

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera

1. Sejarah Singkat PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera

PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera atau yang lebih dikenal dengan nama publikasi “Bank Madina Syariah” didirikan pada tanggal 3 Desember 2007, berdasarkan tanggal terbitnya surat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No. 120116500446. Namun, PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera baru mulai beroperasi pada awal bulan Januari 2008.¹

Berdirinya PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera tentunya tidak lepas dari semangat para pendiri dan pemegang saham yang ingin mengembangkan industri keuangan syariah terutama di Daerah Istimewa Yogyakarta dan di negara Indonesia pada umumnya. Para pendirinya antara lain :

- a) Habib Aboe Bakar Al Habsyi
- b) Prof. Dr. H. Amir Muallim, MIS
- c) H. Ahmad Sumiyanto, S.E., MSI
- d) Ir. Arief Budiono
- e) Muh. Nurudin Susanto, S.E.

¹ <https://www.bankmadinasyariah.com> diakses pada tanggal 25 Desember 2017, Pukul 13.20 WIB.

f) Edi Susilo, S.E.

Dengan modal awal yaitu sebesar Rp 750.000.000 kemudian diserahkan kepada Bank Indonesia (BI) untuk permohonan pembukaan PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera yang terletak di Jalan Parangtritis KM 3,5 No 184, Pedukuhan Salakan, Desa Bangunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Hingga sampai saat ini PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera telah memiliki 2 Kantor Kas, yaitu Kantor Kas yang terletak di Srandakan Bantul dan di area Pasar Beringharjo. Selain itu juga, PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pernah mendapatkan penghargaan dengan predikat sangat bagus atas kinerja keuangan pada tahun 2012 dan tahun 2013.

2. Visi dan Misi PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera

a. Visi

Menjadi BPR Syariah terdepan dalam membangun ekonomi umat.

a. Misi

1) Memberikan layanan produk perbankan syariah berdasarkan asas *prudential banking*.

2) Berperan aktif dalam sektor usaha kecil dan menengah.

3) Menyebarluaskan pelaksanaan prinsip-prinsip ekonomi syariah.²

3. Produk dan Jasa PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera

PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera mempunyai dua jenis produk, yaitu produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana. Produk penghimpunan dana berupa tabungan dan deposito, sedangkan produk penyaluran dana hanya berupa pembiayaan. Selain itu terdapat dua jenis layanan yang disediakan yaitu *payment point* dan layanan *zakat, infak dan sadaqoh*.

Bank syariah tentu saja memiliki macam-macam pembiayaan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabahnya. Tidak terkecuali pada pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera yaitu berupa pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumtif. Dari beberapa pembiayaan tersebut juga disesuaikan dengan akad yang digunakan, seperti akad *musyarakah, mudharabah, murabahah, ijarah* maupun *multijasa*. Namun, dari beberapa macam akad tersebut, yang paling sering digunakan pada pembiayaan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera yaitu akad *murabahah*. Tidak terkecuali dengan adanya pelaksanaan lelang yang pernah dilakukan, semuanya berasal dari pembiayaan akad *murabahah*.

² <https://www.bankmadinasyariah.com> diakses pada tanggal 25 Desember 2017, Pukul 13.25 WIB.

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

Ada beberapa macam jaminan yang digunakan pada pembiayaan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Pertama dalam bentuk uang cash yang disimpan oleh pihak bank berupa tabungan maupun deposito milik nasabah, kemudian yang kedua berupa jaminan benda bergerak seperti motor dan mobil dengan bukti kepemilikan nasabah yang disimpan oleh pihak bank berupa BPKB, yang ketiga berupa benda tidak bergerak berupa tanah dan rumah dengan bukti kepemilikan sertifikat atau sertifikat hak guna bangunan (SHGB).

Jaminan tersebut dapat mempengaruhi manajemen risiko yang ada pada perbankan syariah, diantaranya risiko pembiayaan, risiko likuiditas, dan risiko operasional. Sehingga dengan adanya jaminan pada pembiayaan, bisa menjadi salah satu langkah *preventif* dalam mengurangi risiko. Selain itu jaminan dinilai sangat penting dalam proses pembiayaan karena dikhawatirkan apabila sewaktu-waktu nasabah melakukan *wanprestasi* atau melanggar kesepakatan di awal

maka pihak bank mempunyai hak untuk mengeksekusi barang tersebut dengan cara dijual atau dilelang.³

B. Pembahasan

1. Deskripsi Data Tentang Mekanisme Lelang

Deskripsi data dari penelitian ini adalah penjelasan hasil wawancara ataupun gambaran mengenai data yang telah didapatkan oleh peneliti selama di lapangan, berkaitan dengan konsep harga dan pelaksanaan lelang barang jaminan yang dilakukan oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, tepatnya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Data-data tersebut didapatkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi yang telah dilakukan oleh peneliti sesuai dengan kebutuhan pada penelitian ini.

Adapun wawancara yang dilakukan kepada 5 orang responden yang terdiri dari 4 responden di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera yaitu *Marketing, Account Officer, Legal Officer dan General Manager Marketing*. Kemudian 1 responden dari pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yaitu Kepala Seksi Pelayanan Lelang. Peneliti menggunakan kode untuk tiap responden. Kode IRM (*Interview Responden Marketing*), IRAO (*Interview Responden Account Officer*), IRLLO (*Interview Responden Legal Officer*), IRGMM

³ Haprabu, S., & Harahap, B. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Repertorium*, 4(1), hlm.53.

(*Interview Responden General Manager Marketing*), dan IRKSPL (*Interview Responden Kepala Seksi Pelayanan Lelang*).

1) IRM⁴

IRM adalah salah seorang marketing di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Beliau mengatakan bahwa mekanisme lelang yang terjadi di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera disebabkan karena macet. Bank memiliki suatu kebijakan, misalkan dilihat pada komitmen nasabah terlebih dahulu, masih memiliki komitmen atau tidak. Apabila masih memiliki komitmen, bisa dibuktikan apa tidak. Apabila nasabah sudah tidak memiliki komitmen maka jalan terakhir satu-satunya yaitu lelang. Harus ada keputusan terlebih dahulu dari pihak bank untuk dilakukan lelang, lalu bisa terlaksana. Pertama pihak bank melengkapi persyaratan lelang yang meliputi data nasabah, foto copy Serifikat Hak Tanggungan, surat-surat lain, termasuk Surat Peringatan (SP) 1, 2 dan 3 (perlu diperhatikan) sebelum didaftarkan lelang, *Account Officer* harus memastikan SP sudah sampai pada SP 3. Kalau sudah sampai SP 3 berarti sudah memiliki bukti untuk mengajukan lelang.

