



**IBEF: Islamic Banking, Economic and Financial Journal**

Volume 1, Nomor 2, Juni (2021), h. 1-17

E-ISSN: 2798-3900

---

---

**Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah  
Berdasarkan Perspektif *Ba' Al-Muzayaddah* Dalam  
Menentukan Harga Limit Kewajaran  
( Studi Kasus pada KPKNL Makassar)**

<sup>1</sup>Risky Ana Musfika, <sup>2</sup>Wahyuddin Abdullah, <sup>3</sup>Ismawati

riskyanaamusfikaa@gmail.com<sup>1</sup>  
wahyuddin.abdullah@gmail.com<sup>2</sup>  
ismawati@gmail.com<sup>3</sup>

<sup>123</sup>Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penetapan harga limit kewajaran yang dilakukan pihak BNI Syariah dan proses lelang aset jaminan murabahah oleh BNI Syariah melalui KPKNL serta meninjau kesesuaian proses lelang aset jaminan murabahah oleh BNI Syariah melalui KPKNL dengan konsep *ba'I al-muzayyadah*. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang dilakukan pada dua objek penelitian yaitu BNI Syariah dan KPKNL Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penetapan harga limit kewajaran yang dilakukan di BNI Syariah pada lelang aset jaminan murabahah disesuaikan dengan harga pasar dan rasio pembiayaan macet dan disesuaikan juga dengan harga aset jaminan di wilayah tersebut, proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL dilakukan secara umum dengan dua metode lelang yaitu open bidding (lelang terbuka) dan close bidding (lelang tertutup), dan proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep *ba'I al-muzayyadah* khususnya pada metode *open bidding* (lelang terbuka). Namun, pada beberapa kasus ada beberapa penyesuaian yang dilakukan sehingga kadang terjadi kendala-kendala tertentu yang mengharuskan digunakannya metode *close bidding* (lelang tertutup).

**Kata Kunci:** Aset jaminan, *Ba'I Al-Muzayyadah*, BNI Syariah, KPKNL Makassar, lelang eksekusi, murabahah.

## PENDAHULUAN

Perkembangan zaman mendorong berkembangnya lembaga keuangan, salah satunya adalah didalam sistem perbankan. Bank yang merupakan salah satu lembaga keuangan yang memberikan penyaluran dana kepada nasabah menjadi kelahiran baru dari lembaga keuangan syariah yang tentunya menjadi salah satu inovasi baru bagi masyarakat dalam dunia perbankan. Selain itu juga dalam dunia perbankan syariah di Indonesia terutama disektor pembiayaan menjadikan bank syariah menjadi salah satu tempat bagi nasabah untuk mendapatkan dana atau pembiayaan bagi nasabah. Salah satu cara yang dilakukan masyarakat untuk melakukan aktifitas ekonominya, lembaga keuangan syariah mempunyai fungsi untuk menyediakan dan menjadi perantara bagi pemilik modal dengan perusahaan yang memiliki dana, sehingga uang dari masyarakat dapat dikumpulkan melalui produk penghimpun dana dari sebelum disalurkan kembali kepada yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan (Harahap dan Prabu, 2017).

Fenomena “kemasan syariah isi konvensional” dalam lingkup lembaga keuangan menjadi sebuah kajian yang menarik untuk diteliti. Hal tersebut harus menjadi perhatian khusus apalagi Indonesia adalah Negara dengan penduduk Islam terbesar di dunia. Nilai keberkahan dan kemaslahatan yang menjadi tujuan dibalik hadirnya lembaga keuangan syariah adalah alasan kuat mengapa kemudian fenomena ini harus mendapatkan perhatian khusus.

Transaksi yang di lakukan oleh bank syariah tentunya akan sejalan dengan perkembangan zaman yaitu Bank Syariah yang kegiatan usahanya berdasar pada prinsip syariah sebagai pengaman agar terhindar dari resiko pembiayaan bermasalah, dalam menyalurkan dana bagi masyarakat, dapat meminta jaminan Hak Tanggungan terhadap nasabah debiturnya apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada nasabah debitur di kemudian hari, tentunya bank syariah akan mengambil langkah-langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mengingat uang yang digunakan untuk membiayai masyarakat yang memerlukan dana (nasabah debitur), adalah uang masyarakat (nasabah penyimpan) (Zaman, 2018). Secara garis besar terdapat 2 (dua) macam langkah yang dapat dilakukan oleh Bank syariah dalam menyelesaikan pinjaman pembiayaan bagi debitur yang bermasalah yang sebelumnya diikat dengan hak tanggungan, yang pertama yaitu melalui soft approach seperti melakukan restrukturisasi pinjaman dan yang kedua adalah melalui hard approach yaitu sebagai langkah alternatif terakhir dengan cara melakukan lelang eksekusi terhadap agunan hak tanggungan milik nasabah debitur (Ibrahim dan Rahmati, 2017).

Langkah-langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur bank syariah yang telah melakukan wanprestasi dan merugikan BNI Syariah memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati dalam akad. Namun, apabila nasabah debitur tetap tidak dapat melakukannya meskipun pihak BNI Syariah telah memberikan arahan dan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh

pihak Bank adalah dengan melakukan lelang eksekusi jaminan yang telah diagungkan kepada BNI Syariah sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari indikasi tindakan *destruksi* nasabah debiturnya (Mahmul dan Hasim, 2014).

