada kedua kondisi dari kedua penilaian yang akan ditentukan ini. Saat kondisi pasar dalam keadaan tidak menentu maka diperlukan kehati-hatian untuk seorang penilai dalam melakukan penilaian yang kemudian pada akhirnya dapat menentukan hasil penilaian sebagai nilai pasar dan nilai likuidasi. Jika kondisi pasar dalam kondisi tidak menentu maka pihak KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) dapat memberikan surat kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan untuk melakukan peninjauan ulang terhadap hasil dari penilaian tersebut.

Yang menjadi penilaian pada suatu objek/aset/property adalah *real property* maksudnya adalah terdapat hak yang melekat pada penguasaan terhadap tanah dan tanah dengan seluruh hak turunan lainnya yang melekat di atas tanah dan maupun di bawah tanah tersebut (Penilai Indonesia, 2022). Nilai satu objek/aset/property memiliki nilai yang semakin tinggi apabila kegunaan dari objek/aset/property tersebut dapat dibuktikan kegunaannya, misalnya: seberapanya (*demanded*), kelangkaannya (*scare*), bersifat dapat dipindahtangankan (*transferable*) pada pihak lain (http://www.penilaiindonesia.com/penilaian-properti-item). Terdapat tiga faktor yang akan mempengaruhi dari nilai suatu objek/aset/property yang biasa disebut dengan 3L, yaknii: lokasi, lokasi, dan lokasi (Penilai Indonesia, 2022). Maksud dari lokasi, lokasi, dan lokasi adalah:

1. Lokasi yang pertama adalah jarak antara objek/aset/property dengan pusat kota, apabila jaraknya semakin dekan dengan pusat kota maka harganya akan menjadi semakin mahal dan begitu juga sebaliknya.
2. Lokasi yang kedua adalah mengenai aksesibilitasnya sehingga nilai objek/aset/property tergantung dari apakah lokasinya mudah untuk dicapai atau/tidak tidak. Apabila objek/aset/property tersebut mudah dicapai, mudah diakses maka nilainya akan menjadi semakin tinggi dan begitu juga sebaliknya.

Tabel 4.4
Jumlah Pembiayaan Bermasalah
Tahun 2015-2019

Keterangan	2019	2018	2017	2016	2015

Sumber: PT. BNI syariah, Tbk. (2019)

Jika diperhatikan dari Tabel di atas maka dapat diketahui bahwa jumla pembiayaan bermasalahdari tahun 2015-2019 tidak pernah mencapai 2% semua berada pada tingkatan 2% dari keseluruhan jumlah pembiayaan yang dilakukan di BNI syariah, sehingga sudah sepatutnya sebagai sebuah lembaga yang menjalankan sistem syariah melaksanakan *ta'awun* (tolong menolong) dengan cara mengeluarkan kebijakan khusus dalam menangani pembiayaan bermasalah dan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut maka terdapat kekuatan hukuk dalam bertransaksi perniagaan.

5) *al-'Adl* (keadilan)

Jika maqasid syariah pada konsep transparansi, menjaga harta kekayaan, serta kekuatan hukum diterapkan oleh BNI syariah seperti yang

telah penulis jelaskan sebelumnya maka *maqasid syariah al-'Adl* akan dirasakan oleh nasabah pembiayaan bermasalah. Keadilan bukan hanya milik dari sipemberi pembiayaan (bank) saja melainkan keadilan juga milik dari si penerima pembiayaan (nasabah).

Keadilan bukan hanya perkara permasalahan nasabah mendapatkan kelebihan dari penjualan objek jaminan yang telah terikat Haj Tanggungan tetapi ketika nasabah diikutsertakan (keterbukaan informasi publik) dalam proses penetapan nilai pasar hingga nilai limit maka rasa adil akan dirasakan oleh nasabah karena tidak ada yang ditutupi selama proses pra lelang dilaksanakan.

ketika bank menjalankan salah satu prinsip syariah seperti *ta'awun* (tolong menolong) maka masyarakat akan merasa bahwa lembaga perbankan syariah ada bukan hanya ingin mendapatkan laba dalam jumlah yang besar, namun hadir karena unsur humanisme (unsur kemanusiaan) yang mencoba menolong dan mengembangkan perekonomian masyarakat.

Peraturan Menteri Keuangan memiliki substansi yang sama yakni untuk menciptakan kemaslahatan bersama dan melindungi masyarakat dari perilaku pelaku usaha bidang keuangan yang bisa merugikan masyarakat khususnya nasabah/debitur. Pelaku usaha dibidang keuangan seperti Bank Negara Indonesia syariah dalam melakukan penjualan objek lelang eksekusi hak tanggungan dalam Islam memiliki tanggung jawab yang cukup luas dibandingkan dengan apa yang diatur dalam peraturan dan perundang-undangan dikarenakan bukan hanya memiliki tanggung jawab secara horizontal (kepada sesama manusia) namun juga memiliki tanggung jawab secara vertikal yakni pertanggung jawaban kepada Allah Swt. Pertanggung jawaban secara vertikal inilah yang sebenarnya memiliki kekuatan dalam merubah perilaku perbankan agar dapat menetapkan nilai limit sesuai dengan nilai pasar bukan hanya sekedar berpatokan pada sisa utang nasabah/debitur. Apabila sadar akan tanggungjawab secara vertikal maka secara otomatis pertanggungjawaban secara horizontal akan ditegakkan. Berikut ini merupakan bagan yang menggambarkan tahapan yang dilakukan oleh KJPP

(Kantor Jasa Penilaian Publik) dan beberapa pertimbangan dalam menetapkan nilai pasar dan nilai likuidasi pada objek lelang eksekusi hak tanggungan:



Sumber: diolah oleh peneliti

Gambar 4.6
Pertimbangan dalam Menetapkan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi

3. Keberatan-Keberatan Debitur Atas Penetapan Harga Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Utama Kota Medan

Pada dasarnya bahwa setiap eksekusi yang dilakukan melalui lelang umum seharusnya mendapatkan harga yang paling tinggi untuk objek lelang Hak Tanggungan. Walaupun sebenarnya BNI syariah memiliki hak dalam mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan yang berasal dari objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dan apabila dari hasil penjualan pada objek lelang eksekusi Hak Tanggungan nilainya jauh lebih besar daripada nilai utangnya maka sisa dari jumlah pembayaran utangnya akan diberikan kepada nasabah dikarenakan itu

merupakan kewajiban dari BNI syariah selaku kreditur. Namun berdasarkan hasil observasi ditemukan bahwa pada kenyataannya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang umum menyebabkan nilai jual objek lelang bukannya menjadi tinggi melainkan nilai limit yang ditetapkan menjadi rendah/jauh dari kata wajar sehingga menyebabkan harga jual objek lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didapatkan menjadi rendah juga dan hal ini cenderung menyebabkan nasabah mengalami kerugian. Walaupun nilai limit yang ditetapkan merupakan salah satu hal yang menjadi tolak ukur dalam penjualan objek lelang ekseskusi hak tanggungan karena menyangkut kepentingan dari pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan selaku kreditur dan nasabah selaku debitur.

