

**ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT
MACET BANK SYARIAH PADA KPKNL, DARI PERSPEKTIF
EKONOMI SYARIAH
(STUDIKASUPADA KPKNL BEKASI)**

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Ekonomi (M.E.)
Program Studi : Ekonomi Syariah
Pascasarjana UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon (UINSSC)



oleh:

AHMAD FANANIE

NIM:21086050001

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SYEKH NURJATI CIREBON
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER

SYEKH NURJATI CIREBON

2024 M / 1445 H

Prof. Dr. H. Kosim, M.Ag.
Pascasarjana Universitas Islam Negeri Siber Syeh Nurjati Cirebon
(UINSSC) Syekh Nurjati Cirebon

NOTA DINAS

Lamp. : 6 (Enam) Lembar

Hal : *Penyerahan Tesis*

Kepada Yth,
Direktur Program Pascasarjana
UINSSC Syekh Nurjati Cirebon
Di
CIREBON

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan merevisi seperlunya, kami berpendapat bahwa tesis saudara Ahmad Fananic, mahasiswa Megister Ekonomi Syariah yang berjudul:

"ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH PADA KPKNL DARI PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH, (STUDI KASUS PADA KPKNL BEKASI)"

telah dapat diujikan.

Bersama ini kami kirimkan naskahnya untuk diujikan dalam sidang ujian tesis Program Pascasarjana UINSSC Syekh Nurjati Cirebon.

Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Cirebon,
Pembimbing II



Prof. Dr. H. Kosim, M.Ag.
NIP. 196401041992031004

Dr. Abdul Aziz, M. Ag.
Pascasarjana Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon
(UINSSC) Syekh Nurjati Cirebon

NOTA DINAS

Lamp. : 6 (Enam) Lembar
Hal : *Penyerahan Tesis*

Kepada Yth,
Direktur Program Pascasarjana
UINSSC Syekh Nurjati Cirebon
Di
CIREBON

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan merevisi seperlunya, kami berpendapat bahwa tesis saudara Ahmad Fananie, mahasiswa Megister Ekonomi Syariah yang berjudul:

"ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH PADA KPKNL DARI PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH, (STUDI KASUS PADA KPKNL BEKASI)"

telah dapat diujikan.

Bersama ini kami kirimkan naskahnya untuk diujikan dalam sidang ujian tesis Program Pascasarjana UINSSC Syekh Nurjati Cirebon.

Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Cirebon,
Pembimbing I



Dr. Abdul Aziz, M. Ag.
NIP. 197305262005011004

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH NURJATI CIREBON

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH PADA KPKNL, DARI PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PADA KPKNL BEKASI)

Disusun oleh:
AHMAD FANANIE
NIM :21086050001

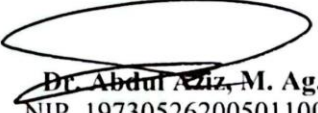
Telah diujikan pada tanggal
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar
Magister Ekonomi (M.E.)

Dewan Penguji

Ketua/Anggota,


Prof. Dr. H. Jamali, M.Ag
NIP. 196804081994031001


Sekretaris/Anggota,


Dr. Abdul Aziz, M. Ag.
NIP. 197305262005011004

Pembimbing I/ Penguji,


Dr. Abdul Aziz, M. Ag.
NIP.197305262005011004

Pembimbing II/ Penguji,

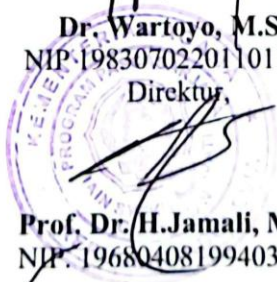

Prof. Dr. H. Kosim, M.Ag.
NIP. 196401041992031004

Penguji Utama


Dr. Wartoyo, M.SI
NIP.198307022011011008

Direktur,


Prof. Dr. H. Jamali, M.Ag
NIP. 196804081994031001



LEMBAR PERSETUJUAN

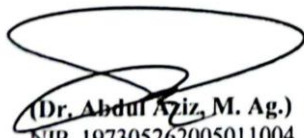
**ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK
SYARIAH PADA KPKNL, DARI PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH,
(STUDI KASUS PADA KPKNL BEKASI)**


Disusun oleh:
AHMAD FANANIE
NIM :21086050001

Telah disetujui pada tanggal

Pembimbing I,

Pembimbing II,


(Dr. Abdul Aziz, M. Ag.)
NIP. 197305262005011004


(Prof. Dr. H. Kosim, M. Ag.)
NIP. 196401041992031004

SYEKH NURJATI CIREBON

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Fananie
NIM : 21086050001
Jenjang Program : Magister
Program Studi : Ekonomi Syariah
Pada Program Pascasarjana IAIN Syekh Nurjati
Cirebon

Menyatakan bahwa tesis/disertasi ini secara keseluruhan adalah ASLI hasil penelitian saya, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini dibuat dengan sejujurnya dan dengan penuh kesungguhan hati disertai kesiapan untuk bertanggung jawab atas segala resiko yang mungkin diberikan sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon,

.....

