

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Tempat Penelitian**

##### **1. Latar belakang berdirinya BPRS Bangun Drajat Warga**

BPRS Bangun Drajat Warga merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menjalankan setiap bisnisnya menggunakan prinsip syariah. BPRS BDW berdiri sejak tahun 1993. Tujuan dibuatnya BPRS merupakan untuk menjalankan usaha di dalam bidang usaha sebagai Bank Pembiayaan Rakyat yang semata-mata yang akan beroperasi menggunakan sistem bagi hasil baik itu terhadap debitur maupun terhadap kreditur.

Adapun tujuan berdirinya BPRS BDW ini untuk menjalankan setiap kegiatan usahanya untuk pembiayaan rakyat yang sesuai dengan prinsip syariah dan memiliki manfaat bagi masyarakat maupun untuk memenuhi kebutuhan dari calon nasabah.

Sebagai BPRS, tugasnya adalah menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk produk-produk tabungan dan deposito kemudian dapat disalurkan dalam bentuk pembiayaan seperti pembiayaan iB jual beli, multi jasa, sewa, modal kerja, modal kerja sama dan pembiayaan iB BDW kebajikan. Sesuai dengan visi yang ada di BPRS BDW: “Menjadikan BPR Syariah

Bangun Drajat Warga Sebagai Lembaga Keuangan Syariah yang unggul dan terpercaya”. Maka dari itu BPRS BDW terus berusaha untuk memberikan berbagai pembiayaan ke masyarakat untuk menjadi yang lebih unggul dan tentunya akan selalu dapat dipercaya oleh masyarakat luas.

## **2. Visi, Misi, dan Budaya Kerja**

### **a. Visi**

Menjadikan BPRS Bangun Drajat Warga sebagai lembaga keuangan syariah yang unggul dan terpercaya.

### **b. Misi**

- 1) Mengembangkan dan mensosialisasikan pola, sistem dan konsep perbankan syariah.
- 2) Memajukan BPRS BDW dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara nasabah dan BPRS BDW dalam kerangka *amar ma'ruf nahi munkar*.
- 3) Mendapatkan profit sesuai dengan target yang ditetapkan.
- 4) Memberikan kesejahteraan kepada pengguna jasa, pemilik, pengurus dan pengelola BPRS BDW secara layak.

### **c. Budaya Kerja**

- 1) Mengutamakan pelayanan kepada nasabah dengan sopan, ramah, simpatik dan memuaskan baik kepada nasabah penabung maupun nasabah pembiayaan.

- 2) Pelayanan memuaskan dengan proses analisa maksimal 1 minggu.
- 3) Bekerja dengan jujur, teliti, serius, bersemangat serta cepat dalam membuat analisa dan proses.
- 4) Menciptakan suasana *Ukhuwah Islamiyah* di lingkungan perusahaan.
- 5) Taat pada peraturan dan pimpinan tanpa mengurangi kreatifitas yang positif.
- 6) Kompak dan saling menghormati dalam *team work* yang utuh.

### **3. Sejarah berdirinya BPRS BDW**

Berawal dibentuk nya BPRS Bangun Drajat Warga bermula dengan usulan atau ide dari Majelis Ekonomi Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Yogyakarta untuk membentuk sebuah lembaga keuangan yang berlandaskan pada Syariat Islamiyah yang pada saat itu Muhammadiyah masih menganggap bahwa lembaga keuangan atau disebut bank dengan menggunakan sistem bunga masih dihukumi “*Musytabihat*” yaitu merupakan perkara yang masih meragukan karena belum jelasnya dalam halal dan haram. Yang dimaksud di sini yaitu lembaga keuangan milik pemerintah sedangkan bank swasta dihukumi riba atau haram.

Dari adanya hal tersebut menjadi titik awal dirintisnya lembaga keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah di Yogyakarta. Maka dari itu terbentuklah sebuah tim pendiri BPRS BDW yang