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa “penjualan jaminan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah debiturnya dan dilakukan dengan cara lelang” dapat dilakukan oleh bank atau pihak nasabah debitur mengkuasakannya pada bank untuk dilakukan penjualan jaminan tersebut kepada pihak ketiga. Ketentuan penjualan jaminan tersebut dikenal dengan istilah *parate eksekusi* yaitu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual langsung Hak Tanggungan tersebut milik nasabahnya untuk menutupi defisit bank akibat wanprestasi nasabah debitur (Marnita, 2016). Bank dapat mengantisipasi debitur yang melakukan wanprestasi dan juga menjaga kestabilan keuangan bank, maka bank perlu untuk mendapat jaminan atas pelunasan kredit tersebut dari nasabah, jaminan ini bisa berupa jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak (Yusuf, 2019).

Pembiayaan akad murabahah diberikan ketika diketahui dengan pasti tujuan dari kesepakatan antar kedua belah pihak yaitu bank dengan nasabah. Pembiayaan dengan akad murabahah ini juga bisa diartikan bahwa akad ini sebagai sebuah perjanjian yang dilakukan oleh bank dan nasabah. Terdapat penjelasan pada pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang memperjelas bahwa dengan akad murabahah ini merupakan akad pembiayaan yang dilakukan atas suatu barang dimana telah ditegaskan harga beli kepada pembeli dan kemudian pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati di awal (Hafidah, 2012).

Fitur dan mekanisme pada akad pembiayaan murabahah ini merupakan kegiatan yang menyediakan dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu untuk kemudian terjadi transaksi jual beli pada suatu barang dengan harga pokok atau keuntungan dari barang tersebut ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara debitur dengan kreditur (Maulidizen, 2017). Menjadi kewajiban nasabah untuk melunasi utang dan juga mewajibkan nasabah membayar angsuran tagihan sesuai dengan akad pada awal pembicaraan yang kemudian sebelumnya penjual menginformasikan harga perolehan kepada pembeli, maka dari itu dalam pengertiannya juga kerap disebut adanya “keuntungan yang disepakati” untuk ciri umum murabahah adalah penjual harus memberitahu terlebih dahulu tentang harga pembelian barang dan menjelaskan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada proses jual beli tersebut (Sakti, 2018).

Islam telah menjelaskan tentang aturan-aturan yang seharusnya dapat diterapkan dan tidak hanya menjadi aturan semata-merta namun harus juga menjadi penjamin dalam proses lelang yang seharusnya yang kemudian menjadi fungsi dari prinsip-prinsip islam yang telah diterapkan dan dapat menjaga dari adanya praktek-praktek manipulasi ataupun gharar dan praktik-praktik lainnya yang dapat menyebabkan kedzhaliman diantara kedua belah pihak (Haprabu dan Harahap, 2017). Proses transaksi jual beli secara lelang tidak termasuk dari praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' al-muzayyadah* dari kata ziyadah yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini

berbeda, pada *bai' al-muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya (Amir, 2018).

Ketentuan perspektif islam penjualan jaminan dengan system lelang dikenal dengan *bai' al-muzayaddah*, yaitu salah satu jual beli khusus melalui prosedur pihak pembeli yang terdiri lebih dari satu orang yang menawarkan harga pembelian barang yang dijual oleh penjual barang dan barang tersebut diserahkan kepada penawar harga tertinggi (Nursakti, 2018). *Bai' al- muzayaddah* diklasifikasikan sebagai jual beli bentuk khusus karena pada prinsipnya seseorang pembeli tidak boleh menawar harga yang sedang diajukan oleh pembeli lainnya hingga proses pembelian selesai dilakukan oleh pihak pembeli atau dibatalkan transaksinya (Haprabu dan Harahap, 2017).

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti ingin mengulik lebih dalam dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif *Ba'I Al-Muzayyaddah* Dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus Pada KPKNL Makassar)”

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian kali ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Lokasi dan objek penelitian ini ada dua yaitu dimana lokasi penelitian di lakukan di BNI Syariah Cabang Makassar dan KPKNL Makassar. Adapun metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara yang dianalisis menggunakan teknik reduksi data dan uji kredibilitas dengan metode triangulasi sumber data. Data yang diperoleh kemudian dianalisis lalu disimpulkan sebagai akhir dari kesimpulan dari penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Sistem Penetapan Harga Limit Kewajaran Lelang Aset jaminan Murabahah

Lelang menjadi tindakan akhir dari proses panjang yang dilakukan oleh pihak Perbankan utamanya BNI Syariah, dengan melakukan lelang ini telah menunjukkan bahwasanya nasabah debitur telah dinyatakan tidak mampu lagi dalam melakukan kewajibannya. Pihak BNI Syariah juga telah melakukan berbagai macam cara yang dilakukan untuk memudahkan nasabah debitur nya untuk melunasi kewajibannya sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial;

“Pada saat berada di Kol 2 akan diberikan SP (Surat Peringatan) 1-3 jika tetap tidak diselesaikan tunggakan kewajibannya maka dilanjutkan dengan surat somasi 1-3, selanjutnya surat pemanggilan dan surat pemasangan plakat” (Wawancara, 8 September 2020)

Pihak BNI Syariah menjelaskan bahwasanya jika nasabah berada di Kol 2 yang berarti tagar dalam perhatian khusus diberikan surat peringatan pertama yang diberikan pihak BNI Syariah kepada debitur ini berisi penurunan status

kredit menjadi bentuk kurang lancar dan sedang dalam perhatian khusus, kemudian surat peringatan ke dua pihak BNI Syariah mengirimkan kepada debitur yang berisi penurunan status kreditur dari debitur dari yang kurang lancar menjadi kredit yang diragukan, dan apabila surat peringatan sebelumnya tidak juga diindahkan dan tidak adanya juga itikad baik dari pihak debitur maka pihak BNI Syariah memberikan surat peringatan ke tiga dimana pihak BNI Syariah mengirimkan surat berisi status debitur menjadi kredit macet. Dengan demikian adanya surat peringatan yang diberikan BNI Syariah, menunjukkan bahwasanya pihak BNI Syariah memberikan beberapa kali kesempatan kepada nasabah guna melanjutkan kewajibannya yang telah disepakati diawal (Setyowaty, 2016).