Peraturan dan perundang-undangan telah mengatur penetapan nilai limit, hal ini sesuai dengan kutipan wawancara dengan Ali Amran Tanjung, Ketua PERBALI (Persatuan Balai Lelang Swasta Indonesia), tanggal 2 Februari 2022:

> "Bahwa pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pada ayat (1) mengatakan bahwa penetapan nilai limit dilakukan oleh penjual yang didasarkan pada penilaian dari penilai atau berdasarkan pada penaksiran dari si penaksir; ayat (2) mengatakan bahwa penilai adalah pihak yang melaksanakan penilaian secara independen yang didasarkan pada kompetensi yang dimilikinya; ayat (3) mengatakan bahwa penaksir berasal dari pihak penjual dimana penaksiran yang dilakukannya menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual baik untuk kurator yang melakukan penilaian pada benda seni dan atau benda antik dan kuno."

Berdasarkan pada hasil penelitian maka dapat diketahui bahwa penilai adalah seseorang yang memiliki kemampuan dan pengalaman dalam melaksanakan kegiatan yang berhubungan dengan penilaian suatu objek/aset/property dan sudah lulus dalam mengikuti pendidikan pada bidang penilaian dan sudah menerima izin dari Menteri Keuangan. Dan apabila nilai limit yang ditetapkan berdasarkan pada hasil laporan dari penilai yang belum menerima izin dari Menteri Keuangan maka akan dinyatakan cacat hukum dan tidak bisa diterima dikarenakan sudah melanggar ketentuan yang berlaku berdasarkan ketentuan dari Peraturan Menteri Keuangan pada Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 44 ayat 2. Penilai merupakan lembaga eksternal seperti KJPP sedangkan penaksir

merupakan tim internal dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebagai kreditur dan penjual dimana dalam menetapkan nilai taksiran harus menggunakan metode yang bisa dipertanggungjawabkan. Dan apabila nilai limit tidak ditetapkan berdasarkan pada penilaian dari lembaga penilai yang berwenang maka nasabah selaku debitur dapat mengajukan keberatan kepada pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dan juga dapat mengajukan keberatan kepada pihak pengadilan.

Terdapat lima prinsip dasar Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI), prinsip tersebut antara lain (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2015):

1. *Integritas*. Integritas yang berarti mempunyai nilai kejujuran dan bisa dipercaya dalam hubungan profesional dan bisnis dan juga menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.
2. *Objektivitas*. Objektivitas yang berarti menjauhi adanya benturan kepentingan, tidak dipengaruhi dan tidak memihak dengan mempertimbangkan profesionalisme dan bisnis.
3. *Kompetensi*. Kompetensi yang berarti pengetahuan dan keterampilan secara profesional selalu dijaga karena hal ini diperlukan untuk memberi kepastian pada hasil penilaian yang telah dibuat. Penilaian yang telah dibuat didasarkan pada perkembangan terakhir dari praktek dan teknik penilaian dan peraturan perundang-undangan.
4. *Kerahasiaan*. Kerahasiaan yang berarti informasi yang berkaitan dengan hubungan keprofesionalan dan bisnis dapat dijaga kerahasiaannya sehingga informasi tersebut tidak diungkapkan kepada pihak manapun atau pihak ketiga tanpa izin dari pihak pertama dan tidak digunakan untuk kepentingan pribadi dari si penilai.
5. *Perilaku profesional*. Perilaku profesional yang berarti bahwa pekerjaan yang dilaksanakan harus sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan berdasarkan pada penugasan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah ditandatangani dalam kontrak serta mengacu pada SPI (Sistem Penilaian Indonesia) serta tindakan yang diambil harus demi kepentingan

umum dan menghindari tindakan yang bisa mendiskreditkan profesi dari penilai.

Berdasarkan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa sebagai seorang penilai harus bisa menjalankan seluruh prinsip pada kode etik tersebut. Oleh sebab itu penilai tidak diperbolehkan untuk dipengaruhi oleh pihak manapun baik dari pihak kreditur dan ataupun dari pihak debitur dimana akan mempengaruhi dari hasil laporan penilaian yang akan dikeluarkan oleh si penilai. Kemudian penilai tidak diperbolehkan menjadikan informasi dari pihak bank sebagai dasar informasi tanpa melakukan klarifikasi dan konfirmasi terlebih dahulu mengenai informasi yang mereka terima terkecuali informasi tersebut memiliki dasar tertentu dan dapat diterima secara wajar sehingga bisa dipercaya dan dapat dinyatakan sesuai dengan apa yang diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Berdasarkan pada hasil penelitian, penetapan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak bank yang didasarkan pada penetapan nilai pasar dan nilai likuidasi tidak harus ditetapkan oleh penilai dari lembaga yang sifatnya independen namun juga bisa dilakukan oleh penaksir dan penaksir tersebut adalah orang yang tercakup dalam lembaga keuangan tersebut atau dari pihak kreditur. Namun supaya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan bila dirasa dan dikatakan adil untuk seluruh pihak maka sebaiknya penetapan nilai limit pada suatu objek lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan pada hasil penilaian dari penilai yang berasal dari lembaga yang independen. Hal ini juga dapat dilihat dalam kutipan wawancara dengan Budi, Pejabat lelang KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), wawancara di Medan, tanggal 8 Februari 2022:

