

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lelang sejak lama telah dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang, namun dalam perkembangannya lelang dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum dan sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah kredit macet di suatu perusahaan khususnya di perbankan, apabila perusahaan tersebut tidak dapat menyelesaikan kredit setelah dilakukan eksekusi pada jaminan yang telah diserahkan.

Lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan dasarnya yang adil, transparan/terbuka, mempunyai kepastian hukum dan efisien, di mana merupakan salah satu alternatif jual beli dengan harga optimal karena adanya kompetisi diantara para peminat atau calon pembeli.

Lelang pada hakikatnya adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum. Karena itu pelelangan sering juga disebut sebagai penjualan umum. Perbedaan lelang dengan jual beli bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli (non lelang) proses penawaran jual beli dilakukan antar orang maka dalam pelelangan penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum).¹

¹Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 96.

Keberhasilan lelang dalam membantu menyelesaikan masalah yang terjadi di suatu perusahaan khususnya di perbankan ataupun non perbankan tidak hanya menjadi tanggung jawab unit lelang saja, tetapi ada berbagai pihak terkait seperti kreditur, debitur, bahkan masyarakat ikut menentukan keberhasilan lelang

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, yang memiliki kesamaan dalam rukun dan syaratnya dengan jual beli secara umum. Oleh karena itu, ayat yang berhubungan dengan jual belilah yang digunakan sebagai dasar hukum jual beli lelang,² Q. S. al-Baqarah/275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (٢٧٥)

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.³

Dari ayat tersebut, jelas bahwa Allah swt. melarang hamba-Nya untuk memakan harta sesamanya secara batil, kecuali dengan jalan yang baik karena Allah swt. menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, karena dalam riba terkandung unsur penipuan sehingga dapat merusak kestabilan ekonomi masyarakat.

Di samping itu, pelaksanaan lelang juga pernah dipraktikkan oleh Rasulullah saw.⁴ Di tegaskan dalam hadis dari Anas bin Malik:

²Ahmad, *Fiqih Lelang*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2012), hlm. 55.

³Departemen Agama, *Al Hidayah Al Qur'an*, hlm. 48.

⁴Ahmad, *Op. Cit.*, hlm. 62-64.

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَ نَبْسُتُ بَعْضُهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ اثْنَيْنِ بِهَمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَ هُمَا رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُ هُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

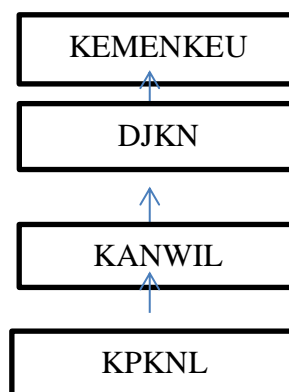
“Dari Anas bin Malik r.a bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw. dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw. bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. Dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw. berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw. berkata, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw. berkata lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga mahal?” Nabi saw. menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw. memberikan kedua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut”. (H.R Ahmad, Abu Daud, An-Nasa’i, dan At-Tirmidzi).

Dari hadis tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli secara lelang telah ada dan berkembang sejak masa Rasulullah saw. masih hidup dan telah dilaksanakannya secara terang-terangan di depan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pihak penawar. Oleh karena itu, menurut Jumhur ulama jual beli lelang itu dibolehkan, selama seperti yang terjadi di masa Rasulullah saw. dan tidak menyimpang dari syari’at Islam.⁵

⁵Ahmad Sarwat, Lc, MA, http://www.rumah_fiqih.com/x.php. bolehkah-kita-bertransaksi-dengan-cara-lelang. Di akses pada tanggal (26 Desember 2018).

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)⁶ merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan lelang dan lembaga jasa lelang milik Negara, KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jendral Keuangan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah (KANWIL), sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan (KEMENKEU).

Table 1.1: Struktur Organisasi Wilayah Kerja KPKNL Banjarmasin



Sumber: KPKNL, (2019)

Tugas utama KPKNL yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang lewat eksekusi atau hukum peradilan. KPKNL menerima aset atau barang jaminan dari berbagai lembaga, khususnya perbankan.

BNI Syariah adalah salah satu bank yang melaksanakan program pembiayaan pemilikan rumah. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya

⁶Selanjutnya penulis menyebutkannya KPKNL.

melalui produk yang bernama Griya iB Hasanah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat dapat memiliki rumah yang layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (Termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.⁷ Pada pembiayaan ini nasabah diwajibkan memberikan barang jaminan kepada pihak bank, guna memenuhi syarat agar dapat berlangsungnya suatu hubungan utang-piutang. Dengan adanya jaminan ini diharapkan nasabah tidak melakukan wanprestasi. Akan tetapi, tidak semua nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan lancar, ada sebagian nasabah yang pada akhirnya barang jaminannya harus dilelang karena dianggap tidak mampu lagi untuk mengangsur dan melunasi pembiayaan sehingga jalan terakhir adalah dengan cara pelelangan barang jaminan.