Lelang berkaitan dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berada di Jl. Kusumanegara. Biasanya pihak KPKNL meminta pihak bank untuk segera melengkapi dokumen yang tertera pada persyaratan lelang. Bank tidak bisa melanjutkan ke KPKNL apabila barang jaminan belum ditaksir/ditaksasi (*appraisal*) harga jaminan. Yang berhak menaksir barang jaminan yaitu pihak Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), untuk mengeluarkan *resume* berisi taksasi barang jaminan yang bersangkutan. KJPP tidak hanya satu, setiap KJPP mempunyai taksasi yang berbeda-beda, pihak bank berhak menerima atau menolak. Pihak bank menolak apabila *out standing* lebih besar daripada *appraisal*-nya (penilaian).

Bank mencari KJPP yang *appraisal* nya tinggi. Jika persyaratan sudah lengkap, pihak KPKNL memberikan surat keterangan lelang beserta jadwal lelangnya. Kemudian surat tersebut ditujukan ke nasabah, apabila nasabah belum bisa melunasi sampai hari yang ditentukan, maka lelang akan tetap dilaksanakan. Selain

⁴ Wawancara dengan Bapak Julio Basuki, Marketing PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 6 Februari 2018, Pukul 13.00 WIB.

itu, pihak bank juga harus mengiklankan di koran dan radio sebelum KPKNL mengeluarkan jadwal.

Lelang ada 2 macam, langsung dan tidak langsung seperti lelang *online*. Bank melihat dari *out standing* atau sisa hutang nasabah, misal nasabah dulu meminjam uang 250 juta, dan ngangsur hingga macet pada sisa hutang 100 juta, kemudian yang diorder ke KJPP untuk nilai *appraisal* cuma 100 juta, kemudian KJPP mengeluarkan nilai taksasi 200 Juta. Kira-kira dari 200 Juta tersebut biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank bisa kembali atau tidak. Seperti biaya order taksasi ke KJPP, biaya pendaftaran lelang ke KPKNL, biaya iklan koran dan radio. Nilai *appraisal* dikurangi sisa hutang dan biaya-biaya, jika masih ada sisanya maka akan dikembalikan ke pihak nasabah.

2) IRAO⁵

IRAO adalah salah seorang *Account Officer* di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Beliau mengatakan bahwa pembiayaan yang biasa dilakukan semua tergantung kebutuhan. Paling lama untuk nasabah reguler maksimal 5 tahun tetapi pada umumnya diarahkan maksimal 3 tahun. Apabila dalam jangka waktu 3 tahun nasabah sanggup untuk mengangsur maka ditetapkan 3 tahun. Namun apabila nasabah tidak menyanggupi, maka maksimal 5 tahun.

Adapun nasabah yang bisa dikasih jangka waktu diatas 5 tahun, 8 tahun atau paling lama 10 tahun karena plafonnya cukup besar dan memiliki *track record* yang cukup bagus sebelumnya di Bank Madina Syariah. Kalau pembiayaan jangka waktu singkat paling cepat selama 3 bulan, 6 bulan. Biasanya yang singkat ini terkait dengan pembiayaan periodik, jadi maksudnya tergantung adanya event-event tertentu, misalnya pada bulan ramadhan mendekati hari raya Idul Fitri itu biasanya banyak pedagang baju yang melakukan pembiayaan, atau pedagang di malioboro juga banyak yang mengajukan pembiayaan hanya sebentar karena cuma sampai libur panjangnya selesai. Sekitar 3 bulanan kemudian pembiayaan banknya sudah dilunasi. Plafonnya variatif tergantung usaha apa yang dijalankan. Ada juga pedagang kaos yang pembiayaannya hingga 10 juta, 20 juta, hingga 50 juta. Dari semua

⁵ Wawancara dengan Bapak Julio Basuki, Account Officer PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 6 Februari 2018, Pukul 13.00 WIB.

pembiayaan yang pernah dilakukan, pembiayaan yang paling sering digunakan yaitu berkaitan dengan akad *murabahah*. Namun untuk pembiayaan jangka waktu pendek menggunakan sistem bagi hasil yaitu akad *mudharabah*, *musyarakah*. Justru kalau menggunakan akad *murabahah* harus jangka waktu yang lama, karena kalau memakai jangka waktu yang pendek maka besar angsurannya.

Penggunaan akad *murabahah* merupakan akad yang paling aman untuk bank dari segi legal, karena bersifat pembiayaan murni. Kalau akad syirkah dalam arti akad *mudharabah* maupun *musyarakah* itu atas dasar bagi hasil dari pendapatan. Ada resiko kerugian kalau misal usaha ternyata tidak untung atau bangkrut, maka timbul konflik antara bank dan nasabah dalam menanggung resiko kerugian. Bank lebih suka *murabahah* karena lebih simpel dan sudah pasti jadwal angsurnya dari awal perjanjian. Jadi secara hukum lebih pasti, walaupun nasabah nantinya bangkrut, maka pihak bank tetap berhak untuk menagih.

Dalam pembiayaan bermasalah hingga dilanjutkan ke tahap lelang kebanyakan pembiayaan untuk keperluan produktif. Pada umumnya akad *murabahah*, selama ada objek yang bisa dibiayai maka bank akan memilih akad *murabahah*, karena untuk keamanan.

Yang diterima oleh bank mengenai jaminan memang ada peraturan *internal* bank yang berbeda-beda. Ada beberapa macam jaminan yang digunakan sebagai jaminan lelang di Bank Madina Syariah yang pertama dalam bentuk uang *cash* yang disimpan oleh pihak bank berupa tabungan maupun deposito milik nasabah, kemudian yang kedua berupa jaminan benda bergerak seperti motor dan mobil dengan bukti kepemilikan nasabah yang disimpan oleh pihak bank berupa BPKB, yang ketiga berupa benda tidak bergerak berupa tanah dan rumah dengan bukti kepemilikan sertifikat atau sertifikat hak guna bangunan (SHGB) bukan kwitansi.

3) IRLO⁶

IRLO adalah *Legal Officer* di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Beliau mengatakan bahwa pada mekanisme pelaksanaan lelang PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera khususnya pada cara penawaran lelang tersebut ditentukan oleh pihak KPKNL.

⁶ Wawancara dengan Ibu Novie, Legal Officer PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 5 Maret 2018, Pukul 09.30 WIB.

Digunakan cara penawaran lelang *online*, alasannya yang pertama yaitu supaya lebih luas jaringannya karena bersifat via online, lalu yang kedua untuk menghindari kegaduhan di kantor lelang, jadi bersifat lebih tertutup dengan istilah *closed bidding* yang artinya hanya pihak kantor lelang yang punya akses untuk mengetahui. Pihak bank sebagai penyelenggara lelang pun tidak mengetahui jumlah peserta lelang yang mengikuti.