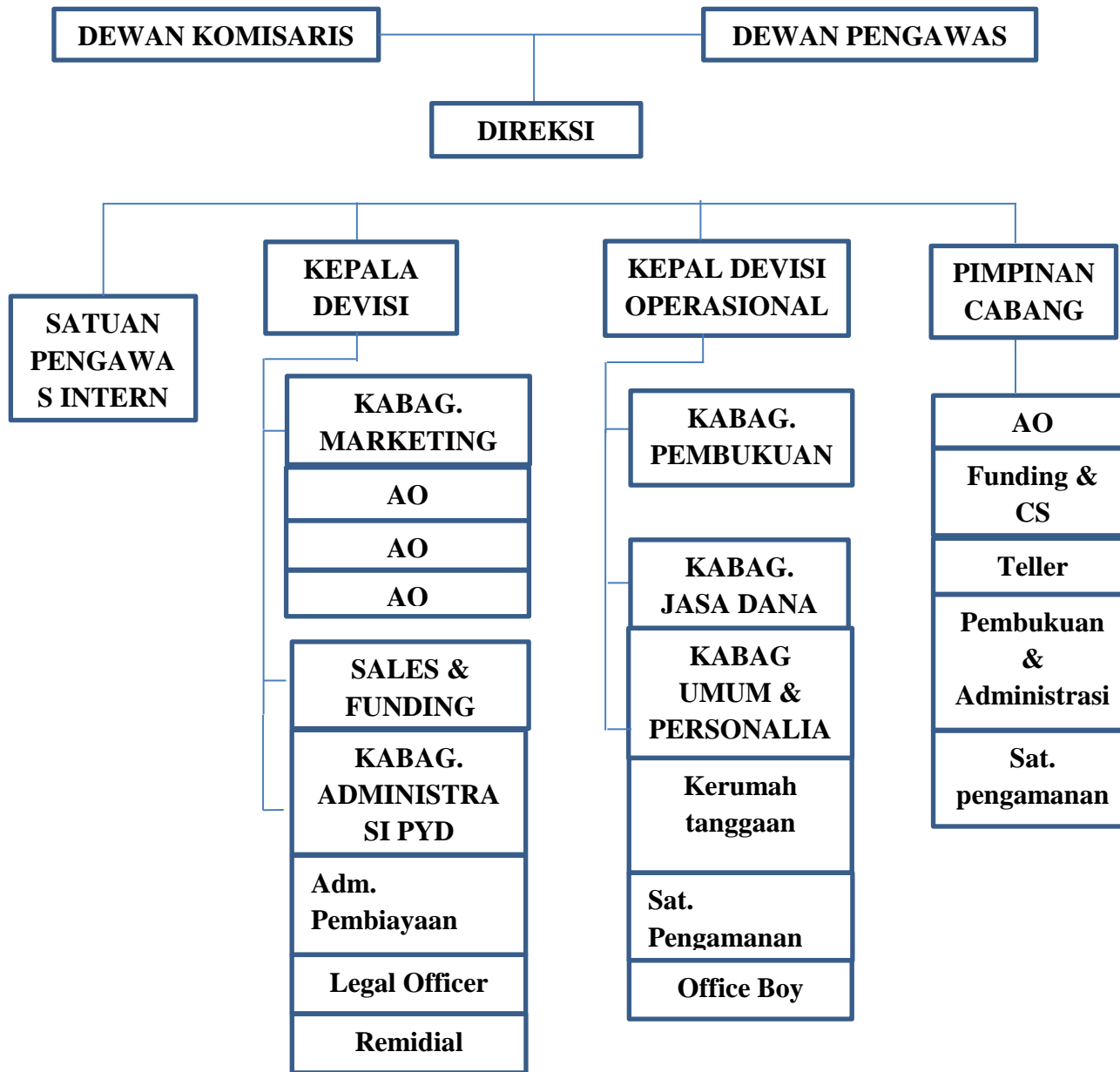
beranggotakan 42 orang, pada anggota 42 orang ini merupakan aktivis Muhammadiyah yang berniat untuk mewujudkan apa yang dicita-citakan ataupun untuk mewujudkan usulan tersebut.

Kemudian BPRS BDW didirikan berdasarkan akte notaris Muhammad Agus Hanafi, SH sesuai No. 33 tanggal 24 Februari 1993 dengan akte perubahan No. 18 tanggal 15 Mei 1993 dari notaris yang sama, serta disahkan dengan SK Menteri Kehakiman No. C2-4457.ht.01.01.1993 tanggal 10 Juni 1993. Pada tanggal 7 Desember 1992 izin prinsip dari Menteri Keuangan turun dan persyaratan yang ditentukan telah lengkap, maka pada tanggal 30 November 1993 ijin operasional dikeluarkan dengan No. 275/KM17/1993. Selanjutnya pada Rabu, 01 Februari 1994 telah berdiri PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga yang diresmikan oleh Bapak KH. Akhmad Azhar Basyir, MA di Ngipik, Baturetno, Banguntapan Bantul. (<http://bprs-bdw.co.id/tentang-kami/sejarah/> diakses 29 Februari 2017).

#### **4. Struktur Organisasi PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga**

Berikut adalah struktur organisasi PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga:





## 5. Produk Dan Jasa BPRS BDW

### a. Pendanaan

#### 1) Tabungan

##### a) Tabungan iB Wadiah

###### (1) Tabungan iB ONH BDW

Merupakan produk tabungan yang dilakukan untuk memenuhi Ongkos Naik Haji (ONH) yang akan dikelola secara aman dan sesuai syariah.

Keuntungan Nasabah:

- (a) Bagi hasil berdasarkan fluktuasi pendapatan Bank.
- (b) Saldo minimum tetap diberikan bagi hasil.
- (c) Tidak dikenakan biaya administrasi.

###### (2) Tabungan iB Iqwan BDW

Merupakan tabungan yang direncanakan untuk kegiatan yang direncanakan untuk masa yang mendatang seperti Idul Adha, Idul Fitri atau waliman.

Keuntungan Nasabah:

- (a) Bagi hasil yang kompetitif.
- (b) Tidak dikenakan biaya administrasi.

###### (3) Tabungan iB Wadiah BDW

Merupakan simpanan pihak ketiga pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat.

Keuntungan Nasabah:

- (a) Bank akan mengembalikan titipan secara utuh (sebesar pokok yang dititipkan) dengan memberikan bonus setiap proses bagi hasil.
- (b) Setoran awal minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

(4) Tabungan *Mudharabah*

- (a) Tabungan iB usaha BDW
- (b) Tabungan iB pendidikan BDW
- (c) Tabungan iB ummah BDW

b. Deposito *Mudharabah*

Deposito *mudharabah* merupakan simpanan berjangka dengan akad yang digunakan yaitu bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh nasabah dan menggunakan akad yang sesuai dengan syariah yaitu *mudharabah* (investasi). Dalam deposito ada beberapa jangka waktunya sebagai berikut:

1) Deposito iB BDW I Bulan

Deposito yang simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang sudah diambil yaitu dalam waktu 1 bulan kemudian nisbah bagi hasil 45% untuk nasabah dan untuk bank 55%.

Keuntungan Nasabah:

- a) Aman karena menggunakan prinsip syariah.



- b) Bagi hasilnya berdasarkan besar kecilnya pendapatan dari bank.
- c) Tidak dikenakannya biaya administrasi dan biaya materai.
- d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis oleh nasabah setiap jatuh tempo.
- e) Dapat juga dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di BPRS BDW.

## 2) Deposito iB BDW 3 Bulan

Deposito simpanan berjangka dengan akad bagi hasil dengan penarikan disesuaikan dengan jangka waktu deposit yang telah disepakati yaitu 3 bulan, nisbah bagi hasil yang didapat oleh nasabah yaitu 50% dan untuk pihak bank 55%.

Keuntungan Nasabah:

- a) Aman karena yang digunakan prinsip syariah.
- b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank.
- c) Tidak dikenakannya biaya administrasi dan biaya materai.
- d) Pilihan jangka waktunya fleksibel dan juga dapat diperpanjang otomatis setiap jatuh tempo.
- e) Juga dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

## 3) Deposito iB BDW 6 Bulan

Merupakan simpanan berjangka dengan akad yang digunakan yaitu bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan dengan

jangka waktu yang telah disepakati yaitu selama 6 bulan dan nisbah bagi hasil untuk nasabah sebesar 52% dan untuk pihak bank 48%.

Keuntungan Nasabah:

- a) Aman karena prinsip syariah.
- b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan dari bank.
- c) Tidak dikenakan biaya administrasi dan biaya materai.
- d) Pilihan jangka waktu yang fleksibel dan dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo.
- e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

#### 4) Deposito iB BDW 12 Bulan

Merupakan simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu selama 12 bulan kemudian nisbah bagi hasil untuk nasabah sebesar 55% dan untuk bank 45%.

- a) Aman karena menggunakan prinsip syariah.
- b) Bagi hasil berdasarkan besar kecilnya pendapatan bank.
- c) Tidak dikenakan biaya administrasi serta biaya materai.
- d) Pilih jangka waktu yang fleksibel dan juga dapat diperpanjang secara otomatis setiap jatuh tempo.

e) Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.

c. Pembiayaan

1) Pembiayaan iB Jual Beli

BPRS BDW menawarkan kerjasama dalam bentuk kerjasama mitra yang membutuhkan fasilitas untuk dapat dimiliki atau pun untuk dibeli seperti dalam pembelian kendaraan, barang elektronik, tanah dan lain sebagainya. Pembiayaan ini biasanya dalam bentuk perseorangan dengan margin yang kompetitif dan selanjutnya pembiayaan ini menggunakan sistem jual beli dengan harga pokok barang ditambah dengan marginnya yang sudah disepakati dan juga dalam jangka waktu yang sudah ditentukan akad ini menggunakan prinsip *mudharabah*.

Syarat pembiayaan:

- a) Foto copy KTP Pemohon
- b) Foto copy KTP Suami atau Istri
- c) Foto copy KK/C1
- d) Foto copy Akta/Surat Nikah
- e) Foto copy Slip Gaji/ Data Keuangan Usaha
- f) Foto copy jaminan (BPKB, Sertifikat, Deposito, dll)

2) Pembiayaan iB BDW Multi Jasa

BDRS BDW juga menawarkan pembiayaan multi jasa bagi mitra dalam bentuk multi jasa dengan sistem sewa yang sudah

ditentukan oleh kedua belah pihak dengan pengembalian secara angsur seperti: biaya sekolah, rumah sakit dan lain sebagainya.

Pada pembiayaan ini dengan sistem sewa dengan besarnya biaya jasa ditambah dengan ujarah dengan jangka waktu tertentu. Akad ini menggunakan prinsip *ijarah multijasa*.

Syarat pembiayaan:

- a) Foto copy KTP Pemohon
- b) Foto copy KTP Suami/ Istri
- c) Foto copy KK/C1
- d) Foto copy Akta/Surat Nikah
- e) Foto copy Sli Gaji/ Data keuangan usaha
- f) Foto copy jaminan (BPKB, Sertifikat, Deposito, dll)

### 3) Pembiayaan iB BDW Sewa

BPRS BDW menawarkan kerja sama dalam bentuk sewa menyewa manfaat dari suatu barang atau jasa diantara objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan jasa (*ujrah*) dalam bentuk benda yaitu sewa rumah, ruko, tempat usaha, dan lain sebagainya. Sistem sewanya harga pokok barang ditambah dengan *ujrah* atau jasa yang telah disepakati di awal dengan jangka waktu yang sudah ditentukan dan akad ini menggunakan prinsip *ijarah*.

Syarat pembiayaan:

- a) Foto copy KTP Pemohon

- b) Foto copy KTP Suami/ Istri
- c) Foto copy KK/C1
- d) Foto copy Akta/ Surat Nikah
- e) Foto copy Slip Gaji/ Data Keuangan Usaha
- f) Foto copy jaminan (BPKB, Sertifikat, Deposito)

4) Pembiayaan iB BDW Modal Kerja

BPRS BDW juga menawarkan bagi nasabah yang membutuhkan tambahan modal untuk mengembangkan usaha dengan fasilitas modal 100% sesuai dengan kebutuhan dari nasabah dengan pembagian keuntungan sesuai dengan nisbah bagi hasil yang sudah disepakati akad ini menggunakan prinsip *mudharabah*. Dengan catatan usaha yang dijalankan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah syariah.

Syarat pembiayaan:

- a) Foto copy KTP Pemohon
- b) Foto copy KTP Suami/ Istri
- c) Foto copy KK/C1
- d) Foto copy Akta/ Surat Nikah
- e) Foto copy Slip Gaji/ Data Keuangan Usaha
- f) Foto copy jaminan (BPKB, sertifikat, Deposito)

5) Pembiayaan iB BDW Modal Kerja Bersama

BPRS BDW juga menawarkan kerja sama bagi nasabah yang membutuhkan penambahan modal untuk menjalankan

usahanya dengan fasilitas modal sesuai dengan kesepakatan dari para pihak, dengan pembagian keuntungan disesuaikan dengan nisbah bagi hasil yang telah diseoakati bersama dan pada akad ini menggunakan prinsip *musyarakah*. Dengan catatan setiap usaha yang dijalankan tidak menyimpang dengan kaidah syariah.