Yang menyatakan



(Ahmad Fananie)
NIM 21086050001

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah Subhanu Wata'ala, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian yang berjudul "ANALISIS PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH PADA KPKNL, DARI PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH, (STUDI KASUS PADA KPKNL BEKASI)" disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi, pada Program Studi Ekonomi Syariah, dari Universitas Islam Negeri Syeh Nurjati Cirebon. Kami menyadari keterbatasan peneliti, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak akan sulit bagi peneliti untuk menyelesaikan tugas akhir dari program magister ini. Oleh sebab itu, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu saya di antaranya:

1. Bapak Prof. Dr. H. Jamali, M.Ag, selaku Ketua Dewan Penguji pada tesis ini
2. Bapak Dr. Abdul Aziz, M.Ag, yang telah memberikan bimbingan dan motivasi selama kami menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. H. Khosim, M.Ag, yang telah memberikan dukungan dan bimbingannya dalam penyelesaian tesis ini.
4. Bapak Dr. Wartoyo, M.SI, yang telah memberikan masukan demi penyempurnaan tesis ini.
5. Dosen-dosen UIN Syeh Nurjati yang telah memberikan bekal ilmu ekonomi syariah semoga menjadi ladang amal yang sholeh.
6. Almarhum Mama dan Mimi yang selalu mendoakan anak-anaknya untuk selalu mencari ilmu.
7. Abdullah Ubed selaku kakak yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan studi ini.
8. Istri dan anak-anakku yang selalu memberikan dukungan untuk menyelesaikan studi ini.
9. Rekan-rekan mahasiswa Ekonomi Syariah sebagai teman dalam berdiskusi selama proses studi ini.
10. Serta seluruh pihak yang tidak dapat saya sebutkan namun memiliki kontribusi yang besar dalam menyelesaikan penelitian ini.

Kami menyadari sepenuhnya dengan segala keterbatasan yang dimiliki, penelitian ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu saran, masukan, dan dukungan secara konstruktif akan menjadi sumber referensi yang sangat berharga dalam menyempurnakan penelitian ini. Kami berharap bahwa penelitian ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Cirebon, November 2024

Penulis

ABSTRAK

Kegiatan ekonomi syariah di Indonesia semakin meningkat seiring dengan berdirinya lembaga-lembaga formal keuangan syariah, salah satu yang berkembang pesat adalah bank syariah, bank syariah selaku lembaga pembiayaan yang berbasis syariah telah berjalan seiring dengan berlakunya undang-undang bank syariah di Indonesia, namun dalam pembiayaan oleh bank syariah menghadapi resiko kredit macet, hal ini memerlukan upaya penyelesaian kredit macet pada bank syariah, salah satu penyelesaian kredit macet bank syariah adalah melalui proses litigasi/pendekatan hukum, yaitu melalui pelaksanaan lelang barang jaminan (rahn) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi. Dasar hukum bank syariah dalam melaksanakan lelang jaminan kredit macet adalah Pasal 6 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana bank syariah langsung melaksanakan eksekusi lelang secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Obyek penelitian berupa proses bisnis lelang Hak Tanggungan bank syariah pada KPKNL Bekasi, dari perspektif syariah. Penelitian ini dilakukan dimulai dari mekanisme penjaminan hutang bank syariah dari perspektif syariah dan hukum positif, dan bagaimana implementasi pelaksanaan lelang bank syariah di KPKNL Bekasi, kemudian dilakukan analisis proses bisnis lelang jaminan kredit macet bank syariah pada KPKNL Bekasi dari perspektif ekonomi syariah prosedur pelaksanaan lelang jaminan kredit bank syariah, dan pelaksanaan lelang jaminan kredit macet bank syariah dari perspektif ekonomi islam. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan cara menganalisis teori-teori yang relevan, khususnya yang berkaitan dengan fiqih muamalah transaksi jual beli, lelang, dan lelang online, dan bagaimana implementasinya pada KPKNL Bekasi. Hasil penelitian menyatakan bahwa terdapat prosedur penjaminan hutang bank syariah menggunakan mekanisme hak tanggungan, dimana obyek jaminan diikat secara sempurna oleh bank syariah, sehingga obyek jaminan tidak dapat dijualbelikan oleh pemiliknya tanpa ada persetujuan bank syariah, jaminan hutang bank syariah diakui dan dilindungi secara hukum, karena tercatat secara resmi pada Kantor Pertanahan melalui Sertifikat Hak Tanggungan. Jaminan hutang telah dikenal dalam muamalah pada masa awal sampai abad kekalifahan islam, namun belum ada istilah hak tanggungan, namun substansinya sama yaitu adanya penyerahan jaminan dan keharusan dijual obyek yang menjadi jaminan, jika terjadi wanprestasi. Lelang yang merupakan salah satu instrument jual beli telah dikenal sejak zaman Rosululloh SAW, penelitian terhadap transaksi jual beli melalui lelang pada KPKNL Bekasi secara prinsip telah sesuai dengan kaidah jual beli dalam lelang, begitu juga dengan system lelangnya, bahkan dengan lelang online kelemahan dari system lelang zaman dahulu, yaitu adanya kolusi antar peserta lelang tidak terjadi, sehingga lelang online (e-auction) pada KPKNL Bekasi semakin menyempurnakan system jual beli lelang.