Sebelum diadakan lelang pihak bank harus sudah mempunyai minimal satu atau dua calon peserta lelang yang sudah pasti akan mengikuti lelang. PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera baru mengikuti sistem cara penawaran lelang *online* pada tahun 2017, ada dua kali. Yang pertama barang jaminan berupa kendaraan bermotor dilakukan hingga selesai (*deal*) dan yang kedua sertifikat berupa tanah, namun dua hari sebelum hari pelaksanaan lelang sudah ada pelunasan dari pihak nasabah sehingga pelaksanaan lelang tersebut dibatalkan. Untuk pembatalan lelang H-1 pun bisa dilakukan. Karena lelang tersebut salah satu cara bank untuk *push* atau mendorong nasabah untuk mengembalikan utangnya. Apabila pada pelaksanaan lelang tidak ada pembeli, maka pihak bank akan mengajukan kembali untuk didaftarkan ulang.

Namun pada harga limit, dilihat pada barang jaminannya, kalau harga kendaraan bermotor pasti akan turun sehingga harus secepatnya diajukan lelang kembali agar harganya tidak turun jauh, sedangkan kalau harga tanah pasti selalu naik, sehingga harus *appraisal* ulang tergantung kondisinya.

Penetapan harga taksasi barang jaminan lelang, kalau untuk kendaraan sudah ada ketentuannya, pertama internal dari petugas *appraisal* bank dalam artian bagian marketingnya mentaksasi, kedua dari sumber *dealer* resmi yang terpercaya atau *internet*, ada keterangan harga jenis mobil atau kendaraan dari *dealer* minimal satu. Jadi khusus kendaraan bisa ditaksasi dari pihak dari *marketing*, *internal* bank, *dealer*, dan *internet*. Namun untuk sertifikat tanah, harus ditaksasi oleh *appraisal independent*, jadi pihak bank mengajukan order ke *appraisal independent* untuk mentaksasi. Karena sudah ada ketentuannya untuk barang jaminan sertifikat tanah harus ditaksasi oleh pihak *independent* yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). Karena untuk menghindari apabila ada gugatan di kemudian hari, sehingga lebih aman. Apabila harga taksasi dari KJPP berupa *resume* dinilai oleh *management* bank belum cukup untuk melunasi utang nasabah dan tidak sesuai dengan

permintaan dari bank, maka dicari KJPP lain yang *include* sesuai dengan permintaan dari bank.

4) IRGMM⁷

IRGMM adalah *General Manager Marketing* di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Beliau mengatakan bahwa lelang sudah pernah dilakukan beberapa kali oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Cara penawaran lelang barang jaminan dulu dan sekarang beda. Kalau dulu dengan cara penawaran lelang terbuka di muka umum. Sedangkan sekarang cara penawaran menggunakan sistem *online*.

Lelang pertama kali yang dilakukan oleh PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera sekitar tahun 2014 tetapi masih jarang terjadi. Sebenarnya lelang diupayakan apabila setelah proses jual sukarela oleh nasabahnya gagal atau tidak rela jaminannya dijual. Kalau nasabah tidak rela, maka harus dilakukan ke tahap lelang dengan biaya-biaya yang dikenakan, atau biasanya beberapa kali dilelang tetapi tetap tidak ada pembeli, maka harga diturunkan menjadi harga likuidasi namanya, itu sekitar 80% dari harga umumnya. PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera memperbolehkan adanya jual sukarela oleh nasabah, dengan maksud supaya nasabah bisa mendapatkan harga jual yang lebih tinggi dari harga pasar yang ditetapkan pada lelang, misalkan sisa utang pembiayaan ke bank 100 juta, kemudian pihak nasabah bisa jual sukarela dengan harga 150 juta. Namun biasanya banyak nasabah yang tetap saja tidak rela apabila barang jaminannya dijual sukarela ataupun dilelang. Walaupun sebelumnya sudah ada perjanjian tertulis pada akad.

Mekanisme lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera yaitu apabila sudah jelas nasabah mengalami wanprestasi dan dinyatakan barang jaminannya harus dilelang, lalu akan diajukan ke pihak KPKNL, dengan surat pengantar dari pihak bank, lalu dari pihak KPKNL akan memberikan jawaban berupa jadwal lelang dengan persyaratan berupa dokumen-dokumennya harus lengkap, seperti surat pernyataan direksi, surat permohonan, hingga *appraisal* nilai barang yang akan dilelang, nanti apabila sudah lengkap biasanya pihak KPKNL mengeluarkan jadwal lelang. Lalu dilakukan pemberitahuan kepada pihak nasabah, serta diadakan

⁷ Wawancara dengan Bapak Sigit Junaedi, General Manager Marketing PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 6 Februari 2018, Pukul 09.20 WIB.

pengumuman di media surat kabar. Selain itu juga pihak bank membantu mencari calon peserta lelang, karena kalau di lelang lalu pengumumannya kurang memasyarakat maka kemungkinan tidak ada yang mengikuti lelang, kalau sebelumnya belum dilihat barang jaminannya, legalitas surat-suratnya. Berbeda apabila bank sebelumnya sudah menawarkan ke beberapa pihak, paling tidak kalau orangnya berminat, maka kita akan tetap mengarahkan melalui proses lelang, dan bisa dipastikan ada yang mengikuti lelang. Apabila tidak ada yang mengikuti lelang, maka bisa dipastikan lelang tersebut batal. Kemudian selanjutnya akan diajukan lelang selanjutnya, butuh biaya dan rugi waktu. Itu yang dihindari, sehingga paling tidak memang harus dipastikan ada yang mengikuti lelang tersebut, apapun cara penawarannya.

Pihak bank akan memberitahukan kepada nasabah perihal lelang barang jaminan tersebut melalui surat resmi dari KPKNL. Sekitar kurang lebih 2 minggu sebelumnya. Walaupun begitu, nasabah tetap tidak menyetujui. Namun sebelumnya sudah ada perjanjian pada akad mengenai hal ini.

Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank untuk keperluan lelang barang jaminan pembiayaan bermasalah, boleh dibebankan sepenuhnya kepada nasabah. Seperti biaya pendaftaran lelang, iklan pada media surat kabar, dll. Apabila lelang berhasil, kemudian hasil pelelangan jual barang jaminan digunakan untuk membayar sisa utang nasabah beserta biaya-biaya yang dikenakan, kemudian apabila ada kelebihan atau sisa uangnya akan dikembalikan ke pihak nasabah melalui rekening.

Penyebab nasabah tidak dapat melunasi utang (pembiayaan bermasalah) terkait dengan beberapa macam kriteria nasabah. Mau bayar dan mampu, mau bayar tetapi tidak mampu, tidak mau bayar dan tidak mampu, tidak mampu tetapi mau bayar.

Lelang akan dilaksanakan apabila nasabah sudah memenuhi ke dalam beberapa kriteria. Yang pertama yaitu nasabah sudah tidak kooperatif, yang kedua nasabah kooperatif tetapi sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar, maka dikasih kesempatan untuk jual sukarela. Fase dimulai ketika nasabah mulai macet membayar, menunggak. Hingga nanti diberikan SP 1, 2 dan 3. Tidak ada jangka waktu antara SP 1 sampai 3. Dilihat pada kondisi nasabah masih kooperatif atau tidak. Di dalam akad sudah tertera apabila menyalahi akad (wanprestasi) maka barang jaminan sudah boleh dilelang.

Jaminan akan dinilai oleh appraisal independent walaupun pihak bank memiliki nilai internal bank. Namun untuk amannya lebih baik dinilai oleh internal independent yang lebih profesional, karena nanti apabila dinilai sendiri kemudian harga pasar tidak sama, maka bisa saja pihak bank akan dipanggil ke pengadilan. Kalau dinilai oleh internal independent akan ada sertifikatnya dan lebih paham ilmunya. Kemudian akan diajukan ke KPKNL beserta dokumen-dokumen yang lain termasuk surat peringatan, nilai appraisal. Setelah jadwal lelang dikeluarkan oleh KPKNL, lalu pihak bank akan diminta untuk mengumumkan di surat kabar dan pemberitahuan kepada nasabah mengenai barang jaminannya akan dilelang.

5) IRKSPL⁸

IRKSPL adalah Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Beliau mengatakan peraturan mengenai lelang telah diatur di PMK 27 Tahun 2016. Lelang online mulai diberlakukan pada tahun 2014. Semua lelang yang didaftarkan ke KPKNL dan mengikuti cara penawaran online, maka bisa lewat website yang sudah ditentukan. Lelang terbuka dinamakan lelang konvensional. Sedangkan lelang *online* (tanpa kehadiran).

Kalau terkait lelang untuk urusan penilaian. Sebelum lelang ada nilai limit menjadi kewenangan pemohon lelang (pihak bank). Untuk menentukan nilai limit tersebut biasanya melalui dua cara, yaitu penilaian dan penaksiran. Kalau penilaian melalui pihak *eksternal* seperti Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) atau penilai yang dianggap profesional dan terjamin legalitasnya. Tetapi kalau penaksiran dilakukan oleh *internal* bank. Pihak KPKNL hanya menerima penyerahan nilai limit yang berlaku dan tidak ikut campur mengenai nilai limit tersebut.

Apabila calon peserta yang gagal mengikuti lelang karena kalah, sedangkan sudah membayar DP terlebih dahulu maka, uangnya akan dikembalikan. Kalau lelang online, peserta mendaftar dan mendapat password untuk bisa mengikuti lelang. *E-auction* ada dua cara yaitu *close* dan *open*. Ada pengaturan kapan dilakukan penawaran *closed bidding* (tertutup) dan *open bidding* (terbuka).

⁸ Wawancara dengan Bapak Rino Priyanto, Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, pada Pukul 09.00 WIB.

2. Analisis Data

a. Konsep Harga dalam Perspektif Islam dan Pelaksanaannya di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

1) Konsep Harga dalam Perspektif Islam

Dalam konsep ekonomi Islam sudah ada pembahasan mengenai masalah harga, konsep harga, atau lebih tepatnya harga yang adil dan seimbang. Harga yang adil tersebut akan sangat menentukan tingkat keseimbangan pada perekonomian. Dalam konsep ekonomi Islam tersebut, prinsip yang paling penting adalah harga ditentukan oleh keseimbangan permintaan dan penawaran. Keseimbangan ini terjadi apabila antara penjual dan pembeli bersikap saling merelakan atas harga barang yang telah disepakati sebelumnya. Kerelaan ini ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam mempertahankan kepentingannya atas barang tersebut. Jadi, harga ditentukan oleh kemampuan penjual untuk menyediakan barang yang ditawarkan kepada pembeli, dan kemampuan pembeli untuk mendapatkan harga tersebut dari penjual.

Dalam sejarah Islam, masalah penentuan harga dibebaskan berdasarkan persetujuan oleh masyarakat. Rasulullah SAW sangat menghargai harga yang terjadi, karena mekanisme pasar yang bebas dan menyuruh masyarakat muslim untuk mematuhi peraturan ini. Beliau menolak untuk

membuat kebijakan penetapan harga manakala tingkat harga di Madinah pada saat itu tiba-tiba naik. Sepanjang kenaikan terjadi karena kekuatan permintaan dan penawaran yang murni dan wajar, yang tidak dipaksa oleh pihak-pihak tertentu, maka tidak ada alasan untuk tidak menghormati harga pasar. Begitu juga dengan Khalifah Umar bin Khattab yang melarang mematok harga karena Rasulullah SAW melarang mematok harga.⁹

Dari Anas r.a., ia berkata, *“Orang-orang bertanya kepada Rasulullah SAW, wahai Rasulullah, harga semakin melambung tinggi, maka hendaknya Tuan mematok harga untuk kami.” Maka Rasulullah menjawabnya, “Sesungguhnya Allah-lah Yang Maha Menentukan harga, Yang menggenggam dengan tidak memberi, Yang memberi, Yang mengaruniai rezeki, Sesungguhnya aku berharap agar Allah yang memberi (patokan), dan bukan salah seorang diantara kalian yang memintaku agar aku berbuat zalim baik terhadap darah (nyawa) maupun harta benda.”* (HR. Abu Dawud dan Tirmidzi)

Demikian, penentuan tarif oleh negara juga tidak dibenarkan menurut pandangan Islam, namun pasar harus dihilangkan dari berbagai distorsi (penyimpangan pasar) seperti monopoli, oligopoli, kartel, konglomerasi, dan sebagainya. Harga harus tetap merupakan kerelaan kedua belah pihak baik itu bernilai sama dengan barangnya ataupun kesepakatan itu di bawah nilainya ataupun berada di atas nilai sebenarnya.

⁹ Hakim, Lukman, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta: Erlangga, 2012), hlm.169.

Akan tetapi apabila para pedagang sudah menaikkan harga diatas batas kewajaran, mereka itu telah berbuat zalim dan sangat membahayakan umat manusia, maka seorang penguasa (pemerintah) harus campur tangan dalam menangani persoalan tersebut dengan cara menetapkan harga standar. Dengan maksud untuk melindungi hak-hak orang lain, mencegah terjadinya penimbunan barang dan menghindari kecurangan para pedagang. Inilah yang pernah dilakukan oleh Umar bin Khattab.¹⁰

Pengaturan harga diperlukan bila kondisi pasar tidak menjamin adanya keuntungan di salah satu pihak jadi sebatas intervensi atau campur tangan pemerintah setempat. Pemerintah harus mengatur harga, misalnya bila ada kenaikan harga barang di atas batas kemampuan masyarakat, maka pemerintah melakukan pengaturan dengan operasi pasar. Sedangkan, bila harga terlalu turun sehingga merugikan produsen, maka pemerintah perlu meningkatkan pembelian atas produk produsen tersebut dari pasar. Peran pemerintah tersebut berlaku di saat ada masalah-masalah yang *ekstrem* sehingga pemerintah perlu memantau kondisi pasar setiap saat guna melihat kemungkinan diperlukannya pengaturan harga.¹¹

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 170.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 174.

Dari pembahasan terdahulu, tampak bahwa terdapat dua macam harga. Pertama, harga yang zalim haram. Kedua, harga yang adil halal. Ketika harga tersebut mengandung kezaliman terhadap masyarakat, seperti mengandung pemaksaan yang tidak dapat dibenarkan dalam jual-beli dengan harga yang tidak disepakati oleh masyarakat, atau harga itu menghalangi masyarakat dari apa yang diperbolehkan oleh Allah SWT, maka inilah harga yang “zalim haram”.

Kemudian jika harga itu mengandung keadilan diantara sesama manusia seperti memaksa mereka untuk menepati kewajiban bertukar-tukar dengan harga standar, dan melarang masyarakat dari apa yang telah diharamkan atas mereka, yaitu mengambil tambahan dari tukar-menukar standar, maka harga demikian adalah “boleh” bahkan “wajib”.¹²

Adapun contoh harga yang adil adalah tindakan terhadap para pemilik barang yang tidak mau menjual barangnya kepada masyarakat kecuali dengan harga yang lebih mahal daripada harga standar, sementara pada saat yang sama masyarakat membutuhkan barang tersebut. Dalam hal ini *intervensi* untuk mengharuskan pemilik barang menjual dengan harga standar dapat dilakukan. Namun perlu diingat bahwa penetapan harga

¹² Taimiyah, Ibnu, *Tugas Negara Menurut Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm.27.

oleh pemerintah, misalnya tidak lain hanyalah untuk menetapkan harga pasar sesuai dengan harga yang wajar. Menetapkan sesuai dengan harga yang ditetapkan oleh Allah SWT.¹³

2) Penetapan Konsep Harga Lelang Barang Jaminan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

Pada tahapan pelaksanaan lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, tentunya tidak terlepas mengenai penetapan atau penentuan harga barang jaminan oleh pihak penjual (bank). Pertama yang akan dilakukan oleh pihak bank yaitu menghitung *out standing* atau sisa utang yang masih menjadi kewajiban nasabah untuk melunasinya.

Kemudian, dari hasil wawancara dengan IRLO, yang menyatakan bahwa pada penetapan harga ada dua cara yaitu melalui pihak *internal* bank dan pihak *ekternal* atau penilai yang dianggap profesional dan terjamin legalitasnya. Pada penetapan harga taksasi barang tersebut, kalau untuk kendaraan sudah ada ketentuannya yaitu:

- a) Pertama melalui pihak *internal*, yaitu penaksir harga dari pihak bank dalam artian bagian marketingnya mentaksasi.

¹³ *Ibid.*, hlm. 28.

- b) Kedua dari sumber *dealer* resmi yang terpercaya. Jadi harus ada keterangan harga jenis mobil atau kendaraan dari *dealer* minimal satu.
- c) Ketiga, melalui *internet*. Dilihat pada website resmi yang *update* mengenai nilai barang (kendaraan).

Jadi khusus untuk barang jaminan kendaraan bisa ditaksasi dari pihak *marketing* (*internal bank*), *dealer*, dan *internet*. Kemudian, untuk barang jaminan yang berupa sertifikat tanah, dapat ditaksasi oleh pihak *ekternal* yaitu *apraisal independent*.

Pihak bank mengajukan order ke *appraisal independent* untuk ditaksasi. Karena sudah ada ketentuannya untuk barang jaminan sertifikat tanah harus ditaksasi oleh pihak *independent* salah satunya yang dimaksud disini adalah lembaga Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). KJPP merupakan badan usaha yang telah mendapatkan izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. Sehingga dengan cara ini, bank dapat menghindari apabila ada gugatan dikemudian hari. Selain tu juga lebih aman bagi pihak bank untuk menentukan nilai limit.

Jasa Penilaian Publik (KJPP) dalam memberikan jasanya yaitu sebagai penilai, harus mematuhi Standar

Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) yang ditetapkan oleh Asosiasi Profesi, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan atau perundang-undangan yang berhubungan dengan bidang jasa Penilaian yang diberikan. Sebagaimana hal ini telah diatur dalam peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan dibidang Kekayaan Negara dan Lelang.

Kemudian dari hasil penilaian oleh pihak KJPP akan mengeluarkan resume *appraisal* barang atau Laporan Penilaian yang wajib ditandatangani oleh Penilai Publik. Dari hasil penilaian tersebut, lalu diserahkan kepada pihak bank. Pihak bank boleh menentukan untuk menerima ataupun menolak apabila penilaian barang tersebut tidak sesuai atau dibawah *out standing* (sisa utang nasabah). Setiap KJPP bisa saja memiliki nilai taksasi yang berbeda sehingga apabila hasil penilaian tidak sesuai maka pihak bank bisa mencoba untuk mengajukan penilaian barang ke KJPP yang lain. Jika *appraisal* (penilaian) barang sudah disetujui oleh pihak bank, maka laporan penilaian tersebut akan diserahkan ke pihak KPKNL bersamaan dengan persyaratan dokumen lainnya.

Hasil penilaian barang jaminan yang telah disetujui oleh pihak bank sebagai penjual kepada pihak KPKNL disebut dengan nilai limit. Nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual (bank). Kemudian pada saat lelang berlangsung, tentu dilakukan penawaran terhadap nilai limit tersebut. Hingga akhirnya didapatkan harga lelang yang merupakan harga dengan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan menjadi pemenang lelang oleh pejabat lelang.

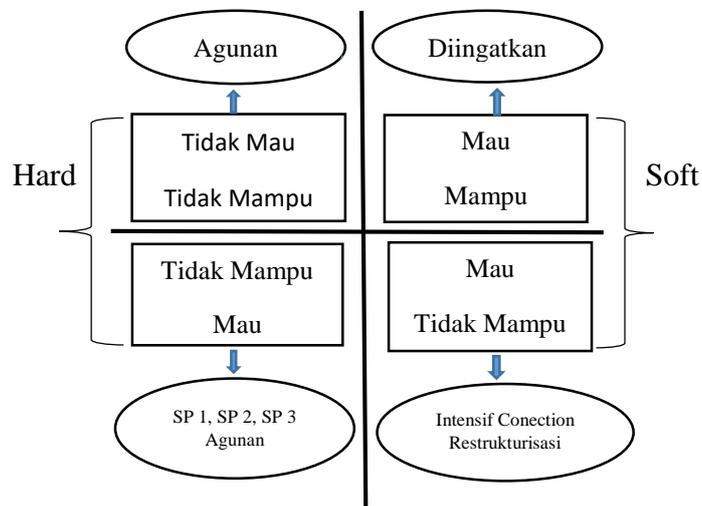
Dengan demikian, pada penetapan harga yang dilakukan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, dapat disimpulkan telah memenuhi Undang-Undang Hukum Perdata Islam pasal 153 mengenai harga yaitu bahwasanya “harga yang disebutkan, harga yang tercantum, dan ditentukan serta disetujui oleh kedua belah pihak yang melaksanakan jual beli sama saja apakah harga tersebut sesuai dengan harga yang sesungguhnya, atau kurang atau bertambah”. Dalam hal ini, melalui cara penawaran lelang yang dilakukan, maka sudah memenuhi kesepakatan harga lelang yang dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak dengan pemenangnya adalah peserta lelang dengan penawaran tertinggi.