Adanya surat peringatan ini juga menjelaskan bahwasanya ada acara yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah dalam menangani nasabah pembiayaan yang bermasalah sebagai upaya menanggulangi nasabah, sebagaimana yang dipaparkan oleh salah satu pihak BNI Syariah Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial;

“Disarankan kepada nasabah untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan” (Wawancara, 8 September 2020)

BNI Syariah melakukan restrukturisasi pembiayaan ini guna melihat background debitur, adanya restrukturisasi ini dapat memberikan informasi kepada pihak BNI Syariah terkait dengan debitur itu sendiri dalam melakukan pembiayaan, terlebih dalam pembiayaan dalam bentuk piutang ini dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Cara ini dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pada pembiayaan yang dilakukan oleh debitur dengan tidak mengubah sisa dari kewajiban membayar debitur yang harus dibayarkan kepada pihak BNI Syariah.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Restrukturisasi ini dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan debitur antara lain seperti ditetapkannya kembali perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran debitur, jangka waktu atau pemberian potongan kepada debitur selama tidak adanya tambahan dari sisa kewajiban yang harus dibayarkan kepada pihak BNI Syariah.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Cara ini dilakukan guna melakukan perubahan syarat-syarat pembiayaan yang meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal.

Telah dijabarkan bahwasanya pihak BNI Syariah terus memberikan peluang kepada nasabah yang melakukan cidera janji dengan berbagai cara serta kesempatan kepada nasabah dengan itu pihak BNI Syariah dapat mengambil tindakan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan lelang eksekusi jika tidak adanya itikad baik dari debitur.

Proses pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh debitur tentunya disertai dengan syarat dan ketentuan dari pihak BNI Syariah, dalam melakukan pembiayaan tentunya harus disertai dengan prinsip 5C+1S dalam perbankan

syariah secara umum. Penerapan prinsip 5C+1S ini amat penting dalam menilai dan melihat kondisi secara keseluruhan calon debitur, yaitu:

1. *Character* yang merupakan penilaian sifat atau kepribadian calon debitur penerima pembiayaan dengan tujuan guna memperkirakan apakah debitur mampu memenuhi kewajibannya.
2. *Capacity* yang berarti penilaian secara subyektif dalam melihat kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya tujuannya ialah untuk mengetahui apakah calon debitur mampu memenuhi kewajibannya dari hasil usaha yang diperoleh.
3. *Capital* yakni jumlah modal ataupun dana yang dimiliki oleh calon debitur, dalam perbankan syariah sendiri jika calon debitur memiliki modal yang lebih besar daripadaajuan pembiayaan maka semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usaha nya dan bank pun akan merasa lebih percaya dalam memberikan pembiayaan.
4. *Collateral* ini sejenis barang agungan yang di jaminkan calon debitur kepada pihak perbankan, bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh resiko financial calon debitur kepada bank.
5. *Condition of Economy* merupakan keadaan atau situasi dan kondisi mulai dari keadaan politik, sosial, ekonomi dan budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha calon debitur.
6. Syariah merupakan penilaian yang dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang dibuat atau dijalani oleh debiturnya tidak melanggar syariat islam dan sesuai dengan fatwa DSN. (Saraswati, 2012)

Informasi yang disampaikan kepada debitur tentunya telah disepakati terlebih dahulu sebelum melakukan pembiayaan, tidak hanya informasi terkait dengan konsekuensi dari cidera janji debitur, Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial. menyebutkan kriteria, syarat dan ketentuan jaminan debitur yang layak dijadikan jaminan ;

1. Dilihat lokasi strategis, jalanan bisa diakses
2. Memiliki Settifikat dan SHM
3. Taksasi Nilai jaminan dapat mengcover jumlah pinjaman”  
(Wawancara, 8 September 2020)

Sejalan dengan defenisi yang dijelaskan oleh mazhab maliki yaitu Jaminan dalam pembiayaan ini dapat berbentuk materi, manfaat, dimana harta tersebut mampu memenuhi kriteria jaminan. Taksasi nilai jaminan harus memiliki nilai yang lebih tinggi dari jumlah pembiayaan yang diajukan, dalam penentuan harga nilai jaminan terhadap pembiayaan yang di ajukan oleh debitur ini disebutkan juga oleh Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial;

“Dilihat dari penghasilan dan taksasi jaminan” (Wawancara, 8 September 2020)

Penentuan nilai jaminan ini melihat dari penghasilan dari debitur untuk meyakinkan pihak BNI Syariah dalam memberikan pembiayaan kepada debitur,

harga nilai jaminan juga menjadi salah satu penunjang pembiayaan ini diterima oleh BNI Syariah.

Mekanisme dalam proses lelang memuat beberapa rangkaian, tidak hanya melibatkan para pejabat lelang serta pihak KPKNL sebagai penyelenggara, pihak BNI Syariah pun selaku media yang akan mengajukan lelang terlebih dahulu harus menyelesaikan takaran atau harga limit dari barang jaminan debitur yang akan dilelang, melalui wawancara virtual yang dilakukan penulis Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial menjelaskan mekanisme penetapan harga limit di BNI Syariah;

“Pada saat jatuh ke NPF jaminan yang akan dilelang dilakukan taksasi dengan tim penilai independen. Selanjutnya akan keluar nilai pasar dan nilai likuidasi. Untuk lelang pertama mengacu pada nilai pasar apabila tidak laku lelang selanjutnya memakai nilai likuidasi” (Wawancara, 8 September 2020)

Proses penindakan yang dilakukan oleh BNI Syariah mulai dari penindakan awal terhadap nasabah, penentuan harga limit kewajaran oleh pihak BNI Syariah, dan sampai ke tahap pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL telah sesuai dan memenuhi syarat tanpa adanya unsur gharar dan merugikan kepada pihak debitur. Melihat bahwasanya pihak BNI Syariah telah sesuai dengan syarat dan rukun dalam menjalankan tugasnya untuk mengatasi debitur yang melakukan cidera janji. Mekanisme yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah terhadap pembagian hasil lelang kepada debitur sebagai pemilik awal disesuaikan dengan jumlah tunggakan pembiayaan, hal ini juga dikatakan oleh Bapak Firdaus selaku bagian dari unit Recovery dan Remedial;

“Jika hasil lelang setelah dikurangkan dengan kewajiban nasabah masih memiliki selisih maka akan diberikan ke nasabahnya namun jika tidak maka nasabah masih memiliki kewajiban di BNI Syariah dan masih di tagihkan” (Wawancara, 8 September 2020)

Ketentuan dari pihak BNI Syariah dalam melaksanakan regulasi tetap pada aturan yang sesuai dengan syarat dan rukun bai' al-muzayyadah. Selain itu juga, dalam penanganan pembiayaan bermasalah tetap dengan memikirkan kemaslahatan debitur dan kemampuan yang dilakukan oleh debitur selama ada itikad baik yang debitur lakukan.

## **2. Proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh BNI Syariah melalui KPKNL Makassar**

Lelang aset jaminan murabahah merupakan suatu tindakan yang diambil bilamana terdapat permasalahan pembiayaan yang kemudian muncul seiring berjalannya waktu. Tidak terkecuali dengan pembiayaan murabahah yang diberikan oleh BNI Syariah yang melakukan lelang via KPKNL. Apa yang dijelaskan tersebut menggambarkan bahwa Pelaksanaan lelang dilakukan dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, adapun proses lelang ini tidak dilakukan secara langsung apabila terjadi kredit macet oleh nasabah (Fitriani, 2017).

Terkait metode pelelangannya sendiri, beberapa cara telah dioptimalkan dan dimudahkan oleh bank dalam sistematika pembayaran. Secara umum, telah

terjadi wanprestasi yang menyebabkan barang jaminan nasabah menjadi sitaan bank, adapun cara efektif dalam melakukan pelelangan jaminan oleh KPKNL ini terhadap tingkat pencapaian harga lelang yang menjadi prosedur awal untuk dilaksanakannya lelang, maka dari itu pihak KPKNL melelang jaminan dengan beberapa prosedur. Salah satu metode yang digunakan yaitu *closed bidding* (Susanto dkk, 2016)., terkait metode ini telah dijelaskan oleh Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara;

“Pelelangan jaminan dapat dilakukan secara close bidding dan open bidding, Konsep closed bidding merupakan cara penawaran yang dilakukan secara tertutup dimana penawar di rahsaiakan sehingga peserta tidak saling mengetahui nilai penawaran lelang, adapun prosedur lainnya adalah open bidding yang merupakan penawaran terbuka dalam proses pelelangan dimana setiap peserta dapat mengetahui nilai penawaran yang diajukan oleh peserta lainnya.”(Wawancara, 23 Juli 2020)

Melihat efektifitas dalam prosedur lelang tidaklah luput dari perjanjian yang telah disepakati antara pihak Bank dan KPKNL serta nasabah debitur terhadap jaminan yang tidak bisa nasabah lunasi dimana telah dijelaskan pada regulasi yang mengatur hal tersebut. Hal ini juga dijelaskan oleh Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara;

“KPKNL melaksanakan lelang sesuai Peraturan PMK No.27/PMK 06/2016 dijelaskan tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan bukan berdasarkan dari perjanjian dengan pihak pemohon maupun debitur” (Wawancara, 23 Juli 2019)

Legalitas dari suatu produk jaminan adalah ketika kondisi dokumen telah

memenuhi persyaratan lelang dan sesuai jenis lelang dan tidak adanya perbedaan data yang dicantumkan, dengan menunjukkan keterkaitan antara hukum dengan objek yang dilelang dengan objek yang akan dilelang dapat meyakinkan pejabat lelang bahwa secara legalitas objek lelang berhak dilelang (Tista, 2013)

Aset jaminan nasabah yang dilelang oleh KPKNL adalah objek yang dimohonkan oleh pemohon lelang untuk kemudian dilakukan penjualan secara lelang, adapun menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK 06/2016 pasal 1 ayat 2. Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara menjelaskan bahwa;

“Tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang”. Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL didasari pada pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK 06/2016 disebutkan bahwa “tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang lelang berada.” ” (Wawancara, 23 Juli 2019)

Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan di KPKNL harus melibatkan pemilik objek yang hadir ketika lelang berlangsung sebab pada proses lelang merupakan penjualan aset jaminan yang terbuka untuk umum, namun demikian pihak tereksekusi debitur tergugat yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta sebagaimana dalam pasal 77 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan nomor



27/PMK 06/2006 adapun pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang yaitu pejabat lelang itu sendiri dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan kebawah derajat pertama, suami atau istri serta saudara kandung dari pejabat lelang, pejabat penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, panitera, juru sita, pengacara / advokat, notaris, pejabat pembuat akta tanah, pegawai DJKN, pegawai balai lelang, dan pegawai Kantor Pejabat Lelang kelas II. Adanya klasifikasi dalam yang berhak menjadi peserta lelang ini ditetapkan pada pasal 77 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK 06/2016 guna mengurangi adanya spekulasi dan kecurangan yang terjadi dalam proses pelaksanaan lelang (Susanto dkk, 2016).

Guna mengantisipasi berbagai hambatan-hambatan, KPKNL kemudian KPKNL juga tidak memberi batasan penawaran untuk setiap pelelangan bagi lembaga Perbankan Syariah, dengan ini pihak BNI Syariah mampu melakukan lelang di KPKNL dengan tidak ada batasan maksimal pada jumlah penawaran untuk setiap lelang yang diselenggarakan. Pihak KPKNL menetapkan terlebih dahulu mekanisme dan pendaftaran lelang yang dikatakan oleh Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara menjelaskan bahwa;

“Mekanisme dan dokumen persyaratan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06.2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” (Wawancara, 5 Agustus 2019)

Sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang yang telah disebutkan, dengan belum adanya undang-undang khusus yang membahas tentang proses lelang yang dilaksanakan oleh pihak Perbankan syariah, dengan ini juga dijelaskan oleh Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara terkait perbedaan pelaksanaan lelang oleh pihak bank syariah dan pihak bank konvensional ;

“Tidak ada perbedaan dan tidak adanya perlakuan khusus selama yang diajukan adalah permohonan lelang untuk jenis lelang yang sama”(wawancara, 5 Agustus 2019)

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL pun tidak memberikan klasifikasi terhadap lelang yang dilakukan oleh Bank Konvensional dan lelang yang dilakukan oleh BNI Syariah dimana pihak KPKNL dan terutama para pejabat lelang serta jajarannya telah berusaha meminimalisir tingkat kecurangan seperti pemberian kriteria pada peserta lelang dan pada jenis pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan. Terkait sistematisasi administrasi serta proses pembagian hasil oleh pihak KPKNL sebagai pihak penyelenggara dalam pelaksanaan proses lelang eksekusi aset jaminan ini dijelaskan oleh Pak Bakri selaku bagian seksi Piutang Negara ;

“Menurut pasal 72 Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dimana setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, adapun peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan”(Wawancara, 5 Agustus 2019)

### 3. Bagaimana proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan BNI Syariah melalui KPKNL Makassar dalam perspektif *ba'i al-muzayyadah*

Lelang yang terjadi dalam fiqh muamalah ini kerap disebut dengan istilah *ba'i al-muzayyadah* yang merupakan bentuk jual beli namun secara universal ada beberapa perbedaan antara jual beli secara lelang dengan jual beli yang dilakukan seperti biasa, beberapa kriteria juga di jadikan tolok ukur sebagai hal yang menjadi perbandingan diantara keduanya. Hal ini telah dijelaskan oleh Bpk. Dr. Nasrullah selaku dosen Perbankan syariah ;

“Secara teknis jual beli muzayadah dalam pandangan ulama adalah penjualan yang dilakukan secara lelang. Umpamanya perkataan seseorang yang hendak membeli, ‘saya mau menambah.’ Lalu orang lain menambah harga yang ditawarkannya, seraya berkata, “Saya mau membeli dengan harga sekian”” demikian seterusnya hingga tak ada lagi yang sanggup membayar lebih tinggi.”

jual beli secara lelang ini memiliki syarat dan ketentuan, adapun regulasi yang dikatakan oleh Bapak Nasrullah selaku Dosen Perbankan Syariah ;

“Jual beli muzayadah merupakan jual beli yang ditinjau dari segi penentuan harga. Oleh karenanya, jual beli tersebut merupakan bagian dari jual beli (*bai'*). Subyek dan obyek jual beli muzayadah sama halnya dengan subyek dan obyek jual beli (*bai'*). Adapun subyek dan obyek jual beli merupakan istilah lain dari rukun dan syarat jual beli, antara lain sebagai berikut:

Pihak-pihak yang berakad (*muta'qidain/ subyek transaksi*). Mereka adalah dua pihak yang melakukan akad (*transaksi*) karena transaksi tidak diakui legalitasnya tanpa keduanya. Kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus telah baligh (*dewasa*), berakal sehat, mengerti (*pandai*), dan tidak terkena larangan melakukan transaksi.

Adapun syarat sahnya jual beli yang berkenaan dengan *muta'qidain* (*subyek transaksi*) ada dua yaitu, *muta'qidain* (*subyek transaksi*) harus memenuhi syarat sebagai orang yang boleh membelanjakan harta, yaitu merdeka, mukallaf, dan pandai (*tidak cacat mental/ gila*). Oleh karena itu tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak kecil, orang gila, dan budak tanpa izin orang tua atau majikannya, jual beli lainnya adalah *muta'qidain* (*subyek transaksi*) dalam kondisi kemauan sendiri (*mukhtarain, tidak dipaksa*) untuk melakukan transaksi. Hal ini karena *taradhi* (*suka sama suka*) merupakan syarat sah transaksi. Oleh karenanya, tidak sah jual beli yang dilakukan dengan adanya paksaan yang tidak benar terhadap salah satu di antara *muta'qidain* (*dua pihak yang melakukan transaksi*).

#### 1. Adanya uang (*harga*) dan barang (*ma'qud'alaih/ obyek transaksi*)

Adapun syarat sahnya jual beli yang berkenaan dengan *ma'qud'alaih* (*obyek transaksi*) ada enam yaitu, *ma'qud'alaih* (*obyek transaksi*) ada saat terjadi transaksi. Fuqaha' sepakat bahwa tidak sah jual beli barang (*obyek*) yang tidak ada pada saat transaksi, seperti menjual buah-buahan yang belum nyata (*belum berbuah dan belum jelas baikburuknya karena masih terlalu dini*) dan menjual *madhamin* (*kembang pohon kurma jantan untuk penyerbukan kurma betina yang*

belum keluar). Demikian pula tidak sah menjualbelikan malaqih (janin hewan yang masih dalam kandungan induknya) dan habal al-habalah (anak unta yang baru berupa janin dalam kandungan induknya).

Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) berupa harta (mal) yang bermanfaat harta yang dimaksud di sini adalah sesuatu yang menjadi kecenderungan (disukai) oleh tabiat manusia, dapat diberikan dan ditahan (tidak diberikan), dan bermanfaat. Sesuatu yang tidak bermanfaat tidak dikategorikan sebagai harta. Ulama' madzhab Shafi'i berpendapat, bahwa tidak sah memperjualbelikan sesuatu yang tidak bermanfaat menurut syara'. Begitu juga alat-alat permainan yang digunakan untuk melakukan perbuatan yang haram atau untuk meninggalkan kewajiban kepada Allah, perbuatan itu digolongkan mubadzir (sia-sia).

Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) menjadi milik ba'i (penjual). Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) dapat diserahkan pada saat transaksi. Tidak sah menjual unta yang melarikan diri atau burung yang masih terbang di udara baik yang sudah jinak sehingga dapat kembali kepada pemiliknya atau sudah tidak jinak lagi. Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) harus dapat diketahui secara jelas oleh muta'qidain (subyek transaksi), hal ini karena memperjualbelikan sesuatu yang tidak diketahui dapat mengakibatkan perselisihan dan pertikaian karena mengandung gharar (penipuan) yang dilarang Islam. Jadi, tidak sah memperjualbelikan sesuatu yang tidak dapat dilihat atau sesuatu yang dapat dilihat, tetapi tidak dapat diketahui (secara jelas). Senada dengan syarat tersebut. Ulama' madzhab Shafi'i juga melarang jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.

Malikiyah dan shafi'iyah menambah syarat Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) yang lain, yaitu subtansi (dzat) Ma'qud 'alaih (obyek transaksi) harus suci dan bukan termasuk barang yang dilarang untuk diperjual belikan.

## 2. Adanya Shigat Akad (Ijab Qabul)

Ijab dan qabul merupakan bentuk pernyataan (serah terima) dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam hal ini Ahmad Azhar Basyir telah menetapkan kriteria yang terdapat dalam ijab dan qabul, yaitu ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, sehingga ucapannya itu benar-benar merupakan pernyataan isi hatinya. Dengan kata lain, ijab dan qabul harus keluar dari orang yang cakap melakukan tindakan hukum. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad, ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis, apabila kedua belah pihak sama-sama hadir atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir. Ijab dan qabul sighthat akad dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu, lisan, tulisan, isyarat. Adapun dalam ijab dan qabul harus terhindar dari unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, antara lain, zalim, riba, maysir, gharar, risywah, haram, dan maksiat." (Wawancara, 14 September 2020)

Melirik dari yang telah dijelaskan oleh informan, adanya syarat dan ketentuan ini menjadi acuan yang ditetapkan sseberapa efektifnya proses lelang yang dilakukan oleh BNI Syariah di KPKNL Makassar, namun dengan adanya syarat dan ketentuan ini bukan menjadi hal yang mulus dalam proses pelelangan yang

diinginkan sesuai syarat dan ketentuan ada beberapa hal yang menjadi kendala atau tidak efektifnya lelang yang terjadi.

Pelaksanaan Lelang yang terjadi di KPKNL adalah lelang eksekusi dan inventaris negara, atau barang yang diperjual belikan pada umumnya di KPKNL merupakan barang wanprestasi yang dijaminan dan juga barang-barang negara yang akan dilelang, melelang atau menjual barang sitaan dalam Islam dibolehkan dikarenakan pihak peminjam melakukan wanprestasi atau tidak mampu melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan, adapun untuk sistem penawaran lelang yang dilakukan di KPKNL adalah penawaran menukik keatas atau bisa dikatakan penawaran seperti ini merupakan sistem penawaran klasik yang sering terjadi di zaman Rasulullah SAW (Amir, 2018).

KPKNL menggunakan berbagai upaya untuk menghindarkan terjadinya trik-trik kotor pada pelelangan diantaranya menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, sehingga sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindarkan dari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya sekedar mengikuitui pelelangan, maka pihak KPKNL menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikuti pelelangan para peserta lelang harus membayar uang jaminan yang biasanya berjumlah 50 % dari harga limit yang diterapkan, adapun para peserta lelang yang tidak melakukan penawaran pada pelaksanaan lelang maka para peserta itu akan diblacklist atau tidak dibolehkan mengikuti pelelangan selama 3-6 bulan, blacklist juga dilakukan kepadapemenang lelang yang tidak melakukan pelunasan selama jangka waktu yang telah ditetapkan, selain diblacklist uang jaminannya akan dihapuskan atau tidak dikembalikan. Hal ini juga di jelaskan oleh Bapak Nasrullah selaku Dosen Perbankan Syariah ;

“Proses Lelang yang terjadi di KPKNL telah melakukan upaya-upaya tersebut sehingga unsur-unsur najasy maupun tadlis setidaknya dapat terminimalisir dengan cara-cara tersebut, sehingga bisa disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang pada KPKNL telah terlaksana menurut perspektif Bay Al-Muzayadah.” (Wawancara, 14 September 2020)

Tinjauan dalam perspektif *ba’I al-muzayyaddah* ini telah diterapkan oleh pihak KPKNL dengan regulasi yang telah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan PMK/06/2006 yang telah meminimalisir kecurangan yang akan terjadi, dengan demikian pihak KPKNL tetap mengawal agar tidak adanya pihak yang dirugikan satu sama lain. Regulasi yang masih minim dalam pembahasan *ba’i al-muzayyaddah* ini menjadi kurang kuatnya dasar lelang dalam perspektif *ba’i al-muzayyaddah* ini dilakukan, menurut Bapak Nasrullah selaku Dosen Perbankan Syariah ;

“Belum ada undang-undang khusus, boleh jadi hal tersebut disebabkan karena ulama melihat undang-undang yang menaungi lelang eksekusi pada bank konvensional tidak melanggar syariah” (Wawancara, 14 September 2020)

Hampir mirip dengan undang-undang yang menaungi lelang eksekusi ini menjadi kemungkinan sebab belum adanya undang-undang khusus yang dibuat dalam

menangani dan menaungi pelaksanaan lelang eksekusi pada perbankan syariah, adapun yang biasa terjadi juga dalam pelaksanaan lelang adalah nasabah yang sudah tidak bisa dihubungi dan ditemui.

## PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat kesimpulan penelitian berikut:

1. Proses penetapan harga limit kewajaran yang dilakukan di BNI Syariah pada lelang objek jaminan murabahah disesuaikan dengan harga pasar dan rasio pembiayaan macet dan disesuaikan juga dengan harga aset jaminan di wilayah tersebut.
2. Proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL dilakukan secara umum dengan dua metode lelang yaitu *open bidding* (lelang terbuka) dan *close bidding* (lelang tertutup).
3. Proses lelang aset jaminan murabahah yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah melalui KPKNL secara umum sudah sesuai dengan konsep *ba'I al-muzayyadah* walaupun dalam regulasinya belum ada yang mengatur khusus mengenai lelang dalam perspektif islam namun telah sesuai guna meminimalisir kecurangan dalam lelang khususnya pada metode *open bidding* (lelang terbuka).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abidin. M. Z. 2016. Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur. *Notaire*, 1(2): 286-287.
- Afiyanti. Y. 2008. Validasi dan Realibilitas Dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Keperrawatan Indonesia*, 12(2):137-141.
- Alfiana. R. dan A. Sinilele. 2019. Kedudukan Barang Lelang Yang Digunakan Untuk Melakukan Tindakan Pidana Pencurian Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Iqtishaduna*. Vol 109(1):267-278.
- Alfisyahri. N. N. dan D. Siswanto. 2012. Praktik dan Karakteristik Gadai Syariah di Indonesia. *Jurnal Share*. Vol 1(2):118-141.
- Amir. R. 2018. Jual Beli Lelang dan Pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo (Studio Komparatif Hukum Islam. *Jurnal Al-Qadau*. 5(1) : 93-106.
- Bachri. S. B. 2010. Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi Pada Penelitian Kualitatif. *Jurnal Teknologi pendidikan* 10(1): 50.
- Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan. *Buletin ekonomi moneter dan perbankan*.
- Bungin. B. 2001. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. PT Rajagrafindo Persada: Jakarta.
- Habriyanto. Dan Enjela. R. 2017. Mekanisme Penetapan Harga dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembelian Barang Lelang Gadai Emas Studi Kasus PT. Pegadaian Syari'ah Cabang Jelutung. *Jurnal Economic*. Vol 1(16):1-15.
- Hafidah. N. 2017. Implementasi Konsep Jaminan Syariah Dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah. *Jurnal Arena Hukum*. Vol 6(2):1-19.
- Haprabu. S. dan B. Harahap. 2017. Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Menurut Perspektif Huum Islam. *Jurnal Reportium*, Vol 4(1):52-53.
- Hilal. S. 2014. Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam (Telah Pemikiran Ibn Taimiyah). *Jurnal ASAS*. Vol 6(2):16-28.
- Hsb. P. H. 2017. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jaminan Pembiayaan Mudharabah. *Jurnal Cendikia*. Vol 2(1):100-117.
- Ibrahim. A. dan A. Rahmawati. 2017. Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah : Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh. *Jurnal Iqtishadia*, 10 (1) : 75-76.
- Kamello. T. dan M. Siregar. dan Purba. H. 2014. Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pengembalian Utang Pembiayaan Bermasalah Pada Praktik PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK Cab. Medan. *Usu Law Journal*, 2(2): 94.
- Karim. A. A. 2016. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam Edisi ke 3*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta

Kartika. R. F. 2016. Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn). *Jurnal Kordinat*. Vol 15(2):229-252.

Kasdi. A. 2016. Permintaan dan Penawaran Dalam Mempengaruhi Pasar (Studi Kasus di Pasar Bintoro Demak). *Jurnal Bisnis*. Vol 4(2):19-34.

L.i. F. 2016. Jaminan dan Agungan Dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol 5(1):145-149.

Manahar. P. 2019. Implementasi Gadai SYariah (Rahn) Untuk Menunjang Perekonomian Masyarakat di Indonesia. *Jurnal Dialogia Ludirica*. Vol 10(2):98-106.