Kata kunci: Lelang, hak tanggungan, kaidah syariah

ABSTRACT

Sharia economic activities in Indonesia are increasingly on the rise with the establishment of formal sharia financial institutions, one of which is rapidly developing is sharia banks. Sharia banks, as sharia-based financing institutions, have been operating in line with the enactment of the sharia bank law in Indonesia. However, in financing by sharia banks, they face the risk of bad credit, which requires efforts to resolve bad credit in sharia banks. One of the solutions for bad credit in sharia banks is through litigation/legal approaches, namely through the auction of collateral (rahn) by the Bekasi State Assets and Auction Office (KPKNL). The legal basis for sharia banks in conducting auctions of bad credit collateral is Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, where sharia banks directly execute auctions through the Bekasi State Assets and Auction Office (KPKNL). The object of the research is the business process of auctioning Mortgage Rights of sharia banks at KPKNL Bekasi, from a sharia perspective. This research begins with the mechanism of debt collateralization by Islamic banks from the perspective of Sharia and positive law, and how the implementation of Islamic bank auctions at the KPKNL Bekasi is carried out. It then analyzes the business process of auctioning non-performing loan collateral by Islamic banks at KPKNL Bekasi from the perspective of Sharia economics, the procedures for auctioning Islamic bank loan collateral, and the implementation of auctioning non-performing loan collateral by Islamic banks from the perspective of Islamic economics. The research uses a descriptive qualitative method, by analyzing relevant theories, especially those related to fiqh muamalah in buying and selling transactions, auctions, and online auctions, and how they are implemented at KPKNL Bekasi. The research findings state that there is a debt guarantee procedure for Islamic banks using the mortgage mechanism, where the collateral object is perfectly bound by the Islamic bank, so the collateral object cannot be sold by its owner without the Islamic bank's approval. The Islamic bank's debt guarantee is recognized and protected by law because it is officially recorded at the Land Office through a Mortgage Certificate. Debt collateral has been known in transactions from the early period until the era of the Islamic caliphate, but the term "mortgage" did not exist yet. However, the substance is the same, which involves the transfer of collateral and the obligation to sell the collateralized object in case of default. Auctions, which are one of the instruments of buying and selling, have been known since the time of the Prophet Muhammad (PBUH). Research on buying and selling transactions through auctions at KPKNL Bekasi is fundamentally in accordance with the principles of auction sales, as well as its auction system. Moreover, with online auctions, the weaknesses of the old auction system, such as collusion among auction participants, do not occur, thus making online auctions (e-auction) at KPKNL Bekasi an even more perfect system for auction sales..