BNI Syariah adalah salah satu lembaga keuangan yang menyerahkan asetnya ke KPKNL untuk dilelang. Bank sebagai penjual dan KPKNL sebagai perantara dalam melaksanakan lelang, di samping itu badan peradilan sebagai penegak hukum.

Didalam lelang dengan adanya penjual, perantara dan penegak hukum dan juga harus ada pembeli. Pembeli yaitu peserta lelang atau masyarakat yang ikut menentukan harga penawaran. Lelang akan berjalan lancar dengan adanya pejabat

⁷<https://WWW.bnisyariah.co.id/bnigriyaibhasanah> (27 Desember 2018).

lelang, pejabat lelang adalah orang yang memimpin lelang. Pejabat lelang yang sah dan diakui oleh Negara adalah pejabat lelang yang berasal dan ditunjuk oleh DJKN. Pejabat lelang wajib menerbitkan risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan sebagai bukti pembeli yang sah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut dengan penelitian meninjau mekanisme lelang barang jaminan Griya iB Hasanah BNI Syariah pada KPKNL Banjarmasin dan berupaya mengetahui kendala yang dihadapi KPKNL Banjarmasin.

Penulis sangat tertarik melakukan penelitian ini karena bagi penulis masih banyak masyarakat yang belum tau mekanisme atau pelaksanaan lelang yang dilaksanakan di KPKNL, dan masih banyak masyarakat yang mengira bahwa mendaftarkan barang yang ingin dilelang di KPKNL hanya bisa dilakukan oleh lembaga keuangan bank atau non bank saja tetapi tidak dengan barang pribadi. dari ulasan tersebut timbul pemikiran dari penulis ingin meneliti tentang *Mekanisme Lelang Barang Jaminan Griya iB Hasanah BNI Syariah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Banjarmasin.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Mekanisme Lelang Barang Jaminan Griya iB Hasanah BNI Syariah di KPKNL Banjarmasin?

2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi KPKNL Banjarmasin dalam pelaksanaan lelang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Mekanisme Lelang Barang Jaminan Griya iB Hasanah BNI Syariah di KPKNL Banjarmasin, dan
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi KPKNL Banjarmasin dalam pelaksanaan lelang.

D. Signifikasi Penelitian

Penulis berharap hasil dari penelitian ini bisa memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis diharapkan bisa memberikan manfaat pada pengembangan ilmu dan dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan lebih khususnya Perbankan Syariah. Adapun secara praktis dapat diharapkan sebagai berikut:

1. Dapat menjadi masukan yang berguna dalam meningkatkan minat masyarakat untuk melakukan lelang di KPKNL Banjarmasin,
2. Dapat dijadikan bahan dokumen akademik yang berguna dan dijadikan acuan bagi aktivitas akademika,
3. Dapat menambah wawasan penulis terhadap dunia Perbankan Syariah dalam melakukan lelang barang jaminan bank syariah, dan

4. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut, serta menjadi bahan referensi terhadap penelitian yang sejenis.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan dalam memahami penelitian ini, maka penulis merasa perlu memberi batasan istilah dan penegasan judul sehingga penulis akan menjelaskan atau memaparkan tentang mekanisme, lelang, barang jaminan, pembiayaan griya iB hasanah, bank syariah atau bank islam, dan KPKNL.

1. Mekanisme dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah cara kerja suatu organisasi (perkumpulan atau sebagainya).⁸ Penulis akan meneliti mekanisme lelang mulai dari pendaftaran, persyaratan, pelunasan hingga pembuatan risalah lelang barang jaminan griya iB hasanah BNI Syariah di KPKNL Banjarmasin,
2. Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang atas-mengatasi dipimpin oleh pejabat lelang.⁹ Lelang yang penulis akan teliti yaitu lelang eksekusi griya iB hasanah. Lelang eksekusi adalah lelang yang diakibatkan oleh nasabah dari bank yang bersangkutan tidak bisa lagi melunasi kewajibannya (kredit macet) maka pihak BNI Syariah mempunyai kewajiban atas jaminan dari nasabah tersebut. Barang jaminan dari pembiayaan griya iB hasanah

⁸Departemen pendidikan dan kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, 1990), hlm. 570.

⁹*Ibid.*, hlm. 510.

biasanya berupa benda tidak bergerak seperti tanah, bangunan dan sertifikat tanah,

3. Barang jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima, ia meminjam uang kepada bank dengan sebuah rumah dan sebidang tanah miliknya.¹⁰ Barang jaminan yang dimaksud penulis di sini adalah barang tidak bergerak seperti tanah, sertifikat rumah, dan bangunan. Oleh karena itu jaminan tersebut menjadi objek atau benda yang akan dilelang dalam penelitian ini,
4. Pembiayaan Griya IB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah, dan membeli tanah kavling. Yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Yang dimaksud penulis disini adalah pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ada di BNI Syariah Banjarmasin,¹¹
5. Bank syariah atau Bank Islam adalah suatu lembaga keuangan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum atau prinsip Islam (syariah). Yang di maksud Bank Syariah di sini adalah BNI syariah, dan
6. Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) adalah sebuah perusahaan milik negara (BUMN) yang tugasnya melaksanakan lelang atau sebagai perantara dalam penjualan aset negara. Penelitian ini

¹⁰*Ibid.*, hlm. 348

¹¹<https://WWW.bnisyariah.co.id/bnigriyaibhasanah> (27 Desember 2018).

dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yang beralamat Jl. Pramuka No.7, Pemurus Luar, Kec. Banjarmasin Timur. Kalimantan Selatan 70653.

F. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dalam penelitian ini sangat diperlukan untuk menghindari penelitian yang sama dengan peneliti yang akan diteliti. Oleh sebab itu penulis membuat kajian pustaka dari peneliti sebelumnya. Ada beberapa penelitian terdahulu mengenai penelitian terkait dengan penelitian lelang barang jaminan dengan substansi yang berbeda dengan yang akan penulis teliti, penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Octavian Imam Renaldy (3450404078) dari Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang dengan penelitian berjudul "*Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Prespektif Hukum Administrasi Negara*". Kesimpulan dari skripsi ini adalah pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan dilakukan semaksimal mungkin untuk menghindari kesalahan dimulai dari tahap persiapan lelang, pelaksanaan lelang, pembayaran dan penyerahan barang kepemilikan sampai dengan pelaporan pada tingkat kanwil dan telah memperlihatkan asasnya yang transparan/terbuka, partisipasi,

akuntabilitas dan efisien, di mana telah memenuhi asas pemerintahan yang baik. Manfaat lelang pun terasa bagi masyarakat yang telah mengikuti kegiatan lelang, baik itu pembeli maupun penjual.¹² Persamaan dari penelitian ini adalah pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sedangkan perbedaannya, dari Octavian Imam Renaldy fokus dalam Prespektif Hukum Administrasi Negara, sedangkan penulis di sini lebih fokus kepada barang jaminan Griya iB Hasanah BNI syariah.

2. Gusti Riwita Putri (1401160283) dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin dengan Penelitian berjudul *“Mekanisme Lelang Barang Jaminan Bank Syariah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin”*. Kesimpulan dari skripsi ini adalah Penelitian ini dilatarbelakangi oleh hasil pengamatan penulis terhadap aktivitas atau pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Banjarmasin. Peneliti menilai KPKNL Banjarmasin berperan penting dalam meningkatkan jual beli lelang, baik secara terbuka maupun secara tertutup. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme lelang barang jaminan bank syariah di KPKNL dan mengetahui kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin dalam

¹²Octavian Imam Renaldy, *“Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Prespektif Hukum Administrasi Negara”*, laporan hasil penelitian Universitas Negeri Semarang.

melaksanakan lelang barang jaminan.¹³ Persamaan dari penelitian ini adalah Pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sedangkan perbedaannya, dari Gusti Riwita Putri fokus dalam Mekanisme Lelang Barang Jaminan untuk semua Bank Syariah, Sedangkan penulis disini lebih fokus kepada Barang Jaminan Griya iB Hasanah yang ada di BNI Syariah.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan dan untuk memperoleh pemahaman dalam pembahasan ini, maka penulis memandang perlu membuat sistematika penulisan. Karya tulis ini tersusun sistematis yang terbagi menjadi lima bab, tiap-tiap bab mempunyai pembahasan yang berbeda-beda tetapi memiliki keterkaitan satu sama lain. Maka penulis membuat sistematika penulisan dalam lima bab.

Bab I Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, yang menguraikan mengenai permasalahan yang ditemukan di lapangan, sehingga menjadi alasan dalam memilih judul, barulah setelah itu permasalahan tersebut dijadikan sebagai rumusan masalah dalam rangka memperoleh tujuan penelitian. Bab ini juga membahas signifikansi penelitian definisi operasional, dan kajian pustaka serta sistematika penulisan yang akan membatasi dan mengukur jalur penelitian sehingga terarah dalam melaksanakannya.

¹³Gusti Riwita Putri, "*Mekanisme Lelang Barang Jaminan Bank Syariah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin*", laporan hasil penelitian UIN Antasari 2018, Banjarmasin.

Bab II Landasan Teori, bab ini menjabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literature yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain.

Bab III Metode Penelitian, terdiri dari jenis, pendekatan penelitian dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, tahapan atau prosedur penelitian.

Bab IV Laporan Hasil Penelitian, berisikan penyajian data deskripsi hasil wawancara serta analisis terdiri dari jawaban dari rumusan masalah yakni mekanisme lelang barang jaminan dan kendala yang dihadapi KPKNL dalam pelaksanaan lelang.

Bab V Penutup, bab ini berisi simpulan sebagai jawaban terhadap rumusan masalah, Pada bab terakhir ini memuat kesimpulan dari keseluruhan pembahasan, refleksi untuk memberikan saran berdasarkan kesimpulan penelitian.