> "Kalaulah memang asas kepatutan dan asas itikad baik dijalankan oleh pihak Bank Negara Indonesia syariah cabang Kota Medan selaku kreditur seharusnya mereka tidak menentukan sendiri harga jual pada objek lelang eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dari nasabah selaku debitur. Penentuan nilai pasar dan nilai likuidas sebenarnya akan terasa lebih adil apabila dilakukan oleh lembaga penilai independen yang bersifat eksternal dalam arti kata tidak terikat oleh pihak manapun sehingga dapat bertindak secara netral dan tentunya lembaga

tersebut harus memiliki reputasi yang baik sehingga eksekusi terhadap objek jaminannya bisa berlangsung adil"

Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka tidak sewajarnya pihak bank selaku kreditur dalam menentukan nilai limit pada objek lelang eksekusi hak tanggungan untuk lelang pertama pada objek tersebut langsung berdasarkan pada nilai likuidasi, nilai di bawah nilai likuidasi dan atau setara dengan nilai hutang nasabah selaku debitur kepada pihak bank selaku kreditur, terlebih lagi apabila nilai tersebut tidak ditentukan oleh hasil penilaian dari lembaga penilai. Jikalau hal ini dilakukan oleh pihak bank maka hal ini akan bertentangan dengan asas kepatutan dan telah melakukan pelanggaran terhadap hak dari si pemilik objek lelang serta bertentangan dengan hukum dari kewajiban yang dimiliki oleh si penjual/pihak bank/kreditur dalam mengoptimalkan harga jual objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Apabila pada proses lelang terindikasi adanya unsur perbuatan yang melanggar peraturan dan perundang-undangan bahwa penilai/penaksir dan atau pihak lain yang terlibat dalam proses lelang melakukan manipulasi nilai atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan menjadi nilai di bawah harga pasar dan atau di bawah dari nilai hutang yang dapat merugikan nasabah dan jika hal itu dapat dibuktikan maka hal tersebut dapat dituntut secara hukum. Nasabah selaku debitur sebagai pemilik objek lelang eksekusi hak tanggungan dapat melakukan penuntutan dengan dalih bahwa pihak bank selaku kreditur dan selaku penjual dalam pelelangan umum sudah melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena sudah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, bertentangan dengan keadilan dan asas itikad baik.

Berdasarkan pada hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi keberatan nasabah pembiayaan bermasalah dalam menetapkan harga objek lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah pada nilai limit yang tidak sesuai dengan harapan dari nasabah dikarenakan nilai limit yang ditetapkan hanya menutupi hutang dari nasabah kepada BNI syariah, sehingga nasabah tidak mendapatkan nilai lebih dari objek jaminannya yang telah terjual melalui

pelelangan umum padahal nasabah sudah melakukan pembayaran sebagian hutangnya melalui angsuran sebelumnya.

Bisnis yang adil dan jujur menurut Alquran merupakan bisnis yang tidak mendzalimi dan tidak didzalimi oleh orang lain, hal ini tergambar dalam surat Al-Baqarah/2 ayat 279:

فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۖ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya"(Departemen Agama Republik Indonesia, 1995)

Pada ayat ini bukan hanya menceritakan tentang riba saja melainkan di dalamnya juga ada mengandung pesan tentang perlindungan dari konsumen, hal ini dapat digambarkan pada kalimat "tidak menganiaya dan tidak dianiaya". Dalam hubungan pinjam peminjam atau utang piutang antara Bank dengan nasabah maka yang menjadi konsumen di sini adalah nasabah selaku debitur. Dan jika hal ini direfleksikan dalam hal penjualan pada objek lelang eksekusi hak tanggungan maka hendaknya antara pihak bank dengan nasabah dilarang untuk saling mendzalimi atau merugikan salah satu pihak. Hal ini berhubungan dengan hak nasabah selaku debitur dan selaku pemilik dari objek yang dijaminkan dan hak bank selaku kreditur dan sebagai penerima hak sementara atas objek yang dijaminkan, sehingga hubungan seperti ini dalam Islam harus dilandasi oleh nilai-nilai serta etika yang menjunjung tinggi kejujuran dan keadilan.

Islam menetapkan suatu hukum untuk melindungi kepentingan dalam melakukan bisnis dan atau perdagangan, terdapat beberapa asas yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan suatu transaksi yakni (Nurhalis, 2015):

1. *At-tauhid*. Asas *at-tauhid* merupakan asas tertinggi dalam hukum Islam yang berasal dari kata *tauhid* yang artinya mengesakan Allah Swt.

2. *Is-tiklaf*. Asas *is-tiklaf* menyebutkan bahwa apa yang dimiliki oleh manusia pada hakekatnya merupakan titipan dari Allah Swt. dan manusia hanya sebagai pemegang amanah yang diberikan kepadanya.
3. *Al-ihsan*. Asas *al-ihsan* menyatakan bahwa pelaksanaan perbuatan baik harus dapat memberikan kemanfaatan pada orang lain tanpa ada kewajiban tertentu yang mengharuskannya untuk melaksanakan perbuatan tersebut.
4. *Al-amanah*. Berdasarkan pada asas ini maka setiap pelaku usaha merupakan pengemban amanah dimasa depan dengan segala isinya (*kholifah fi al-ardhi*), sehingga semua apa yang dilakukannya akan dipertanggungjawabkan baik dihadapan manusia dan dihadapan Allah Swt. sebagai sang pencipta.
5. *Ash-shiddiq*. *Ash-shiddiq* merupakan perilaku jujur, sehingga dalam hubungan bisnis hal yang paling utama adalah kejujuran.
6. *Al-adl*. *Al-adl* merupakan keadilan, keseimbangan, dan kesetaraan yang bisa digambarkan pada dimensi horizontal dan memiliki hubungan dengan harmonisasi dengan seluruh yang ada di alam semesta.
7. *Al-khiyar*. *Al-khiyar* merupakan hak dalam memilih untuk melakukan transaksi bisnis. Asas ini ditetapkan untuk menjaga terjadinya perselisihan diantara pelaku usaha dan komsumennya.
8. *At-ta'wun*. *At-ta'wun* mempunyai arti tolong menolong dimana tidak ada satupun manusia di dunia ini tidak membutuhkan bantuan dari orang lain. Oleh sebab itu maka tolong menolong diantara sesama manusia menjadi satu keharusan terutama dalam meningkatkan kebaikan dan ketakwaan kepada Allah Swt. dan jika dihubungkan dengan transaksi diantara kreditur dan debitur maka asas ini harus dapat dijiwai oleh kedua belah pihak.
9. Keamanan dan keselamatan. Dalam hukum Islam terdapat lima hal yang wajib dijaga dan dipelihara (*al-dharuriyyat al-khamsah*) yakni:
    a) Memelihara agama (*hifdh al-din*)
    b) Memelihara jiwa (*hifdh al-nafs*)
    c) Memelihara akal (*hifdh al-aql*)
    d) Memelihara keturunan (*hifdh nasl*)