Keywords: Auction, collateral, sharia principles

خلاصة

تم إجراء هذا البحث بدءًا من آلية ضمان ديون البنوك الإسلامية من منظور الشريعة والقانون الإيجابي، في بيكاسي، (KPKNL) وكيفية تنفيذ مزادات البنوك الإسلامية في مكتب إدارة ممتلكات الدولة والمزادات بيكاسي من KPKNL ثم تم تحليل عملية الأعمال لمزادات ضمان القروض المتعثرة للبنوك الإسلامية في منظور الاقتصاد الإسلامي وإجراءات تنفيذ مزادات ضمان القروض للبنوك الإسلامية، وتنفيذ مزادات ضمان القروض المتعثرة للبنوك الإسلامية من منظور الاقتصاد الإسلامي. تستخدم الدراسة المنهج الوصفي النوعي، من خلال تحليل النظريات ذات الصلة، خاصة تلك المتعلقة بفقهاء المعاملات في البيع والشراء، نتائج البحث تشير إلى وجود KPKNL Bekasi والمزادات، والمزادات الإلكترونية، وكيفية تنفيذها في إجراءات لضمان ديون البنوك الإسلامية باستخدام آلية حق الرهن، حيث يتم رهن الأصول بشكل كامل من قبل البنك الإسلامي، مما يمنع مالك الأصول من بيعها أو شرائها دون موافقة البنك الإسلامي. كما أن ضمان ديون البنك الإسلامي معترف به ومحمي قانونياً، لأنه مسجل رسمياً في مكتب الأراضي من خلال شهادة حق الرهن. تم التعرف على ضمان الدين في المعاملات منذ العصور الأولى وحتى عصر الخلافة الإسلامية، ولكن لم يكن هناك مصطلح حق الرهن، ولكن جوهره هو نفسه، وهو وجود تسليم الضمان وإلزام بيع الشيء الذي يكون ضماناً في حالة حدوث إخلال بالتزام. المزداد الذي يُعتبر أحد أدوات البيع والشراء معروف منذ زمن الرسول ﷺ، وقد كانت الأبحاث حول معاملات البيع والشراء من خلال المزداد تتماشى بشكل مبدئي مع قواعد البيع والشراء في المزداد، وكذلك مع نظام المزداد، KPKNL Bekasi في بل إن المزداد الإلكتروني قد أزال ضعف نظام المزداد القديم، وهو التواطؤ بين المشاركين في المزداد، مما يُحسن نظام البيع والشراء في المزداد بشكل KPKNL Bekasi في (e-auction) جعل المزداد الإلكتروني أكبر.

الكلمات المفتاحية: المزداد، حقوق الرهن، الأحكام الشرعية

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

ADAFTAR ISI

	Halaman
NOTADINAS	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Kerangka Teori	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	14
BAB II MEKANISME DAN PROSEDUR LELANG KREDIT MACET BANK SYARIAH DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)	24
A. Hukum Jual Beli	
B. Hukum Lelang	24
C. Asas-Asas Lelang Pada KPKNL	35
D. Fungsi Lelang	38
E. Jaminan Hutang	40
F. Hukum Positif Penyelesaian Sengketa Bank Syariah	41
G. Pengikatan Jaminan Hutang	41
H. Fatwa MUI Tentang Penjualan Jaminan Kredit Syariah	45
	48
	57
BAB III IMPLEMENTASI LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH DI KPKNL BEKASI	24
A. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL	59
1. Dokumen Persyaratan Lelang Hak Tanggungan	60
2. Perbedaan Dokumen Bank Konvensional dan Bank Syariah	63
3. Proses Bisnis Lelang Pada KPKNL	63
4. Data Lelang Hak Tanggungan BANK SYARIAH di KPKNL Bekasi Periode Tahun	

2022-2024	40
5. Keunggulan Lelang Online	67
6. Kendala dan Permasalahan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Bekasi	68
	69
BAB IV PROSES BISNIS LELANG JAMINAN KREDIT MACET BANK SYARIAH OLEH KPKNL DARI PERPSEKTIF EKONOMI ISLAM	71
A. Analisis Praktik Jual Beli Lelang Pada KPKNL Dari Segi Jual Beli dalam Islam	71
B. Lelang Sebagai Kegiatan Kolusi	
C. Batasan Informasi Dalam Lelang Online	77
D. Lelang Jaminan dan Kepemilikan Penuh	78
E. Hak Tanggungan dari Perspektif Hukum Syariah	78
	79
BAB V KESIMPULAN	83
A. Prosedur Penjualan Jaminan Kredit Macet Bank Syariah	83
B. Implementasi Lelang Jaminan Kredit Bank Syariah	84
C. Proses Bisnis Lelang Jaminan Bank Syariah Dari Perspektif Syariah	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	90

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON