

**ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN
BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH No. 68/DSN-MUI/III/2008
(Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta)
Periode 2016-2017**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) Strata Satu
pada Prodi Muamalat Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Oleh:

Widia Santi Isma
20130730145

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
PROGRAM STUDI MUAMALAT
KONSENTRASI EKONOMI DAN PERBANKAN ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2017**

PERSETUJUAN

**ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN
BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH No. 68/DSN-MUI/III/2008
(Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta)
Periode 2016-2017**

SKRIPSI

Oleh:

Widia Santi Isma
20130730145

Telah disetujui dan disahkan pada tanggal 26 April 2017

Untuk diajukan dan dipertahankan di depan Sidang Munaqasyah
Program Studi Muamalat Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disetujui

Dosen Pembimbing,



Homaidi Hamid. S.Ag. M.Ag

PENGESAHAN

Judul Skripsi

**ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN
BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH No. 68/DSN-MUI/III/2008
(Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta)
Periode 2016-2017**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Widia Santi Isma

NPM : 20130730145

telah dimunaqasyahkan di depan Sidang Munaqasyah Prodi Muamalat Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam pada tanggal 26 April 2017 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima:

Sidang Dewan Munaqasyah

Ketua Sidang : Mukhlis Rahmanto, Lc., M.A.

(.....)

Pembimbing : Homaidi Hamid S.Ag. M.Ag

(.....)

Penguji : Drs. Moh. Mas'udi, M.Ag.

(.....)

Yogyakarta, 26 April 2017

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dekan,



Dr. Malfi Zaenuddin Tago, M.Si.

NOTA DINAS

Lamp : 4 eks. Skripsi

Yogyakarta, 10 April 2017

Hal : Persetujuan

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah

Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah menerima dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : **Widia Santi Isma**

NPM : 20130730145

Judul : **ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL No. 68/DSN-MUI/III/2008 (Studi kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta).**

Telah memenuhi syarat untuk diajukan pada ujian akhir tingkat sarjana pada Fakultas Agama Islam Prodi Muamalat Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bersama ini saya sampaikan naskah skripsi tersebut, dengan harapan dapat diterima dan segera dimunaqasyahkan.

Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb

Pembimbing



Homaidi Hamid. S.Ag. M.Ag

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Widia Santi Isma, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 68/DSN-MUI/III/2008 (Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta), merupakan hasil dari tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara mengambil atau pun meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, dan juga tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin tersebut, atau pun saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri. Bila kemudian terbukti saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil dari pemikiran saya, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan kepada saya oleh universitas batal saya terima.

Yogyakarta, 10 April 2017
Yang membuat pernyataan,



Widia Santi Isma
20130730145

MOTTO

“sesungguhnya Allah tidak akan mengubah apa yang terdapat pada suatu kaum, sampai mereka mengubah apa yang terdapat dalam diri mereka”

(QS. Ar-Ra’d:11)

**ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN
sBERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH No. 68/DSN-MUI/III/2008
(Studi Kasus pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta)
Peride 2016-2017**

**Oleh:
Widia Santi Isma
20130730145**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan mekanisme yang dilakukan pada saat melakukan lelang benda jaminan pada BPRS Bangun Drajat Warga serta untuk melihat kesesuaian lelang benda jaminan yang dilakukan berdasarkan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008.

Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, di mana penelitian ini mencoba untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian kemudian mendeskripsikannya dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Untuk mendapatkan data yang valid penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu observasi, interview atau wawancara, dan dokumentasi. Adapun metode analisis dalam penelitian ini adalah analisis sebelum di lapangan digunakan untuk menentukan fokus penelitian dan analisis data di lapangan setelah selesai pengumpulan data pada periode tertentu.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme lelang dimulai dari nasabah melakukan *wanprestasi* kemudian mendapatkan SP 1 sampai SP 3. Apabila masalah tersebut tidak mendapatkan titik terang pada musyawarah maka akan didaftarkan di KPKNL dan akan dilakukan eksekusi lelang. Lelang benda jaminan di BPRS BDW sudah sesuai dengan fatwa No. 68/DNS-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily*. Namun jika ditinjau pada ketentuan fatwa DSN tentang penjualan *marhun* di mana jika ada lebih dari hasil lelang akan langsung diserahkan ke nasabah akan tetapi pada kasus paska lelang tidak dikembalikan, karena nasabah tersebut masih memiliki pembiayaan yang belum selesai di BDW. Pada kasus paska lelang jika dilihat pada penjualan *marhun* tidak sesuai karena bank tidak mengembalikan sisa dari penjualan tersebut.