    e) Memelihara harta (*hifdh al-maal*)
10. *At-taradhin*. Asas *at-taradhin* merupakan asas kerelaan. Salah satu syarat terjadinya jual beli di dalam Islam adalah adanya akad atau transaksi. Suatu akad atau transaksi tidak akan pernah terjadi apabila tidak ada *sighat* (*ijab qabul*) di mana adanya unsur kerelaan atau kesepakatan dari kedua belah pihak.

Berdasarkan dari sepuluh asas yang telah dipaparkan di atas maka dapat diketahu bahwa asas perlindungan konsumen dalam hukum Islam jauh lebih luas karena Islam mengatur hubungan manusia secara horizontal dan juga secara vertikal. Hubungan manusia secara horizontal yang dimaksud adalah hubungan antara pengusaha dan konsumennya atau pelaku usaha dengan pelaku usaha lainnya apabila dikaitkan dengan penelitian ini hubungan antara pihak bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur, kemudian antara pihak bank dengan KJPP, antara pihak bank dengan pejabat lelang dan lain sebagainya atau bisa disebut juga dengan *hablum minannas*. Sedangkan hubungan vertikal yang dimaksud adalah hubungan antara manusia dengan sang pencipta yaitu Allah Swt. sebaga pemilik alam semesta beserta isinya.

Berdasarkan pada asas hukum Islam yang diungkapkan oleh Nurhalis (2015) sejalan dengan *maqasid syariah* yang dikemukakan oleh Ibnu Asyur, berikut ini perpaduan antara *maqasid syariah* Ibnu Asyur dengan hukum Islam yang disampaikan oleh Nurhalis (2015):

a. *Ar-Rawaj* (Perputaran Harta)

Maqasid syariah ini mencerminkan asas *al-ihsan*. Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan tercerminkan ada asas *al-ihsan* di dalamnya bahwa perputaran harta yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medanmemberikan manfaat pada kehidupan perekonomian masyarakat

b. *Al-Wudhuh* (Transparansi)

Maqasid syariah ini mencerminkan asas *al-khiyar*, asas *Ash-shiddiq*. Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan tercerminkan bahwa asas *al-khiyar* tercermin dengan adanya keterbukaan informasi

publik yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menjadikan nasabah sebagai salah satu pihak dalam pengambilan keputusan atas solusi yang dapat dilakukannya dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang tengah dihadapinya demi menyelamatkan objek jaminan yang telah terikat Hak Tanggungan. Melalui keterbukaan informasi publik inilah maka akan menjaga terjadinya perselisihan antara BNI syariah (pemberi dana pembiayaan) dan nasabah (penerima dana pembiayaan).

Melalui keterbukaan informasi publik juga mencerminkan asas *Ash-shiddiq* di mana BNI syariah telah berupaya untuk bersikap dan berperilaku jujur untuk menjaga kredibilitas serta kepercayaan dari masyarakat.

c. *Hifdz Al-Maal* (Perlindungan terhadap harta kekayaan)

Pada *maqasid syariah* ini mencerminkan asas *al-amanah*. Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa perlindungan harta kekayaan dari nasabah yang diatur dalam regulasi dan kebijakan dari BNI syariah sebagai pelaksanaan dari asas *al-amanah*.

d. Kekuatan Hukum

Pada *maqasid syariah* ini mencerminkan asas *at-tauhid*, asas *ta-tikdaf*, asas *al-dharuriyyat al-khamsah*. Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan telah diketahui bahwa asas *at-tauhid* tercermin dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sebagai lembaga perbankan yang sistemnya dijalankan secara syariah yang berarti pelaksanaannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah Swt. melalui Alquran dan hadis.

Asas *ta-tikdaf* tercermin dari program bagi hasil yang diterapkan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sehingga lembaga ini menjauhi dari riba sebagai perwujudan dari apa yang dimiliki oleh manusia merupakan hanya titipan dari Allah Swt. sedangkan manusia hanya sebagai pemegang amanah yang tengah diberikan kepadanya.

Asas *al-dharuriyyat al-khamsah* (keamanan dan keselamatan) tercermin dari pelaksanaan semua regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan kebijakan yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan (BNI syariah) dan tidak menyalahi aturan yang berlaku.

e. *Al-'Adl* (keadilan)

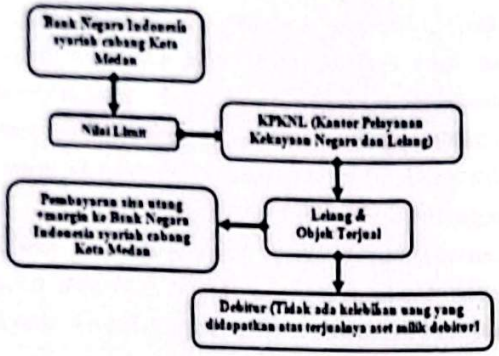
Pada *maqasid syariah* ini mencerminkan asas *al-adl*, asas *at-ta'wun*, asas *at-taradhin*. Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diketahui bahwa asas *al-adl* hanya terlihat berdasarkan dari perspektif BNI syariah (pemberi dana pembiayaan) dan bukan berdasarkan pada perspektif nasabah (penerima dana pembiayaan). Karena BNI syariah telah menjalankan regulasi dan kebijakan internal maka dianggap BNI syariah sudah berlaku adil.

Asas *at-ta'wun* tercermin hanya pada saat nasabah akan memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang dimiliki oleh BNI syariah, namun pada saat nasabah terlibat dalam pembiayaan bermasalah cerminan *ta'wun* tidak nampak.

Asas *at-taradhin* tercermin dimat tidak hanya pegatan yang ditujukan kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan untuk melakukan pelelangan terhadap objek diadanai Hak Tanggungan. Hal ini berarti bahwa lelang yang dilakukan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah mengikuti *maqasid* syariah serta asas dalam hukum Islam.

Apabila PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan sudah menerapkan seluruh asas yang ada dalam hukum Islam maka penulis yakin bahwa nilai limit yang ditetapkannya akan menguntungkan kedua belah pihak pak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dan nasabah nasabahnya. Dimaksudkan PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan tidak mengalami kerugian dimaksudkan piutang yang dimiliki oleh nasabah sudah dibayar melalui penjualan objek jaminannya, sedangkan nasabah juga diuntungkan karena objek jaminannya dijual sesuai dengan harga pasar yang ada dan juga mendapat kelebihan setelah utangnya dibayar melalui pelelangan. Berdasarkan hal tersebut

apabila kedua belah pihak menjalankan kewajibannya masing-masing sebagai pihak pengusaha dan produsen sesuai dengan hukum Islam niscaya dari kedua belah pihak tidak ada yang merasa diberatkan sehingga tidak memunculkan perbuatan mendzalimi dan didzalimi. Berikut ini bagan yang menggambarkan keberatan debitur dari PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan atas penetapan harga objek lelang eksekusi hak tanggungan:



Sumber: diolah oleh peneliti

Gambar 4.7
Hasil dari Pelelangan Objek Jaminan

C. *Novelty*

Berdasarkan pada hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari penelitian sebelumnya maka penelitian ini menghasilkan suatu pembaharuan teori yang dapat disumbangkan untuk seluruh perbankan syariah. Pada saat nasabah melakukan akad *murabahah* maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menyediakan ruang edukasi untuk pemberian berbagai jenis informasi mulai dari isi perjanjian hingga jika nasabah cedera janji. Hal ini dilakukan untuk memberikan pengetahuan kepada nasabah seluruh proses pembiayaan yang terjadi di PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Langkah ini masuk ke dalam *maqasid syariah Ar-Rawaj* (perputaran harta) dan *Maqasid syariah al-Wudhuh* (transparansi)

Pada saat terjadi pembiayaan bermasalah maka nasabah dapat memanfaatkan ruang edukasi untuk memutuskan langkah apa yang akan diambil, karena BNI syariah akan memberikan 3 solusi dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 1 sampai dengan 3 di mana objek jaminan dapat dilelang secara umum, kemudian di eksekutor oleh pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dan melakukan penjualan di bawah tangan (kesepakatan kedua belah pihak). Langkah ini termasuk ke dalam *maqasid syariah al-Wudhuh* (transparansi) dan *maqasid syariah* kekuatan hukum.

Namun ketika objek jaminan dieksekusi Hak Tanggungan maka BNI syariah akan menilai objek tersebut dengan menggunakan KJPP atau tim appraisal internal di mana nasabah juga turut diberikan informasi mengenai penilaian terhadap objek eksekusi Hak Tanggungan tersebut, sehingga pada langkah ini *maqasid syariah al-Wudhuh* (transparansi) berjalan. Fungsi nasabah mengetahui tentang proses penilaian objeknya agar nasabah mengawasai KJPP atau tim *appraisal* internal sudah melaksanakan penilaian tersebut sesuai dengan prosedur dan SOP-nya langkah ini termasuk dalam *maqasid syariah* Ketentuan dan Hukum serta *maqasid syariah Ar-Rawaj* (perputaran harta). Dengan demikian nasabah juga mendapatkan pengetahuan yang baru tentang cara penilaian objek Hak Tanggungan serta tidak timbul prasangka terhadap PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dan juga dengan Tim penilai objek Hak Tanggungan.

Ketika KJPP atau tim penilai *appraisal* memberikan laporan maka nilai pasar dan nilai likuidasi telah dituliskan dalam laporan tersebut, di mana nasabah juga seharusnya mengetahui nilai pasar dan nilai likuidasi yang telah ditetapkan oleh tim penilai. Kedua nilai inilah yang menjadi dasar dibentuknya nilai limit yang akan ditetapkan oleh PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan. Penetapan nilai limit sebaikanya dilakukan di ruang edukasi di mana pihak PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dapat melakukan diskusi dan atau musyawarah dengan nasabah dalam menetapkan nilai limit tersebut, karena nilai limit akan menjadi landasan objek lelang akan terbentuk saat proses lelang dilaksanakan. Hal ini perlu dilakukan karena nasabah juga masih memiliki hak

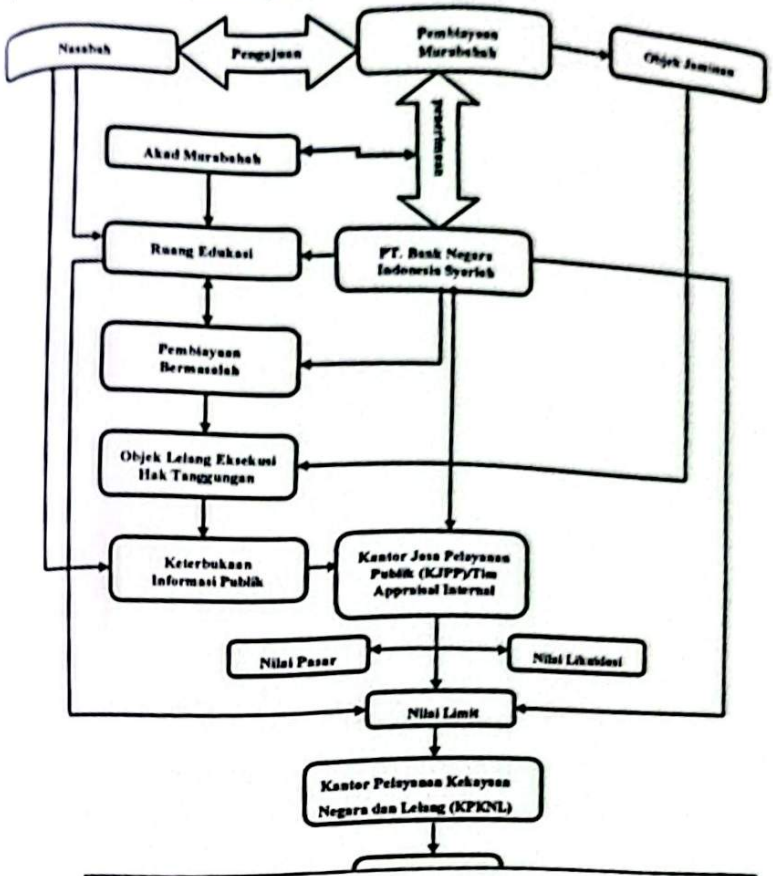
atas objek/aset tersebut. Pada langkah ini maka terwujudlah *maqasid syariah Ar-Rawaj* (perputaran harta), *al-Wudhuh* (transparansi), *Hifdz Al-Maal* (Perlindungan Terhadap Harta Kekayaan) dan *Al-'Adl* (Keadilan).