Kemudian menurut Yusuf Qardhawi, penentuan harga yang adil, itulah yang dibolehkan. Jika dalam penentuan harga dapat menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat, maka hal ini diperbolehkan dan wajib untuk diterapkan. Hal ini juga yang dilakukan pada PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, dalam menetapkan harga barang jaminan yang adil, untuk dilelang harus melalui pihak *internal* maupun *ekternal* terlebih dahulu. Penaksiran maupun penilaian yang dilakukan oleh pihak yang berwenang tersebut tentu saja menyesuaikan dengan harga pasar saat itu.

b. Penerapan Lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

Prosedur penetapan lelang barang jaminan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, pertama dimulai ketika nasabah pembiayaan tersebut mengalami kemacetan dalam pembayaran. Seperti tertunggaknya pembayaran tiap bulan oleh nasabah secara bertahap hingga terus menerus, dan akhirnya mengalami gagal bayar atau *wanprestasi* atas pembiayaan yang sebelumnya telah diberikan oleh pihak bank. Untuk melakukan lelang barang jaminan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, sebelumnya pihak bank sudah memberikan kelonggaran kepada nasabah pembiayaan dengan melihat kondisi dari apa yang menyebabkan nasabah tidak dapat mengembalikan pinjamannya ke bank.

Gambar 4.1 Skema Penanganan Pembiayaan Bermasalah



Jika pihak nasabah masih memiliki komitmen untuk membayar atau mengembalikan uang pinjamannya, maka tidak dilanjutkan hingga ke tahap lelang. Namun apabila nasabah sudah tidak memiliki komitmen sama sekali maka tindakan terakhir yang akan dilakukan oleh pihak bank yaitu tetap dilanjutkan ke tahap lelang karena nasabah sudah mendapatkan SP 1, SP 2, dan SP 3.¹⁴

Dari gambar diatas, dijelaskan bahwasanya ada 4 kategori dari nasabah pembiayaan. Yang pertama yaitu nasabah dengan kategori “mau dan mampu” dalam arti jika nasabah pada kategori ini mau membayar angsurannya dan mampu dalam hal *financial* maka dari pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera hanya perlu untuk mengingatkan nasabah apabila mendekati tempo pembayaran.

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Sigit Junaedi, General Manager Marketing PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada tanggal 15 Januari 2018, Pukul 08.30 WIB.

Yang kedua, nasabah dengan kategori “mau tapi tidak mampu” yang artinya nasabah pada kategori ini mau dan ada niat untuk membayar angsurannya, hanya saja ia tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar. Dalam kategori ini nasabah masih mempunyai komitmen atau i'tikad baik terhadap kewajibannya, hanya saja tidak didukung dengan kondisi ekonominya atau tidak mampu. Dalam hal ini tindakan yang dilakukan oleh pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera adalah *Intensif Connection* yang artinya pihak bank harus memantau secara rutin usaha yang dari nasabah tersebut. Yang pada awalnya hanya tiap sebulan sekali memantau usahanya, kemudian dilakukan lebih rutin dengan memantau setiap seminggu sekali.

Kemudian solusi lain dari masalah ini adalah dilakukannya restrukturisasi yaitu dengan cara mengubah besar angsurannya. Pihak bank akan menyesuaikan dengan kemampuan bayar oleh nasabah. Setelah dilakukannya restrukturisasi, maka pemantauan akan tetap dilakukan secara intensif terhadap usaha nasabah tersebut.

Yang ketiga kategori “tidak mau tapi mampu”. Pada kategori ini merupakan contoh dari nasabah yang memiliki karakter buruk. Dia sebenarnya mampu membayar angsurannya dan usaha yang dijalankan pun lancar, namun dia tidak mau untuk membayar angsurannya kepada pihak bank. Maka, dalam hal ini pihak bank

harus bersifat lebih tegas lagi terhadap nasabah tersebut. Pada kategori ini, yang harus dilakukan bank adalah segera memberikan Surat Peringatan kepada nasabah berupa SP 1, SP 2, hingga SP 3. Apabila belum ada efek jera bagi nasabah, maka dilakukannya tarik barang jaminan atau lelang barang jaminan. Kemudian yang keempat, dengan kategori nasabah “tidak mau dan tidak mampu”. Dalam hal ini, satu-satunya tindakan yang harus dilakukan oleh pihak bank yaitu segera dilangsungkan pelaksanaan lelang barang jaminan.¹⁵

Tindakan lelang yang dilakukan yaitu sebagai alternatif terakhir bagi pihak bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Sebelum melakukan lelang, biasanya pihak bank melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada nasabah dengan tujuan untuk mendalami permasalahan yang sedang dialami oleh nasabah. Namun tidak hanya itu, pihak bank juga akan melakukan kunjungan langsung kepada nasabah untuk mengetahui secara langsung masalah pokok yang sedang dialami oleh nasabahnya. Jika ternyata nasabah sedang mengalami penurunan dalam usahanya maka pihak bank akan melakukan beberapa pertimbangan untuk mendapatkan solusi terbaik.¹⁶

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

Tidak menutup kemungkinan bagi pihak bank untuk memberikan suntikan dana bagi nasabah tentunya dengan beberapa pertimbangan yang sangat matang. Selain itu juga, bisa dengan cara memperkecil angsuran pembayaran dalam pembiayaannya pun dengan maksud untuk meringankan nasabah. Hal ini dilakukan apabila nasabah masih memiliki i'tikad baik ataupun komitmen yang kuat untuk dapat melunasi sisa pinjamannya maka, pihak bank akan memberikan dispensasi atau kesempatan kepada nasabah sehingga tidak dilanjutkan ke tahap lelang atas jaminan pembiayaan tersebut. Namun, lelang akan tetap dilakukan jika memang nasabah sudah tidak bisa lagi untuk diberikan toleransi dan kepercayaan oleh bank, karena nasabah seringkali meminta keringanan kepada pihak bank secara terus-menerus namun tetap saja nasabah selalu tidak menepati janjinya untuk mengembalikan pinjaman. Selain itu, nasabah sudah tidak ada sumber pembiayaan lain untuk dapat melunasi pinjaman.

Prosedur lelang barang jaminan di setiap bank boleh saja berbeda-beda, akan tetapi untuk prosedur lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, pelaksanaan lelang menjadi alternatif paling terakhir untuk dilakukan. Walaupun barang jaminan sudah terdaftar untuk dilelang di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan

Lelang, namun bisa dihentikan apabila nasabah masih memiliki iktikat baik untuk melunasi pinjamannya tersebut.¹⁷

Prosedur yang digunakan di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera sudah dirangkum dalam *Standard Operating Procedure* (SOP). Sebelum dilakukan penetapan lelang barang jaminan oleh pihak bank, ada beberapa tahapan yang penting untuk diperhatikan yaitu kolektabilitasnya mulai dari *coll 1* (Lancar) yang artinya setiap bulan nasabah bayar tepat waktu, *coll 2* dalam perhatian khusus (Kurang Lancar) yang artinya setiap bulan terlambat membayar angsurannya, *coll 3* dan *coll 4* (Dilakukan) artinya pembayaran angsuran setiap bulannya semakin lama semakin menunggak, *coll 5* (Macet) tidak membayar angsuran. Dari beberapa tahapan ini, pihak bank dapat melihat posisi nasabah sudah masuk pada tahapan *coll* berapa dalam tahapan pembayaran angsuran. Pada tahapan-tahapan dari *coll 1* sampai *coll 5* ini walaupun posisi nasabah baru pada tahapan *coll 2*, pihak bank sudah boleh memberikan Surat Peringatan atau SP 1 untuk nasabah.

Tidak ada ketentuan jangka waktu pemberian Surat peringatan (SP) antara SP 1, 2, dan 3, semua tergantung pihak bank. Apabila nasabah sudah masuk pada tahapan *coll 5* (macet) tidak melakukan pembayaran sama sekali dan nasabah juga sudah mendapatkan SP 3 dari pihak bank, maka akan dilakukan proses

¹⁷ *Ibid.*

lelang barang jaminan. Pada tahap ini, walaupun tetap akan dilakukan penetapan lelang barang jaminan, pihak bank masih memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasi sisa pinjamannya ke pihak bank dilihat pada perilaku nasabah masih ada komitmen dan iktikad baik untuk melunasinya atau tidak. Jika nasabah mau melunasinya sebelum lelang terjadi maka, pelaksanaan lelang dibatalkan walaupun sebelumnya sudah didaftarkan.¹⁸

Kemudian, mekanisme lelang pada PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, yaitu pertama pihak bank akan mengajukan surat pengantar lelang kepada pihak kantor lelang (KPKNL), namun harus disertai dengan syarat dokumen yang lengkap. Persyaratan-persyaratan tersebut diantaranya: Surat Pernyataan Direksi, Surat Permohonan, data nasabah *wanprestasi* beserta Surat Peringatan (SP) 1, 2, dan 3, dan surat-surat penting lainnya yang disyaratkan oleh lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) termasuk hasil *resume* atau ringkasan *appraisal* barang jaminan yang sudah dinilai oleh pihak yang berwenang.

Harga barang jaminan yang akan dilelang, sebelumnya akan ditaksasi oleh pihak *internal* (bank) maupun pihak *ekternal* yaitu lembaga yang berwenang sebagai penilai publik. Yang dimaksud disini adalah lembaga KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Jadi,

¹⁸ *Ibid.*

KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) adalah badan usaha yang telah mendapatkan izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa sebagaimana telah diatur dalam peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan dibidang Kekayaan Negara dan Lelang.

Kemudian resume *appraisal* barang yang dikeluarkan oleh pihak Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), apabila tidak sesuai bagi pihak bank boleh menerima ataupun menolak. Setiap KJPP memiliki nilai taksasi yang berbeda. Jika *appraisal* barang sudah disetujui oleh pihak bank, lalu diserahkan ke pihak KPKNL bersama dengan syarat-syarat lainnya.

Setelah itu pihak KPKNL akan mengeluarkan surat berisi jadwal pelaksanaan lelang, kemudian pihak bank akan menginformasikan kepada nasabah melalui surat tersebut. Selain itu juga, perihal lelang akan di umumkan ke media surat kabar atau koran dan radio. Sebelum jadwal dilaksanakan lelang, pihak bank juga sudah harus mencari calon peserta lelang, supaya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tidak sia-sia karena dikhawatirkan apabila nantinya tidak ada calon peserta yang mengikuti lelang, maka akan

mengakibatkan lelang yang dilaksanakan tersebut gagal. Sehingga barang jaminan tersebut akan didaftarkan ulang dan pihak bank harus menunggu jadwal ulang kembali dari KPKNL.

Ada tiga jenis penawaran lelang. Salah satu diantaranya yaitu lelang secara *online* yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet. Peluncuran aplikasi lelang internet (*e-auction*) yang digagas oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia pada tanggal 7 November 2014.¹⁹ Lelang secara *online* telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 kemudian diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 dan diganti ke PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera pada pelaksanaan lelang barang jaminan yang telah dilakukan sebelumnya, sudah pernah menggunakan jenis penawaran secara *online*. Jenis penawaran pada lelang tidak hanya ditentukan oleh pemohon atau pihak bank melainkan juga oleh pihak KPKNL, dan disesuaikan dengan seberapa besar peminat atau calon pesertanya. Pada penawaran lelang secara *online* ini pun ada dua cara, yaitu cara terbuka (*open bidding*) dan cara tertutup (*closed bidding*).

¹⁹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/pengembangan-aplikasi-lelang-internet-yang-ideal-menuju-ldquosales-means-auctionrdquo> diakses pada tanggal 1 Maret 2018, Pukul 11.20 WIB.

Penawaran *Open bidding*, yakni penawar dapat mengetahui penawaran lainnya, jadi pergerakan kenaikan harga lelang bersifat *open* (terbuka) untuk bisa dilihat oleh semua peserta lelang dan pihak bank. Artinya peserta lelang dapat selalu memantau harga tertinggi terakhir yang terbentuk, sehingga jika mereka ingin memenangkan lelang tersebut, maka mau tidak mau harus menawar dengan harga yang lebih tinggi dari penawar terakhir. Begitu juga dengan pihak bank, yang dapat melihat penawar tertinggi. Sedangkan penawaran *closed bidding*, dilakukan lewat *e-mail* (tertutup dari peserta lainnya), peserta lelang diberi kesempatan untuk mengajukan penawaran berkali-kali, sampai waktu yang ditentukan habis, sehingga harga yang terbentuk optimal. Dalam sistem ini, antara penawar tidak mengetahui penawaran dari peserta lain. Begitu juga dengan pihak bank yang hanya bisa mengetahui hasil akhir dengan ditentukan pemenangnya adalah penawar tertinggi.²⁰

Penawaran lelang dengan sistem *online* tersebut dinilai aman karena segala macam peraturan pada pelaksanaan lelang termasuk cara penawaran sudah jelas tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yang berupaya meningkatkan pelayanan lelang, untuk mewujudkan

²⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/berita/lelang-mudah-aman> diakses pada tanggal 1 Maret 2018, Pukul 11.30 WIB.

pelaksanaan lelang yang lebih efisien efektif, transparan, akuntabel, adil, dan tentunya menjamin kepastian hukum.