Syarat pembiayaan:

- a) Foto copy KTP Pemohon
  - b) Foto copy KTP Suami/ Istri
  - c) Foto copy KK/C1
  - d) Foto copy Akta/Surat Nikah
  - e) Foto copy Slip Gaji/ Data Keuangan Usaha
  - f) Foto copy jaminan (BPKB, Sertifikat, Deposito, dll)
- 6) Pembiayaan iB BDW Kebajikan

## **A. Mekanisme Lelang Benda Jaminan di BPRS BDW**

### **1. Prosedur Lelang di BPRS BDW**

Prosedur penetapan lelang barang jaminan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga dimulai ketika nasabah tersebut mengalami *wanprestasi* atas pembiayaan yang sebelumnya diajukan. Untuk melakukan lelang benda jaminan di BPRS BDW ini sudah sangat memberikan kelonggaran dan juga melihat kondisi yang dialami oleh nasabah, jika nasabah tersebut masih mempunyai iktikat baik

dalam membayar maka lelang benda jaminan tersebut tidak akan dilakukan.

Lelang dilakukan sebagai alternatif terakhir dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, lelang dilakukan jika nasabah memang sudah tidak bisa diberikan toleransi oleh bank dikarenakan nasabah tersebut memang nakal dan sudah tidak ada sumber pembiayaan lain. Sebelum melakukan lelang, pihak bank melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada nasabah untuk lebih mendalami permasalahan yang dihadapi nasabah, tidak hanya itu saja akan tetapi bank juga akan melakukan kunjungan langsung ke nasabah untuk melihat pokok permasalahan yang dialami oleh nasabah dan jika nasabah tersebut mengalami penurunan dalam usahanya maka bank tidak menutup kemungkinan akan memberikan suntikan dana bagi nasabah ataupun akan memperkecil angsuran pembiayaan nasabah untuk meringankan pembiayaannya, proses tersebut akan dilakukan jika nasabah masih mempunyai iktikat baik untuk menanggulangi pembiayaannya. Apabila nasabah tersebut dapat bekerja sama dengan pihak bank dan mempunyai iktikat baik untuk melunasi pembiayaannya maka, bank akan memberikan kesempatan atau dispensasi sehingga tidak terjadi lelang atas jaminan tersebut.

Prosedur lelang pada masing-masing bank mempunyai prosedur yang berbeda-beda, akan tetapi untuk di BPRS BDW lelang benda jaminan merupakan alternatif yang paling terakhir yang

diberikan, lelang bisa dihentikan jika nasabah tersebut masih mempunyai iktikat baik dalam membayar pembiayannya. Prosedur yang digunakan dirangkum dalam Standar Operasional Perbankan (SOP). Sebelum dilakukan penetapan lelang, ada beberapa tahapan yang perlu diperhatikan mulai dari *coll 1* yang ditandai dengan (Lancar), *coll 2* KL (Kurang Lancar), *coll 3* (Dilakukan), dan *coll 4* (Macet) . Dari tahapan ini dapat dilihat posisi nasabah ada pada tahapan *coll* berapa dalam tahapan pembayaran. Apabila nasabah tersebut sudah mencapai pada tahapan *coll 4* dan sudah mendapatkan Surat Peringatan (SP) ketiga, maka akan dilakukan proses lelang. Sebelum dilakukannya proses lelang, bank melihat akar permasalahannya dimana dan melihat juga dari kondisi yang dialami oleh nasabah. Apabila masih ada iktikat baik dalam menanggulangi pembiayaan maka, prosedur lelang itu tidak akan dilakukan tetapi jika nasabah memang benar-benar sudah tidak ada niat baik dan juga tidak ada sumber dana yang lain maka alternatif terakhir yaitu akan dilakukannya lelang benda jaminan tersebut. Penetapan *coll 1* hingga 4 untuk tiap akad pembiayaan berbeda-beda. Tetapi, bila proses melelang barang jaminan tersebut sama saja dikarenakan tidak dilihat dari kolektabilitasnya, namun dilihat dari *wanprestasi* dan juga melihat dari perilaku nasabah jika nasabah tersebut masih ada iktikat baik maka tidak akan dilakukan lelang.



Pembiayaan *murabahah* dikatakan *coll 1* dan *coll 2* apabila mengalami tunggakan selama empat bulan, dikategorikan *coll 3* apabila mengalami tunggakan lima bulan, dan *coll 4* apabila nasabah tersebut mengalami penunggakan selama tujuh bulan.

Pembiayaan *mudharabah*, penetapan kategori *coll 1* sampai *coll 4* tergantung pada RBH (Return Bagi Hasil) dan bisa dilihat dari angsuran bagi hasil. (wawancara dengan Bapak Gayuh, Legal Officer BPRS BDW pada 10 Desember 2016)

Akad pembiayaan baik *mudharabah*, *murabahah*, *musyarakah* maupun *ijarah* dengan agunan sertifikat. Dalam proses lelang benda jaminan perlu dilakukan pertimbangan dan proses yang panjang karena bank melihat juga kondisi yang dialami oleh nasabah terlebih tidak hanya itu bank juga melihat terlebih dahulu dari segi nominal pinjamannya, maupun dilihat dari nilai agunannya apakah sebanding atau tidak. Sehingga disimpulkan prosedur lelang di BPRS BDW yaitu:

a. Nasabah *wanprestasi*

Proses lelang benda jaminan di BPRS BDW tersebut memiliki proses yang cukup panjang karena melihat terlebih dahulu kondisi yang dialami oleh nasabah, jika nasabah tersebut *wanprestasi* dikarenakan nasabah memang sudah tidak ada iktikat baik dalam membayar maka akan dilakukan lelang benda jaminan tersebut.

b. Melihat dari akad

Dari semua akad prosedurnya sama akan tetapi pada akad *mudharabah* dilihat terlebih dahulu akar permasalahannya, apakah dari sistem pengelolaannya, manajemen atau dari pihak bank.

c. Dilihat dari permasalahannya

Apabila terjadi pembiayaan bermasalah yang disebabkan karena musibah seperti terkena bencana alam seperti gempa bumi, maka tidak akan dilakukan lelang, pada kasus yang sudah terjadi ini nasabah BPRS BDW yang terkena musibah tersebut diberikan keringanan untuk tidak melelang benda jaminannya.

d. Dilihat pada nominal

Jika nominalnya terlalu besar diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terlebih dahulu dan jika *wanprestasi* maka ditingkatkan menjadi Surat Pernyataan Melaksanakan Tugas (SPMT), tetapi berbeda dengan akad *mudharabah* harus diketahui penyebab dari pembiayaan bermasalah.

e. Penentuan harga di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Harga lelang diserahkan ke kantor KJPP kemudian akan dilihat objek lelang dan akan ditaksasi setelah terjadi kesepakatan kemudian didaftarkan ke kantor KPKNL.

f. Didaftarkan ke kantor KPKNL

Jika sudah diberikan SP 1, SP 2 dan SP 3 kemudian bank sudah melakukan berbagai cara seperti memberikan solusi yang

diinginkan oleh nasabah tetapi belum juga ada iktikad baik dari nasabah baru akan didaftarkan ke kantor KPKL tetapi jika masih ada iktikad baik yang ditunjukkan oleh nasabah maka tidak akan didaftarkan ke KPKNL.

Pada akad *mudharabah* di dalam penentuan lelang harus lebih hati-hati karena, pada akad *mudharabah* harus dilihat terlebih dahulu akar permasalahan yang dialami oleh nasabah, sehingga di dalam membayar kewajibannya terjadi kemacetan, karena pada akad *mudharabah* jika pada usaha tersebut dalam menjalankan bisnisnya terjadi kerugian maka kerugian tersebut ditanggung oleh *shahibul mal* (pihak bank) sepanjang kerugian tersebut bukan dari kelalaian *mudharib* (nasabah), tetapi jika kelalaian tersebut disebabkan oleh *mudharib* maka *mudharib* akan bertanggung jawab atas kerugian tersebut (Djuwaini, 2010: 224).

## **2. Kasus Lelang yang terjadi di BDW pada Tahun 2016-2017**

### **a. Kasus Lelang dengan Pembiayaan Akad *Mudharabah***

Kasus yang pertama yaitu nasabah mempunyai sebuah usaha yang bergerak dalam bidang properti dan jual beli mobil. Dalam kasus pertama ini nasabah menggunakan fasilitas dua rekening yang ada di BDW. Dua rekening ini merupakan dua pembiayaan yang digunakan oleh nasabah dengan masing-masing menggunakan akad *mudharabah* dikarenakan nasabah

mempergunakan pembiayaan tersebut untuk memperbesar usahanya. Adapun jaminan yang digunakan dalam kedua pembiayaan ini adalah dua sertifikat rumah yang terletak di Perum Sendangtirto dan Perum Cepoko Indah. Dua pembiayaan ini memiliki jangka waktu pembiayaan tiga tahun, sebesar 350.000.000 rupiah dan 300.000.000 rupiah.

Terjadilah akad di antara kedua belah pihak menggunakan akad *mudharabah*, kemudian setelah pembiayaan diberikan selama tiga bulan terjadilah masalah dengan pembiayaan tersebut. Permasalahan ini terjadi karena nasabah mengajukan lagi pembiayaan lain ke bank yang berbeda dengan jaminan BPKB mobil untuk mendapatkan dana segar. Pembiayaan ini dilakukan tanpa sepengetahuan dari bank BDW. Hal inilah yang memicu terjadinya pembiayaan bermasalah di bank BDW.

Nasabah tersebut kemudian setelah mengalami tunggakan selama tiga bulan, maka bank memberikan SP 1 hingga SP 3 sesuai dengan prosedur berlaku. Namun, pihak bank masih mau melakukan musyawarah untuk mencari titik tengah permasalahan tersebut hingga menghasilkan keputusan final yakni kesepakatan untuk melelang kedua barang jaminan tersebut ditambah kesempatan untuk menjual sendiri barang jaminan dengan batas waktu yang sudah ditentukan oleh bank. Setelah batas waktu yang ditentukan, kedua barang jaminan belum dapat terjual oleh

nasabah, kemudian bank memberikan solusi untuk mencari calon pembeli, namun setelah dilakukan hal tersebut nasabah tidak cocok dengan harga yang diinginkan nasabah.

Kemudian, hal terakhir yang dilakukan yakni melakukan pelelangan dengan tahapan awal menyerahkan kedua sertifikat jaminan tersebut ke kantor KPKNL untuk eksekusi barang jaminan nasabah. Setelah itu, proses lelang yang digunakan yaitu lelang terbuka dengan barang jaminan yang pertama sebuah rumah yang dilelang pada bulan Oktober 2016 dengan hasil penjualan 450.050.000 rupiah, kemudian untuk jaminan yang kedua masih menunggu jadwal lelang sampai sekarang.

Sisa dari pelelangan pembiayaan yang pertama ini sebesar 100.000.000 rupiah yang tidak dikembalikan oleh bank. Sisa dari lelang ini disimpan oleh bank untuk menutupi hutangnya di pembiayaan yang kedua, di mana pembiayaan yang kedua ini masih menunggu proses lelang di KPKNL.

Kasus kedua yaitu, nasabah mempunyai usaha properti. tanah yang digunakan untuk usaha tersebut bekerja sama dengan pemilik tanah dan akad tersebut terjadi atas sepengetahuan pemilik tanah. Nasabah tersebut mengajukan pembiayaan dengan jaminan satu sertifikat rumah dan nasabah menjanjikan sertifikat tanah usaha properti dengan asumsi setelah sertifikat tersebut dipecah menjadi beberapa sertifikat oleh notaris akan diserahkan

ke bank sebagai jaminan pembiayaan juga. Namun, setelah perumahan tersebut selesai dibangun dan sertifikatnya sudah dipecah oleh notaris, kemudian nasabah tersebut bekerja sama dengan pemilik tanah untuk mengambil sertifikat tanah usaha perumahan untuk dijadikan jaminan pembiayaan di bank lain tanpa sepengetahuan dari bank BPRS BDW, dimana seharusnya sertifikat tersebut diserahkan langsung kepada BPRS BDW sebagai jaminan tambahan setelah sertifikat rumah yang diserahkan di awal permohonan pembiayaan.

Masalah ini diketahui setelah terjadinya pembiayaan bermasalah dan nasabah sudah mendapatkan SP 3 karena nasabah sudah melakukan *wanprestasi* atau melanggar kesepakatan di awal akad dan merupakan kesalahan sangat fatal sehingga solusi yang terakhir diberikan adalah lelang benda jaminan yaitu sertifikat rumah. Proses lelang sama dengan kasus pertama yaitu setelah mendapatkan SP 3 bank melakukan musyawarah untuk menanyakan keinginan nasabah tetapi nasabah langsung menyerahkan ke bank untuk didaftarkan ke kantor KPKNL dan mendapatkan jadwal lelang pada 7 Februari 2017 dengan menggunakan jenis lelang ALE (Aplikasi Lelang Internet).

Hasil pengamatan yang dilakukan di kantor KPKNL pada tanggal 7 Februari 2016, barang jaminan sebidang tanah dengan luas 248 m<sup>2</sup> lelang benda jaminan ini dihadiri oleh empat petugas

dari BDW dan satu PL (Petugas Lelang dari KPKNL) dengan hasil barang jaminan tersebut setelah batas waktu yang ditentukan tidak ada calon pembeli sehingga barang jaminan tersebut belum dapat terjual.

Kasus lelang ALE di BDW tidak ada peminat, kemudian peneliti melakukan observasi dengan jaminan yang ada di bank BRI dengan mewawancarai petugas lelang sebagai pembanding dari kasus yang ada di BPRS BDW. Dengan hasil barang jaminan yang di Bank BRI dengan objek sebuah agunan rumah beserta tanah ini ada peminatnya dan sudah terjual dengan harga yang lebih dari harga limit karena jaminan yang di BRI ini dianggap strategis oleh calon pembeli.

Hasil observasi yang sudah dilakukan peneliti menyimpulkan bahwa lelang benda jaminan yang dilakukan oleh BPRS BDW tidak ada peserta lelang yang mengikuti. Lelang benda jaminan tersebut belum dapat terjual dikarenakan letak dari jaminan tidak ada peminat sehingga belum ada pembeli yang menawar. Kemudian hasil dari wawancara dengan petugas BPRS dengan Bapak Gayuh mengatakan “*jika barang jaminan tersebut tidak ada pembeli atau tidak terjual, maka barang jaminan tersebut akan didaftarkan ulang dan menunggu jadwal ulang kembali*”, sehingga untuk jadwal ulang dari lelang tersebut menunggu jadwal kembali dari kantor KPKNL.

Kedua kasus yang sudah terjadi di atas menggunakan akad *mudharabah*. Jika dilihat pada kasus *mudharabah* ini kita mengaju pada fatwa DSN-MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah* pada ketentuan ketiga yaitu:

- 1) *Mudharabah* boleh dibatasi pada periode tertentu.
- 2) Kontrak tidak boleh dikaitkan (*mu'allaq*) dengan sebuah kejadian di masa depan yang belum tentu terjadi.
- 3) Pada dasarnya, dalam *mudharabah* tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
- 4) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Lelang benda jaminan yang dilakukan oleh BPRS BDW ini sudah sesuai dengan isi fatwa DSN tentang akad *mudharabah*, dilihat pada poin 4 sudah sesuai dengan penyelesaian yang sudah terjadi pada kasus pertama dan kedua tersebut. Kedua kasus di atas nasabah sudah melakukan kelalaian yang disengaja dan pelanggaran perjanjian sehingga membuat lelang benda jaminan dilakukan oleh pihak bank.



Penentuan lelang tersebut juga mengacu pada fatwa DSN No. 68 tentang *rahn tasjily*, melihat pada poin c yang mengatakan *rahin* memberikan wewenang kuasa kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai dengan prinsip syariah apabila terjadi *wanprestasi* atau tidak dapat melunasi hutangnya.

Dalam praktiknya pada BPRS BDW sudah sesuai dengan akad *mudharabah* dalam akadnya jika nasabah mengalami kerugian bukan karena kelalaian dari nasabah seperti terkena bencana alam barang jaminan tersebut tidak akan dilelang karena itu merupakan bukan kelalaian dari nasabah akan tetapi dilihat terlebih dahulu akar permasalahannya dan dianalisis terlebih dahulu oleh pihak bank dan dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan nasabah. Pada proses ini menurut peneliti sudah sesuai dengan akad *mudharabah* karena sudah dijelaskan di atas bahwa jika kelalaian tersebut bukan dari *mudharib* maka kerugian yang dialami ditanggung oleh *shahibul mal* (pihak bank).