Ketika nilai limit telah disetujui kedua belah pihak di mana landasan dasarnya adalah nilai pasar dan nilai likuidasi, maka masuklah kepada proses pra lelang. pada proses pra lelang semua dokumen persyaratan dimasukkan ke KPKNL, jika semuanya telah lengkap maka dimulailah tahapan pelaksanaan lelang dan setelah di dapatkan pemenang lelang dan objek dinyatakan terjual kemudian masuk ke dalam tahap pasca lelang. Pada tahap pasca lelang pihak KPKNL akan mengirimkan dokumen kepada pihak pemenang lelang dan mengirimkan hasil penjualan ke pihak bank (PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan). Pada tahapan ini terwujud *maqasid syariah Ar-Rawaj* (perputaran harta), *al-Wudhuh* (transparansi), *Hifdz Al-Maal* (Perlindungan Terhadap Harta Kekayaan), Kekuatan dan hukum, dan *Al-'Adl* (Keadilan).

Ketika PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan menerima pembayaran dari terjualnya objek lelang yang diberikan oleh KPKNL maka BNI syariah dapat memanfaatkan ruang edukasi untuk memberikan sisa uang penjualan objek lelang (apabila ada) kepada nasabah setelah dikurangkan dengan hutang nasabah + margin 5-10% (dari sisa hutang) serta biaya administrasi dari proses lelang. Langkah ini merupakan perwujudan dari *maqasid syariah Ar-Rawaj* (perputaran harta), *al-Wudhuh* (transparansi), *Hifdz Al-Maal* (Perlindungan Terhadap Harta Kekayaan), Kekuatan dan hukum, dan *Al-'Adl* (Keadilan) dan konsep harga al-Ghazali.

Ketika semua langkah ini dilakukan oleh seluruh perbankan syariah maka tidak ada gugatan yang akan masuk kepada Pengadilan Agama sebagai bentuk rasa ketidakpuasan dan ketidakrelaan. Satu hal yang perlu diketahui untuk menjadi perbankan syariah maka unsur utama dikatakan syariah apabila nasabah menyerahkan objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi melalui proses lelang diserahkan dengan sukarela tanpa ada unsur keberatan. Sehingga ketika perbankan syariah tidak ada menerima gugatan dari debitur atas proses

pelaksanaan lelang maka perbankan syariah tersebut sudah melakukan pengoperasian secara sistem syariah.



Gambar 4.8
Modifikasi Pelaksanaan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan *Maqasid Syariah* Ibnu Asyur & Konsep Harga al-Ghazali

Sumber: diolah oleh peneliti

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian maka penulis memberikan beberapa kesimpulan terkait dengan penelitian ini, kesimpulan tersebut antara lain adalah :

1. Pelaksanaan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan di PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dilakukan melalui tiga tahapan yakni:
   a. Tahapan Pra Lelang

      PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan akan menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi melalui kegiatan survei objek eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan kerjasama dengan KJPP (tim penilai eksternal) dan tim *appraisal* intenal (tim penilai internal). Tim penilai eksternal atau internal akan memberikan laporan kepada PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan, dengan demikian maka terbentuklah nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar dan nilai likuidasi menjadi pertimbangan bagi PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan dalam menentukan nilai limit. setelah nilai limit terbentuk maka PT. BNI syariah Tbk. cabang utama Kota Medan mendaftarkan objek eksekusi Hak Tanggungan ke dalam proses lelang dengan melengkapi semua dokumen serta administrasipersyaratan yang diberikan oleh KPKNL. Setelah Persyaratan lengkap maka masuklah ke dalam tahapan pelaksanaan lelang.

   b. Tahapan Pelaksanaan Lelang

      Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan hanya bisa dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas 1 yang berkedudukan di KPKNL. terdapat beberapa hal yang perlu dilakukan dalam melaksanakan lelang, yaitu tata cara lelang, peserta lelang, penawaran, pembatalan lelang, penetapan pemenang lelang, biaya lelang dan risalah lelang.

   c. Tahapan Pasca Lelang

      Pada tahapan ini uang jaminan yang telah disetorkan oleh peserta lelang akan dikembalikan kepada para peserta lelang yang tidak memenangkan

DAFTAR PUSTAKA

'Āsyūr, M. aṭ-Ṭāhir Bin. (2001). *Maqāṣid asy-Syarī'ah al-Islāmiyah* (tahkik Muhammad aṭ-Ṭāhir al-Misāwiy (Ed.); Cet. 2). Dār an-Nafā'is.

AAG. (2022). *Produk Bank Syariah Indonesia Terbaru 2022*. Berita Bisnis. https://kumparan.com/berita-bisnis/produk-bank-syariah-indonesia-terbaru-2022-1xQWN6FwJWv/full

Ad-daruquthni, A. bin U. A. (n.d.). *Sunan Ad-Dār Al-Quṭuniy* (jilid III). Dar El-Marefah.

Ahmad, I. (2021). *Hadist Rafi' bin Khadij* (Jilid 28). Muassasah Ar-Risalah.

Al-Badawi, Y. A. M. (n.d.). *Maqāṣid asy-Syarī'ah 'inda Ibn Taymiyyah*. Dār aṣ-Ṣumai'iy lin-nasyr wat-tawzī'.

Al-Bukhāriy, M. bin I. (n.d.). *Ṣaḥīḥ al-Bukhāriy*. Dār as-Salām.

Al-Ghazali. (1981). *al-Munkidh Min al-Dalal*. Dar al-Safeka.

Al-Ghazali, A. H. (2005a). *Ihya 'Ulum al-Din*. Dar al-Kutub al-Islamiyyah.

Al-Junaidil, Ḥamad al-'Abdurraḥmān. (1983). *Naẓariyyah at-Tamalluk fī al-Islām* (cet. 2). Mu`assasah ar-Risālah.

Al-Nadwi, A. H. (1969). *Rijal al Fikr wa al-Da'wah fi al-Islam*. Dar al-Qalam.

Anshori, A. G. (2008). Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan, dan Perusahaan Pembiayaan. In *Cet. 1* (p. 464). Pustaka Pelajar.

Ar-Raysūniy, A. (2011). *Naẓariyah al-Maqāṣid 'inda al-Imām asy-Syāṭibiy* (cet. 2). Maktabah al-Hidāyah.

Arifin, Z. (2009). Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah. In *Cet. 7* (Revisi, p. 300). Azkia.

Asril, Y. (1991). *Perkembangan Pemikiran Filsafat dalam Islam*. Bumi Aksara.

Aurellia, A. (2022). *Apa Itu Implementasi, Pengertian, Tujuan dan Contoh Penerapannya*. Detikjabar.

Badawi, Y., & Muhammad, A. (2009). *Maqāṣid asy-Syarī'ah 'inda Ibn Taymiyyah*. Dār aṣ-Ṣumai'iy lin-nasyr wat-tawzī'.

Bachir, S. M. (2004). *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*. Pustaka bangsa Press.

Budianto, A. (2013). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Karawang. *Constitutum*, *13*(1), 637–655.

Bungin, B. (2021). *Penelitian kualitatif : komunikasi, ekonomi, kebijakan publik, dan ilmu sosial lainnya* (cet. 10). Kencana Prenada Media Group.

Departemen Agama Republik Indonesia. (1995). *Al Qur'an dan Terjemahnya*. PT. Karya Toha Putra Semarang.

Djati, M., Kasbadi, & Badriyah, S. M. (2016). Tanggung Jawab Jasa Penilai Publik dalam Menentukan Nilai Agunan Terhadap Tanah dan Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Review*, *5*(41), 1–13. https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/10960/10629

Djumhana, M. (2000). *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Citra Aditya Bakt.

Dunya, S. (2002). *Al-Haqiqat Pandangan Hidup Imam Al-Ghazali*. Pustaka Hikmah Perdana.

Fajriyah, N. (2006). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) Dan Debitur (Nasabah) Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Agunan (Kta) Bank X. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, *36*(2), 159. https://doi.org/10.21143/jhp.vol36.no2.667

Fauzi, A. (2010). Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan. *Inovatif*, *2*(3), 87–101.

Fitria, T. N. (2015). PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA Tira Nur Fitria STIE AAS Surakarta. *Ilmiah Ekonomi Islam*, *01*(02). https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/30

Fuady, M. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer* (Cet. 4). PT. Citra Aditya Bakti.

Hafaco business office. (n.d.). *kode etik penilai Indonesia*. Retrieved May 11, 2022, from http://hafacoindonesia.blogspot.co.id/2015/03/kode-etik-penilai-indonesia.html

Hanafi, A. (1976). *Pengantar Filsafat Islam*. Bulan Bintang.

Hanavia, E. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Repertorium*, *IV*(1), 21–27.

https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf

Harahap, M. Y. (1998). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Gramedia Pustaka Utama.

Harun, S., & Shamugam, B. (2001). *Islamic Banking System*. Pelanduk.

Hidayatullah, I. (2020). Pemikiran Al-Ghazali Tentang Mekanisme Pasar dan Penetapan Harga. *J E S*, *5*(1), 42–54.

HS, S. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Cet. 10). Raja Grafindo Perkasa.

Indra. (2016). Maqāṣid Asy-Syarī'ah Menurut Muhammad Aṭ-Ṭāhir Bin 'Āsyūr. *WARAQAT : Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, *2*(1). https://doi.org/10.51590/waraqat.v2i1.45

Irawan, F., & Benu, F. S. (2021). Aspek Penilaian dalam Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Manajemen Keuangan Publik*, *5*(2), 154–168.

Judayyi, & Yusuf, A. bin. (1997). *Taisīr 'Ilmi Uṣūl al-Fiqh*. Mu'assasah ar-Rayyā.

Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, *4*(2), 95. https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379

Karim, A. (2016). *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (cet. 7). Rajawali Press.

Kotler, P., & Armstrong. (2010). *Principles of Marketing*. Prentice-Hall.

Kotler, P., & Keller, K. L. (2009). *Manajemen Pemasaran* (13th ed.). Erlangga.

Majid, M. N. (2003). *Pemikiran Ekonomi Islam Abu Yusuf: Relevansinya dengan Ekonomi Kekinian (*. Pusat Studi Islam STIS.

Majid, N. (1984). *Khazanah Intelektual Islam*. Bulan Bintang.

Maku, Y. A. D. (2017). Penerapan Prinsip-Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya Dengan Otoritas Jasa Keuangan. *Lex Crimen*, *6*(1), 39–45.

Manẓūr, I. (n.d.-a). *Lisān al-'Arab* (cet. 3). Dār Iḥyā' at-Turāṣ al-'Arabiy.

Mardani. (2012). *Hadis Ahkam* (Cet. 1). Rajawali Press.

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. (2015). *Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia*. Komite Penyusun Standar Penilai Indonesia.

Muhamad. (2002). *Manajemen Bank Syari'ah*. UPP AMP YKPN.

_____. (2003). *Konstruksi Muharabah dalam Bisnis Syari'ah*. Pusat Studi Ekonomi Islam.

Muhyiddin, A. (2009). *Kamus Ekonomi Islam*. Ziyad.

Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan. In *Cet. 1* (1st ed.). Kencana Prenadamedia Group.

Munawwir, A. W., Munawwir, Z. A., & Ma'shum, A. (1997). *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia* (cet. XIV). Pustaka Progressif.

Naja, D. (2011). *Akad Bank Syaiah*. Pustaka Yustisia.

Nasution, H. (1985). *Islam Ditinjau Berbagai Aspeknya*. UII Press.

Nugroho, P. D. (2018). Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak. *Rechtidee*, *13*(2), 247. https://doi.org/10.21107/ri.v13i2.4070

Nurhalis. (2015). Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *IUS*, *III*(9), 526–542.