Kata Kunci: Fatwa DSN, Jaminan, Lelang, BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur alhamdulillahirobbil'alamin penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas rahmat, taufik dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul: Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 68/DSN-MUI/III/2008 (Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta) dengan baik. Skripsi ini disusun untuk memenuhi gelar sarjana (SI) Jurusan Ekonomi dan Perbankan Islam Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penulisa skripsi ini tentu saja penulis tidak luput dari bantuan berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada yang Terhormat:

1. Bapak Dr. Mahli Zaenuddin Tago, M.Si. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Syarif As'ad, S.EI., M.S.I. selaku Ketua Prodi Ekonomi dan Perbankan Islam (EPI) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Homaidi Hamid. S.Ag. M.Ag. selaku Dosen Pembimbing, yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan motivasi, masukan-masukan serta saran dalam penyusunan untuk skripsi ini.
4. Bapak Syakir Jamaluddin, S.Ag., M.A. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan arahan dan juga dorongan kepada penulis selama menempuh

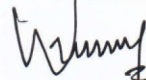
pendidikan di Jurusan Ekonomi dan Perbankan Islam Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

5. Seluruh dosen beserta staf pengajar Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
6. BPRS Bangun Drajat Warga dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL) yang telah memberikan bantuan dan informasi bagi kelancaran penulisan skripsi ini.
7. Kedua orang tua, Bapak Eling Santoso, S.E. dan Ibu Bq. Winarni yang selalu menemani setiap perjuangan penulis. Terimakasih untuk semua nasihat, doa, cinta dan kasih sayang yang tak terbalaskan meski dengan gunung emas sekali pun. Semua yang saya torehkan saat ini adalah berkat kalian berdua dan inilah kado kecil yang bisa saya persembahkan. Semoga pengabdian yang saya lakukan selama empat tahun ini membuatmu sedikit bangga.
8. Kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu penulis hingga akhir penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi karya yang lebih baik di masa depan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 10 April 2017

Penulis



Widia Santi Isma

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN NOTA DINAS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan	5
D. Sistematika Pembahasan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Teori.....	10
1. Ketentuan Lelang Dalam Fiqih.....	10
a. Jual Beli Lelang	10
1) Pengertian Jual Beli Lelang.....	10

2) Dasar Hukum Lelang.....	12
3) Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang	15
4) Jenis-jenis Jaminan.....	16
b. Ar-rahn Dalam Fiqih	17
1) Pengertian <i>Ar-rahn</i>	17
2) Dasar hukum gadai	18
3) Rukun dan syarat	18
4) Aplikasi Dalam Perbankan Syariah.....	20
5) Manfaat <i>ar-rahn</i>	21
c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang <i>Rahn Tasjily</i> (Himpunan Fatwa DSN-MUI).....	22
2. Ketentuan Lelang dalam Undang-Undang	24
a. Jual Beli Lelang	24
1) Pengertian Lelang.....	24
2) Dasar Hukum Lelang.....	24
3) Syarat-syarat Lelang.....	25
4) Prosedur lelang dan ketentuan lelang.....	28
5) Jenis-jenis penawaran.....	31
6) Macam-macam Lelang	33
b. Barang Jaminan.....	33

1) Pengertian barang jaminan	33
2) Jenis-jenis barang jaminan	35
3) Pengikatan barang jaminan.....	37
c. POJK Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif.....	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Jenis Penelitian	41
B. Tempat Penelitian.....	41
C. Teknik Pengumpulan Data	41
D. Data dan Sumber Data.....	44
E. Keabsahan dan Kredibilitas	45
F. Analisis Data	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	49
A. Gambaran Umum Tempat Penelitian	49
1. Latar belakang berdirinya BPRS Bangun Drajat Warga.....	49
2. Visi, Misi, dan Budaya Kerja	50
3. Sejarah berdirinya BPRS BDW	51
4. Struktur Organisasi PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga	52
5. Produk dan Jasa BPRS BDW	57
B. Mekanisme Lelang Benda Jaminan di BPRS BDW.....	64
1. Prosedur Lelang di BPRS BDW	64

2. Kasus Lelang yang terjadi di BDW pada Tahun 2016-2017.....	69
C. Lelang benda jaminan di BPRS Bangun Drajat Warga dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008.....	79
BAB V PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN-LAMPIRAN	93

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BPRS BDW.....	53