BPRS BDW dalam akad *mudharabah* di mana akad ini merupakan akad kerja sama antara bank dengan nasabah yang membutuhkan dana. Pada prinsipnya menggunakan akad *mudharabah* bank bertindak sebagai *shahibul mal* (yang menyediakan dana) sedangkan nasabah sebagai *mudharib* (pengelola usaha).

b. Kasus Lelang dengan Pembiayaan Akad *Murabahah*

Pada kasus dengan akad *murabahah* ini yang terjadi di BPRS BDW, nasabah memiliki usaha dalam bidang properti yang bekerja sama dengan pemerintah. Dalam kasus ini nasabah menggunakan akad *murabahah* dan jaminan yang digunakan oleh nasabah yaitu sebidang tanah beserta rumah dengan jangka waktu sama dengan kasus pertama dan kedua yaitu selama 3 tahun. Pembiayaan *murabahah* ini dilakukan untuk membeli sebuah rumah yang diinginkan oleh nasabah.

Terjadilah akad dengan menggunakan akad *murabahah* yang dilakukan oleh nasabah dengan pembelian rumah yang sudah disepakati oleh bank. Pembiayaan tersebut sudah berjalan kemudian di tengah perjalanan nasabah ini mengalami pembiayaan bermasalah sampai *coll 4*. Setelah mendapatkan SP 3 bank melakukan analisis kenapa bisa terjadi pembiayaan yang macet dan hasil yang didapatkan bahwa si nasabah mengalami penurunan dalam usahanya, setelah ditelusuri kembali bahwa nasabah juga sudah mengalami permasalahan di mana rumah yang dibeli itu ternyata nasabah bekerja sama dengan pemilik rumah, pemilik rumah masih menempati rumah tersebut dan dana yang sudah didapatkan dari bank BDW dibagi berdua untuk nasabah dan pemilik rumah.

Permasalahan diketahui oleh bank setelah terjadinya pembiayaan bermasalah, kemudian proses yang dilakukan sama dengan proses pada akad *mudharabah* di atas. Bank melakukan konfirmasi terlebih dahulu tetapi nasabah tidak merespon dengan baik sehingga keputusan yang terakhir diberikan oleh bank yaitu dengan cara lelang eksekusi dari jaminan nasabah. Sebelum melakukan lelang tersebut nasabah diberikan wewenang untuk menjual sendiri akan tetapi nasabah langsung memutuskan untuk diserahkan ke bank. Lelang jaminan ini sudah didaftarkan ke KPKNL akan tetapi jadwal dari kantor lelang belum keluar sampai sekarang.

Kasus ketiga di BDW menggunakan akad *murabahah*, eksekusi untuk lelang benda jaminan ini sudah sesuai dengan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/III/2000 tentang *murabahah* ditinjau pada penetapan kelima yaitu penundaan pembayaran dalam *murabahah* sebagai berikut:

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan ketiga kasus yang terjadi di BPRS BDW peneliti dapat menyimpulkan bahwa sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 dilihat pada poin c, lelang akan dilakukan jika nasabah sudah melakukan *wanprestasi* dan nasabah sudah memberikan kuasa penjualan barang jaminan tersebut diserahkan ke pihak bank.

Hasil wawancara dengan bapak Gayuh mengenai ketiga kasus sudah terjadi di atas, kasus pertama dan kedua sudah dilaksanakan lelang dan kasus yang ketiga masih menunggu jadwal keluar. Dapat disimpulkan untuk penjualan barang *marhun* sudah sesuai dengan fatwa DSN tentang penjualan *marhun* huruf 5a sampai 5d.

Penjualan *marhun*:

- (1) apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingati *rahin* untuk segera melunasi hutangnya.
- (2) Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi hutangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- (3) Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi hutang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- (4) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Pada poin 3 dan 4 sudah sesuai dengan fatwa DSN dilihat pada hasil penjualan tersebut untuk melunasi hutang nasabah, kemudian jika terjadi kelebihan hasil penjualan dikembalikan ke nasabah melalui rekening dan akan dikirim langsung setelah pelunasan dari pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah.

Beberapa uraian tentang kasus yang sudah dijelaskan di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa lelang benda jaminan yang sudah dilakukan oleh BPRS BDW ini sudah sesuai dengan fatwa DSN, lelang yang dilakukan oleh BDW dilihat dulu akadnya, setelah dianalisis jika nasabah sudah *wanprestasi* atau tidak ada iktikad baik dalam membayar kewajibannya maka solusi terakhir yang diberikan oleh BDW yaitu untuk lelang jaminan nasabah. Lelang ini bisa batal jika nasabah ada iktikad baik untuk berusaha membayar kewajibannya di bank.

## **B. Lelang benda jaminan di BPRS Bangun Drajat Warga dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008.**

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional menetapkan fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* yaitu jaminan dalam bentuk barang atas utang diperbolehkan dengan ketentuan umum sebagai berikut: *Rahn tasjily* merupakan jaminan dalam bentuk atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*murtahin*) tetap berada dalam penguasaan dan

pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*), selama peneliti melakukan penelitian di BPRS BDW pada praktiknya dalam ketentuan umum ini sudah sesuai karena bukti dari barang jamina tersebut seperti sertifikat maupun BPKB dari barang jaminan yang masih berada dalam kuasa pihak bank sedangkan fisik barang masih dimiliki atau masih bisa dimanfaatkan oleh nasabah.

Ketentuan umum tersebut selanjutnya dilihat juga pada ketentuan khususnya sebagai berikut: *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*. *rahin* memberi wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi *wanprestasi* atau tidak dapat melunasi utangnya. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dalam penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *ijarah*. Besarnya biaya sebagaimana yang dimaksud huruf (e) tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil. Biaya asuransi *rahn tasjily*

ditanggung oleh *rahin*. Selama peneliti melakukan penelitian di BPRS Bangun Drajat Warga dalam praktiknya adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah menyerahkan bukti sah kepemilikan seperti sertifikat ke bank.
- b. Nasabah akan menyerahkan sertifikat ke bank dengan perikatan dalam bentuk SKMHT (surat kuasa memasang hak tanggungan).
- c. Nasabah memberikan wewenang ke bank jika terjadi *wanprestasi* atau terjadinya kredit macet, maka sertifikat milik nasabah akan langsung diikat dalam bentuk APHT (akte pembebanan hak tanggungan) karena jika sudah di APHT maka sertifikat nasabah tersebut sudah tertera atas nama bank tersebut.
- d. Pemanfaatan barang jaminan tersebut tidak dilakukan karena barang tersebut dalam bentuk sertifikat.
- e. Bank mengenakan biaya tambahan ke nasabah dalam bentuk biaya pemeliharaan.
- f. Bank mengenakan biaya pemeliharaan tersebut sebagaimana yang dimaksud pada poin (5) dan tidak dikaitkan dalam jumlah hutang akan tetapi dalam bentuk beban biaya nantinya pada saat pelunasan.
- g. Bank jika mengenakan biaya dalam bentuk rill akan menunjukkan dalam bentuk nota ke nasabah
- h. Biaya asuransi ditanggung oleh nasabah dan akan masuk pada beban biaya lainnya tetapi asuransi tersebut tergantung dari kesepakatan nasabah dengan bank.

Dalam hal pemeliharaan dan penyimpanan barang tersebut akan dibebankan biaya pemeliharaan ke nasabah biaya tersebut di luar dari hutang nasabah dan akan dibayar pada saat pelunasan hutang. Biaya pemeliharaan ini pada poin (e) yaitu: *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *ijarah*. Pada pengertiannya akad *ijarah* (sewa) akan tetapi dalam membebankan biaya BPRS BDW tidak menggunakan akad *ijarah* melainkan menjadi biaya lainnya yang akan dibayar oleh nasabah pada saat pelunasan hutangnya.

BPRS BDW dalam praktiknya ditinjau pada fatwa DSN huruf (e) yaitu *murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *ijarah*. Pada poin ini BDW tidak menggunakan akad *ijarah* dalam pemeliharaan barang jaminan tersebut dikarenakan barang jaminan itu berupa sebuah sertifikat yang hanya disimpan saja dan tidak ada manfaat dari barang jaminan tersebut yang akan diambil oleh bank. Jika ada manfaat yang akan diambil itu pada barang jaminan seperti jaminan dalam bentuk benda yang dapat dimanfaatkan.

Dalam fatwa DSN tentang *rahn tasjily* menyatakan pada ketentuan umum yaitu: Ketentuan umum fatwa No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* yang terkait dengan pelaksanaan akad *rahn tasjily* berlaku



pula pada fatwa ini. Pada praktiknya di BPRS BDW dilihat pada fatwa *rahn* No. 25 pada penjualan *marhun* huruf (a) yaitu: Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingati *rahin* untuk segera melunasi utangnya, dalam hal pemberitahuan atau memberikan peringatan kepada nasabah (*rahin*) yang pembayaran hutangnya sudah jatuh tempo sebelum pelaksanaan dari lelang, pemberitahuan dilakukan dalam bentuk kekeluargaan dulu seperti musyawarah dengan nasabah dan jika nasabah memutuskan akan melelang sendiri maka pihak bank akan membantu untuk mencari calon pembeli, tetapi jika nasabah tidak merespon akan dikenakan SP 1, SP 2, dan terakhir dikenakan SP 3 baru akan dilaksanakan lelang. Dalam praktiknya BPRS BDW sudah sesuai dengan fatwa DSN tentang *rahn* mengenai penjualan *marhun*.

Kemudian dilihat pada huruf (b) yaitu: apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekuis melalui lelang sesuai syariah. Dalam praktiknya BPRS BDW sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN.

Fatwa Dewan Syariah memberikan ketentuan pada fatwa tentang *rahn* pada huruf (c) yaitu: hasil penjualan *marhun* untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan. Pada praktiknya BPRS BDW sudah sesuai dengan fatwa karena hasil penjualan tersebut hanya untuk melunasi hutangnya bukan termasuk dalam biaya pemeliharaan serta biaya penyimpanan karena biaya tersebut akan masuk dalam beban utang nasabah.

Dilihat pada fatwa mengenai penjualan *marhun* fatwa DSN huruf (d) sebagai berikut: kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*. Pada praktinya di BPRS BDW sudah sesuai karena jika ada kelebihan dari hasil lelang akan langsung diberikan ke nasabah melalui rekening masing-masing dari nasabah. Jika dilihat dari kasus paska lelang, kelebihan dari lelang pembiayaan yang pertama ini tidak langsung diberikan pada nasabah, karena sisa lelang yang pertama ini disimpan oleh bank untuk menutupi pembiayaan yang kedua di mana pembiayaan yang kedua masih dalam proses lelang di KPKNL. Pada kasus paska lelang ini dilihat pada penjualan *marhun* tidak sesuai dengan fatwa DSN karena sisa dari hasil lelang tersebut tidak dikembalikan ke nasabah akan tetapi disimpan oleh bank dikarenakan masih ada pembiayaan yang kedua yang masih dalam proses lelang.