Nursakti, S. P. (2018). Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, *14*(27), 81–98. https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1596

P3EI. (2008). *Ekonomi Islam* (Cet. 8). Rajawali Press.

Pambudi, E. S., & Darori, M. I. (2017). Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun). *Reportorium*, *IV*(2), 118–124. https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/18262

Pramono, N. (2005). *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. UII Press.

Purnamasari, I. D. (2014). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Kaifa.

Puspasari, N. I., Safitri Dewik, N., Amipatul Aisiyah, S., & Putri Hidayah, N. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, *5*(1), 24–36. https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371

Rahman, A. I. El. (2019). Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Prinsip Ekonomi Syari'Ah. *Lan Tabur: Jurnal Ekonomi Syari'Ah*, *1*(1), 44–59. http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/lantabur/article/view/3539/2632

Rais Isnawati; Hasanudin. (2011). *Fiqih Muamalah dan Aplikasinya LKS* (cet. 1). Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah.

Rianto, R. D., Djatmika, P., & Hamidah, S. (2017). Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah. *OJS/PKP*, 1–29.

Rijal, S. (2003). *Bersama Imam Al-Ghazali Memahami Filosofi Alam Upaya Meneguhkan Keimanan*. Ar-Ruzz.

Rusn, A. I. (1998). *Pemikiran Al-Ghazali tentang Pendidikan*. Pustaka Pelajar.

Sanjaya, A. P., & Hidayatullah, I. (2020). Analisis Mekanisme Penentuan Harga Lelang terhadap Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Syariah*, *2*(2), 13. https://doi.org/10.54471/muhasabatuna.v2i2.821

Sinaga, B. T. (2019). Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Mandiri, Tbk. Business Banking Center Pekanbaru. *JOM Fakultas Hukum*, *VI*(2), 1–15.

Statistik, B. P. (2020). *Rencana Kerja Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Utara Tahun 2020*. Badan Pusat Statistik.

Sudarsono, H. (2002). *Konsep Ekonomi Islam: Suatu Pengantar*. Ekonisia.

Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. CV. Alfabeta.

Tanjung, A. A. (2022). Komunikasi Negosiasi Antara Kreditur dan Debitur dalam Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Kota Medan. In *Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan* (Vol. 33, Issue 1). UINSU Medan.

Tanzeh. (2009). *Pengantar Metode Penelitian*. Sukses Oofset.

Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Jurnal Hukum Al' Adl*, *5*(10), 46–70.

Visi dan Misi. (n.d.). Retrieved November 4, 2022, from https://www.bnisyariah.co.id/id/id/perusahaan/

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

PEDOMAN WAWANCARA
(Recovery & Remedial Head)

1. Pedoman wawancara ini dijadikan sebagai pedoman ketika melakukan wawancara.
2. Pedoman wawancara ini bersifat fleksibel disesuaikan dengan situasi dan kondisi jawaban yang diberikan informan.
3. Selama proses wawancara berlangsung, peneliti menggunakan alat bantu *handphone* untuk merekam pembicaraan dan untuk mengambil gambar sebagai dokumentasi, serta alat tulis untuk menulis hasil wawancara secara utuh.

Nama Informan 01 : Fachriza
Jabatan : Recovery & Remedial Head
Tempat : Jl. H. Adam Malik No.151 Kota Medan
Hari/Tanggal : Rabu/12 Januari 2022
Waktu : 14.00-15.00 wib.
Fokus : Penelitian
Pewawancara : Zulfrida Andayani

1. Apa solusi yang diberikan oleh bank untuk mengatasi pembiayaan bermasalah?
2. Apakah pihak bank memberikan batasan waktu kepada nasabah dalam melakukan penjualan terhadap objek yang menjadi pembiayaan bermasalah?
3. Apakah pihak bank memberikan informasi dengan detail tentang proses pembiayaan apabila ke depannya terjadi masalah?
4. Bagaimana cara menentukan harga atau nilai dari objek yang terikat pada hak tanggungan?
5. Apa yang dimaksud dengan penilaian?
6. Bisa dijelaskan faktor apa saja yang dapat dijadikan patokan dalam menentukan harga dari objek lelang eksekusi hak tanggungan?
7. Langkah apa saja yang biasanya dilakukan oleh pihak bank dalam menilai sebuah objek?
8. Bagaimana vcara menentukan harga lelang?
9. Jika harga objek dikaitkan berdasarkan permintaan pasar apakah hal tersebut dapat mempengaruhi harga objek eksekusi hak tanggungan?
10. Apakah lelang hanya bisa dilakukan olehpihak KPKNL saja atau bisa menggunakan pihak ketiga?
11. Apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak bank akan menghasilkan dampak pada diri bank itu sendiri?
12. Bagaimana jika proses penilaian yang dilakukan sudah sampai pada tahap nilai limit?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. PROFIL

Nama	: Zulfrida Andayani, S.Kom, M.M
Tempat/Tanggal Lahir	: Medan, 24 Pebruari 1973
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Islam
Alamat Rumah	: Jalan Karya Dame Komp. Pondok Surya Blok III No. 108, Kel. Helvetia Timur, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara - 20124.
HP.	: 081269880640
Email	: zulfrida.andayani@gmail.com
Pekerjaan	: Komisaris PT Balai Lelang Sukes Mandiri
Keluarga:	
Suami	: Dr.Drs.Ali Amran Tanjung, SH.,M.Hum
Anak	: Asiah Afrianda Tanjung, S.Ked dr. Annisa Ananda Tanjung dr. Muhamad Sulthan Tanjung

2. Pendidikan

1978-1980	TK CPM Tunas Gajah Mada (TUGAMA) Medan
1981-1987	SD SWASTA GAJAH MADA MEDAN
1987-1990	SMP SWASTA DHARMA BAKTI MEDAN
1990-1993	SMEAN 2 MEDAN
2007-2011	S1 Jurusan Sistem Informasi STMIK POTENSI UTAMA MEDAN
2014-2016	S2 Magister Management Fakultas Ekonomi UISU (Universitas Islam Sumatera Utara)
2018-2023	S3 Ekonomi Syariah FEBI (Fakultas Ekonomi Bisnis Islam) UINSU (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara)

3. Riwayat Pekerjaan

Tahun	Jabatan	Instansi
2009-Sekarang	Komisaris Utama	PT Balai Lelang Sukses Mandiri (PT BALESMAN)