Manahar. Y. 2019. Tanggungan Gugat Kreditur dan Pejabat Lelang Atas Penentuan Harga Limit Lelang Dibawah Nilai Tanggungan. *Jurnal Hukum Peradilan*. Vol4(2):183-188.

Marnita. 2016. Ekssekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada Pt bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *Fiat Justisia Journal of Law*. Vol 10(3):526-544.

Maulana. M. 2014. Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudarabah). *Jurnal Ilmiah Islam Futura.i* Vol 14(1):72-93.

Maulidizen. A. 2017. Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Murabahah di Bank tabungan Negara Syariah Surabaya. *Jurnal Intizar*. Vol 23(1):55-72.

Maulidzien. A. 2017. Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. *Jurnal Intizar*. Vol 23(1):55-72.

Muin. R. dan Hadi. 2018. Perilaku Masyarakat Terhadap Pelaksanaan Arisan Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Masyarakat Desa Paomacang Luwu Utara). *Jurnal LAA Maysir*. Vol 5(1):60-79.  
n Pada Bank Syariah. *Jurnal Studi Islam*, 14(2): 149-153.

Nursakti. S. P. 2018. Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 14(27):81-98.

Prasetyawati, N. dan T. Hanoraga. 2016. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang. *Jurnal Sosila Humaniora*, 8(1): 123-126.

Putri, J. Dan A. Amzar. 2018. Strategi Pengendalian Risiko Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe). *Jurnal JESKaPe*, 2(1): 161-176.

Rachmawati, E.N. dan A. M. B. A. Ghani, 2015. Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia. *Jurnal Al-'Adalah*. Vol 12(4):785-806.

Rahayu. S. dan A. Simatupang. 2017. Strategi Penetapan Harga Dies Dengan Metode Menekan Biaya Dan Memaksimumkan Keuntungan. *Jurnal Administrasi Kantor*. Vol 5(1):199-208.

- Rianto, R. D., P. Djatmika, dan Siti Hamidah. Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah. *Jurnal Aisyiyah*. Vol 1(10):1-29.
- Riyono. Dan G.E. Budiharja. 2016. Pagaruh Kualitas Produk, Harga, Promodi dan Brand Image Terhadap Keputusan Pembelian Produk Aqua di Kota Pati. *Jurnal STIE Semarang*. Vol 8(2):92-121.
- Sakti, S. P. N. 2018. Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, 14.(27) : 87-90.
- Saraswati. R.A. 2012. Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur dan Pengawasan Kredit Terhadap Efektivitas Pemberian Kredit Pada Pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung. *Jurnal Nominal*. Vol 1(1):1-13.
- Sari, N. 2015. *Kontrak Akad dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Banda Aceh: Pena.
- Setiono. G. C. 2018. Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Jurnal Transparansi Hukum*. Vol 1(1):1-18.
- Setyawan, D.N. dan R. Astuti.2019. Upaya Hukum Yang Diberikan Untuk Rahn Jika terjadi Penyimpangan dalam Pelaksanaan Lelang Syariah. *Jurnal Qawanin*, 3(1): 18-31.
- Setyowaty, N. Y. 2016. Prinsip – Prinsip Jaminan Dalam Undang – Undang Hak Tanggungan. *Jurnal Reporterium*, 3(2): 101-105.
- Siringorinfo, R. 2012. Karakteristik dan Fungsi Intermediasi Perbankan di Indonesia,
- Soei. C. N., H. Sabijono, dan Tresje Runtu. 2014. Penentuan Harga Jual Produk Dengan Menggunakan Metode Cost plus Pricing Pada UD. Sinar Sakti. *Jurnal Emba*. Vol 2(3):208-217.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Susanti. 2016. Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang. *Intelektualita*. Vol 5(1):46-56.
- Susanto, A., dan T. O. Rotinsulu, dan George M.V. 2016. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu. *Jurnal Kawung*. Vol 2(5):1-17
- Susanto, Rontisulu, dan Kawang.2016. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu. *Jurnal Law*. 6(2): 65-34.
- Susetyarsi. T.H. 2010. Faktor-Faktor yang dipertimbangkan dalam Penetapan Harga. *Jurnal STIE Semarang*. Vol 2(1):88-92.



- Syarief. A. 2016. Pandangan Hukum Ekonomi SYariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan. *Jurnal of Islamic Economic Law*. Vol 1(1):90-113.
- Syarifuddin. D., Suryana., Musafa., S. Martina, dan Rahmat Priyanto. 2019. Strategi Penetapan Harga Dalam Meningkatkan Minat Berkunjung Wisatawan di Villa Kancil Kampoeng Soenda Majalaya. *Jurnal ABDIMAS BSI*. Vol 2(1):225-232.
- Tista, A. 2013. Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Jurnal Al Adl'*, 5(10):46-70
- Unitas. S. dan V.H. 2000. Model Dalam Strategi Penetapan Harga. *Jurnal Unitas*. Vol 9(1):30-43.
- Yasir, M. 2016. Aspek Hukum Jaminan Fidusia. *Jurnal social dan budaya syar-I*, 3(1): 78-83.
- Yunus. M., F. F. R. S. Hamdani., Gusti Khairina Shofia Amwaluna. 2018. Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol 1(1):134-146.
- Zain. I., S. Abbas, dan Zahratul Idami. 2019. Klausula Akad Rahn dari Perspektif Hukum Islam dan Urgensi Notaris Dalam Penyusunannya. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. Vol 2(26):410-431.
- Zaman, M. R. 2018. Mendudukan Kompetensi Absolut Peradilan Agama Dalam Sengketa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.