Dalam peraturan Nomor 27/MK.06/2016 berisi mengenai syarat menjadi calon peserta lelang yang tentu saja harus memberikan bukti identitas yang jelas dan wajib untuk menyerahkan jaminan penawaran lelang, serta nilai limit pada saat penawaran lelang sudah ditentukan dari pihak penjual melalui penaksir yang tentu saja sudah terjamin legalitasnya. Sehingga hal ini dapat menjauhi risiko terjadinya tindak kejahatan seperti kasus manipulasi, kolusi, permainan harga, ataupun permainan kotor lainnya. Tidak hanya itu, pengumuman yang dilakukan melalui media surat kabar dan radio tersebut diberikan informasi secara lebih detail mengenai barang yang akan dilelang dan disertakan pula dengan gambar aslinya. Hal ini juga bertujuan untuk menjauhi unsur *gharar* (ketidakjelasan) supaya tidak menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak didalamnya.

c. Pandangan Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 terhadap Implementasi Jual Beli Lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera.

Selama peneliti melakukan penelitian terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui prosedur dan mekanisme penetapan lelang di PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera, apabila kita lihat berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam ketentuan

umum, yaitu pada Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* yang artinya jaminan dalam bentuk barang atas utang, dalam hal ini dinilai sudah sesuai dengan ketentuan khusus fatwa tersebut dan dapat dibuktikan dengan sebagai berikut:

Pertama, pihak bank mensyaratkan bagi nasabah pembiayaan untuk memberikan jaminan berupa bukti sah kepemilikan sertifikat atas barang jaminan kepada pihak bank. Dalam pelaksanaan tersebut sudah sesuai dengan fatwa pada point a yaitu “*Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*.”

Kedua, adanya penyerahan barang jaminan oleh nasabah kepada pihak bank menjadi salah satu syarat untuk memenuhi dilakukannya pembiayaan, tanpa memindahkan status kepemilikan barang yang dimiliki oleh nasabah kepada pihak bank. Dalam pelaksanaan tersebut sudah sesuai dengan fatwa pada point b yaitu “Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *Murtahin*.”

Ketiga, apabila nasabah pembiayaan mengalami *wanprestasi* dan tidak bisa melunasi utangnya, maka diberikan kelonggaran dan dicarikan solusi untuk nasabah. Setelah itu, pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera menggunakan alternatif terakhir yaitu dengan cara lelang. Namun, lelang yang sering dipakai bukan hanya melalui

lelang terbuka dan tertutup secara lisan maupun tulisan, tetapi juga melalui lelang *online* berbasis *internet* menggunakan aplikasi lelang yang masih tergolong baru, muncul pada tahun 2014 dan belum banyak diketahui orang.

Selain itu juga, pihak bank memperbolehkan apabila nasabah bermaksud menawarkan untuk menjual dengan cara sukarela. Maksud jual sukarela disini yaitu pihak nasabah menjual sendiri barang jaminannya kepada pihak lain yang berminat untuk membeli. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan harga jual yang lebih tinggi oleh nasabah apabila dibandingkan pada harga pelelangan yang biasanya harga jual berpatokan pada harga pasaran dan harus dipotong dengan biaya administrasi dan lain-lain.

Tujuan diperbolehkannya jual sukarela oleh nasabah bukan hanya untuk melunasi utangnya melainkan supaya nasabah juga bisa mendapatkan bagian dari sisa penjualan barang jaminan tersebut sesuai dengan harga jual yang disepakati dengan pembelinya. Dalam pelaksanaan tersebut sudah sesuai dengan fatwa pada point c yaitu “*Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syari’ah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya.”

Keempat, semua biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera untuk keperluan lelang barang

jaminan pada pembiayaan bermasalah, seperti biaya pendaftaran lelang, biaya mentaksasi barang jaminan, biaya iklan pada media surat kabar, biaya pemeliharaan maupun penyimpanan, biaya administrasi, hingga biaya asuransi dan biaya lain yang diperlukan untuk pengeluaran riil, semuanya dibebankan kepada nasabah yang bersangkutan dan peraturan ini berdasarkan akad yang telah ditetapkan diawal.

Dalam pelaksanaan tersebut, sudah sesuai dengan fatwa pada point e, f, g dan h yaitu “*Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad Ijarah; Besaran biaya sebagaimana 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*.”

Kemudian, untuk ketentuan lebih lanjut mengenai penjelasan *marhun* diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 yaitu sebagai berikut:

Pertama, saat jatuh tempo pembayaran, pihak bank memperingatkan secara rutin kepada nasabah untuk melunasi utangnya. Jika tetap belum dilunasi, pihak bank akan memberikan surat peringatan (SP) 1, 2, dan 3. Dalam pelaksanaan tersebut, sudah

sesuai dengan fatwa pada poin 5a yaitu “Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi utangnya.”

Kedua, apabila nasabah tetap tidak bisa melunasi utangnya maka pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera menjadikan lelang sebagai pilihan terakhir dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, dengan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Keuangan Negara (KPKNL). Dalam pelaksanaan tersebut, sudah sesuai dengan fatwa pada poin 5b yaitu “Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *Marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai *syari'ah*.” Namun dalam hal ini tidak dijelaskan secara terperinci pada fatwa mengenai bagaimana lelang *syari'ah* yang seharusnya dilaksanakan.

Ketiga, Dari hasil penjualan (lelang) barang jaminan oleh pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera digunakan untuk membayar sisa utang nasabah beserta biaya-biaya lainnya seperti biaya administrasi, pemeliharaan, penyimpanan, penilaian (taksasi barang), serta biaya penjualan pada pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Keuangan Negara (KPKNL). Dalam pelaksanaan tersebut, sudah sesuai dengan fatwa pada poin 5c yaitu “Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.”

Keempat, apabila dari hasil penjualan barang jaminan kemudian dikurangi sisa utang dan biaya-biaya yang diperlukan tersebut masih ada kelebihannya, maka sisanya akan dikembalikan oleh pihak PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera ke rekening nasabah yang bersangkutan. Namun, jika masih ada kekurangan dari penjualan tersebut, maka sepenuhnya menjadi kewajiban nasabah untuk segera melunasinya. Dalam pelaksanaan tersebut, sudah sesuai dengan fatwa pada poin 5d yaitu “Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.”