



**PELAKSANAAN LELANG BANGUNAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH
DI BANK SUMUT CABANG SYARIAH
KOTA PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Perbankan Syariah*

Oleh

**ASMARA AZAN HARAHAH
NIM 17 401 00170**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH ALI
HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2022



**PELAKSANAAN LELANG BANGUNAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH
DI BANK SUMUT CABANG SYARIAH
KOTA PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Perbankan Syariah*

Oleh

**ASMARA AZAN HARAHAHAP
NIM. 17 401 00170**

PEMBIMBING I

**Azwar Hamid, M.A.
NIP. 198603112015031005**

PEMBIMBING II

**Sry Lestari, S.H.I., M.E.I.
NIP.198905052019032008**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH ALI
HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2022



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733
Telepon.(0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. **ASMARA AZAN HARAHAHAP**

Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Padangsidimpuan, 06 Juli 2022

Kepada Yth:

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN SYAHADA

Di-

Padangsidimpuan

Assalamu'alaikumWr. Wb

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **ASMARA AZAN HARAHAHAP** yang berjudul "**Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan** " Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Azwar Hamid, M.A.
NIP. 198603112015031005

PEMBIMBING II

Sry Lestari, S.H.I., M.E.I
NIP. 198905052019032008

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ASMARA AZAN HARAHAHAP

NIM : 17 401 00170

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : **Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidimpuan pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 4 Tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 06 Juli 2022

Saya yang Menyatakan,



ASMARA AZAN HARAHAHAP
NIM. 17 401 00170

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademika Universitas Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : ASMARA AZAN HARAHAHAP

NIM : 17 401 00170

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

JenisKarya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Padangsidempuan. Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan”**.

Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan

Pada tanggal : Juli 2022

Yang menyatakan,



ASMARA AZAN HARAHAHAP
NIM. 17 401 00170



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faximile. (0634) 24022

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Asmara Azan Harahap
NIM : 17 401 00170
Fakultas/ Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Pelaksanaan Lelang Bangunan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan

Ketua,

Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si.
NIP. 197808182009011015

Sekretaris,

Azwar Hamid, M.A.
NIP. 198603112015031005

Anggota

Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si.
NIP. 197808182009011015

Azwar Hamid, M.A.
NIP. 198603112015031005

Windari, S.E., M.A.
NIP. 198305102015032003

Sry Lestari, S.H.I., M.E.I.
NIP. 198905052019032008

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidimpuan
Hari/ Tanggal : Senin, 05 Desember 2022
Pukul : 08.15 WIB s/d 12.00 WIB
Hasil/ Nilai : Lulus / 71,75 (B)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Silitang Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faximile. (0634) 24022

PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN LELANG BANGUNAN
PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD
MURABAHAH DI BANK SUMUT CABANG
SYARIAH KOTA PADANGSIDIMPUAN**

NAMA : ASMARA AZAN HARAHAH
NIM : 17 401 00170
TGL YUDISIUM : 28 JANUARI 2023
IPK : 3,50
PREDIKAT : SANGAT MEMUASKAN

Telah Dapat Diterima Untuk Memenuhi
Syarat Dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 20 Februari 2023



Asmara Azan Harahap, S.H.I., M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : Asmara Azan Harahap
NIM : 17 401 00170
Judul : Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Kota Padangsidempuan.

Pada Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan beberapa pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur mengalami default sehingga setelah mengalami proses kolektibilitas namun juga mengalami hambatan dalam proses penyelesaian yang mampu menjembatani kepentingan Bank dan debiturnya. Setelah proses penyelesaian NPF (*Non Performing Financing*) tidak berhasil menyelesaikan masalah bank sehingga pihak bank mengeksekusi jaminan kepada debitur. Jaminan yang dikuasai dan disita oleh Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan dalam proses pengambil alihan, jaminan pihak tersebut Bank tidak bisa menguasai tanpa keuntungan yang seharusnya oleh bank, Sehingga pihak bank harus menjual untuk memperoleh harga nominal yang telah disalurkan kepada nasabah agar kerugian bank dapat dikurangi.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tentang Pengertian, Syarat-syarat, Asas-asas, Macam-macam, Manfaat Lelang, Pengertian *murabahah* dan Jenis-jenis *murabahah* Serta Pengertian Pembiayaan, Pengertian Penanganan Pembiayaan Bermasalah.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Penelitian ini menggunakan instrumen pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil temuan penelitian, yang dilakukan oleh peneliti adalah terjadinya Pembiayaan bermasalah oleh nasabah maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan melakukan pelelangan karena kredit macet oleh nasabah, dan tidak amanah, Maka jika sudah terjadi seperti ini maka pihak Bank akan melakukan negosiasi terlebih dahulu kepada nasabah sebelum pihak Bank melakukan pelelangan sesuai dengan Fatwa DSN. Jika pelaksanaan lelang dilakukan Bank terlebih dahulu memberikan surat sp 1,2,dan 3 kepada nasabah, jika belum di indahkan maka dilakukan penjualan agunan dan dilakukan pelelangan. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.

Kata Kunci: Pelaksanaan Lelang Bangunan, Pembiayaan Bermasalah, Akad Murabahah

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian *Shalawat* serta Salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Kota Padangsidempuan”** ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Pada bidang Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan banyak terimakasih utamanya kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, serta Bapak Dr. Erwadi, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr.

Ikhwanuddin Harahap M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.HI, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si., Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Drs. H. Armyn Hasibuan, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan, Ibu Dra. Replita, M.Si., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah. Serta seluruh civitas Akademika IAIN Padangsidempuan yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.
4. Bapak Azwar Hamid, M.A. selaku Pembimbing I dan Ibu Sry Lestari, S.H.I., M.E.I. selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan kedua beliau.
5. Bapak Yusri Fahmi, M.Hum., selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan IAIN Padangsidempuan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak serta Ibu dosen IAIN Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.

7. Teristimewa kepada keluarga tercinta (Ayahanda tersayang Alm. Mangarahon Harahap dan Ibunda ku tercinta Rosmawan Siregar) yang telah mendidik dan selalu berdoa tiada hentinya, yang paling berjasa dalam hidup peneliti yang telah banyak berkorban serta memberi dukungan moral dan material, serta berjuang tanpa mengenal lelah dan putus asa demi kesuksesan dan masa depan cerah putra-putrinya, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rezeki serta rahmat dan kasih sayangnya kepada kedua orang tua tercinta dan diberi balasan atas perjuangan mereka dengan surga Firdaus-Nya.
8. Untuk saudara-saudari saya, yaitu abang saya Sarbaeni Harahap, yang selalu memberikan saya semangat serta motivasi dalam penyelesaian penulisan skripsi ini dan tidak lupa pula terima kasih saya ucapkan kepada kakak-kakak ku tersayang Efridayanti Harahap dan Triau Winda lestari Harahap S. Pd. yang senantiasa memberikan serta mencurahkan kasih sayangnya kepadaku serta perhatiannya dalam masa penulisan skripsi ini. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT. Serta seluruh keluarga besar peneliti yang telah memberikan bantuan moral dan materi kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Untuk sahabat peneliti, Aisyah Siregar, Ade Irawan napitupulu, Ikhwan Madina lubis, Fuad Anand Harahap, Fauji Harahap, Bosaruddin, Imam Saleh Pulungan, Arif Fadillah, Meli Safitri, Farida Hayati, Dinda Hernanda, Risky Yunita, Ririn Karlina, Ririn Sri, Nurlaila Harahap, Robiatul, Wildan Agustina, dan Anggi deshartanti yang telah menjadi teman berjuang mengerjakan Skripsi ini sampai selesai yang selalu memberikan motivasi dan dukungan, semangat dan bantuan doa kepada

peneliti agar tidak putus asa dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

10. Serta sahabat-sahabat seperjuangan di Program Perbankan Syariah Satu mahasiswa angkatan 2017 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. yang telah memberikan dukungan dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga skripsi ini selesai.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati , semoga bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

Padangsidempuan, Mei 2022
Peneliti,

Asmara Azan Harahap
NIM: 17 401 00170

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf arab dan translitasinya dengan huruf latin.




Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak di lambangkan	Tidak di lambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	šad	š	esdan ye
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.



a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	<i>Fathah</i>	A	A
	<i>Kasrah</i>	I	I
	<i>Dommah</i>	U	U

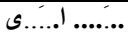
b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

TandadanHuruf	Nama	Gabungan	Nama
	<i>fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

HarkatdanHuruf	Nama	HurufdanTanda	Nama
	<i>fathah dan alifatauya</i>	ā	a dan garis atas

ى...	<i>Kasrah</i> danya	ī	i dan garis di bawah
و...	<i>ḍommah</i> danwau	ū	u dan garis di atas

3. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. *Ta marbutah* hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.

b. *Ta marbutah* mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. *Syaddah (Tsaydid)*

Syaddah atau tasydid yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. *Kata Sandang*

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang sdiikuti oleh huruf *qamariah*.

a. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. *Hamzah*

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau *harakat* yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bias dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat.

Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. *Tajwid*

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian takterpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman *tajwid*.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. Pedoman *Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPEL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vi
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Batasan Istilah	6
F. Kegunaan Penelitian	8
G. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori	10
1. Pengertian Lelang	10
2. Syarat Syarat Lelang Dalam Islam.....	12
3. Asas - Asas Dalam Lelang	13
4. Macam-Macam Lelang	15
5. Manfaat Lelang	16
B. Pengertian Murabahah.....	16
1. Pengertian Murabahah	16
2. Jenis-Jenis Murabahah	19

C. Pembiayaan.....	20
1. Pengertian Pembiayaan	20
2. Tujuan Pembiayaan	21
3. Fungsi Pembiayaan	22
4. Penanganan Pembiayaan Bermasalah	22
a. Pengertian penanganan	22
b. Pengertian pembiayaan bermasalah	23
5. Gejala Timbulnya Pembiayaan Bermasalah	23
6. Dampak Pembiayaan Bermasalah.....	24
7. Faktor Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah	25
8. Cara Menangani Pembiayaan Bermasalah	26
D. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Islam	27
E. Metode Penelitian Terdahulu	27
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Penelitian.....	31
1. Waktu Dan Lokasi Penelitian	31
2. Jenis Penelitian	31
3. Sumber Data.....	32
4. Teknik Pengumpulan Data.....	32
5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	34
6. Teknik Pemeriksaan dan Keabsahan Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Perusahaan	38
1. Sejarah Singkat dan Perkembangan Bank Sumut Syariah	38
2. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah	40
3. Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah	42
4. Ruang Lingkup Bidang Usaha.....	42
5. Produk Produk Bank Sumut Cabang Syariah.....	43
B. Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah	48

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 56

B. Saran..... 56

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I.1	
Penelitian Terdahulu	28

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan Ekonomi Islami, sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.¹

Sebagian nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan yang tidak mampu memenuhi kewajibannya meskipun telah disepakati pada perjanjian pembiayaan *murabahah*. Sehingga nasabah debitur harus mendapatkan konsekuensi dari wanprestasi yaitu tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas materai sebagai akibat dari nasabah yang tidak bisa memenuhi kebutuhannya. Salah satu risiko yang ditanggung akibat tindakan NPF (*Non Performing Financing*) yang dilakukan oleh nasabah debitur adalah eksekusi jaminan oleh pihak Bank berdasarkan ketentuan yuridis formal yang ditetapkan dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 meskipun pihak Bank Sumut Syariah melakukan berbagai kebijakan untuk usaha nasabah debiturnya melalui langkah-langkah *restructuring*, *reconditioning*' dan *rescheduling*.

Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh Bank Syariah kepada nasabah yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan

¹Sumiati, "Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah, *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, Vol. 1, No. 2, (2019), hlm. 244.

tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan Bank Syariah memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati.² Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Bank Syariah harus mengikuti prinsip-prinsip legalitas yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yuridis, sehingga pihak Bank Syariah dapat secara sah menguasai jaminan nasabah. Penjualan jaminan harus dilakukan secara transparan dan terbuka untuk menghindari kerugian bagi Bank Sumut Syariah maupun bagi nasabah.

Adapun pengertian pembiayaan menurut Ridwan pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT karna berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Berdasarkan UU No. 7 tahun 1992 yang di maksud pembiayaan adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu di tambah dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil”.³

Ada juga nasabah menyatakan bahwa Bank Syariah tidak mengumumkan penjualan objek jaminan sehingga jumlah penawaran yang masuk sangat sedikit, akibatnya meningkatkan penawaran harga tidak seperti yang diharapkan. Bahkan adanya pelelangan fiktif atau pengaturan penjualan yang dilakukan oleh pihak oknum pekerja Bank Syariah sehingga munculnya *gharar* dan *tidlis* dalam penjualan nasabah debiturnya.⁴

Pada Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan beberapa

²<https://www.google.com/search?q=tujuan+NPF> diakses 09 Februari 2022 pk1 10.00 Wib

³Aris Surono, *Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah di Pt. BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja*, (Bengkulu: Skripsi), hlm. 3.

⁴Muhammad Sukri Wawancara Pada Tanggal 5 Bulan 12 Tahun 2021.

pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur mengalami default sehingga setelah mengalami proses kolektibilitas namun juga mengalami hambatan dalam proses penyelesaian yang mampu menjembatani kepentingan Bank dan debiturnya. Setelah proses penyelesaian NPF (*Non Performing Financing*) tidak berhasil menyelesaikan masalah bank sehingga pihak bank mengeksekusi jaminan kepada debitur.

Jaminan yang dikuasai dan disita oleh Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan dalam proses pengambil alihan, jaminan pihak tersebut Bank tidak bisa menguasai tanpa keuntungan yang seharusnya oleh bank, Sehingga pihak bank harus menjual untuk memperoleh harga nominal yang telah disalurkan kepada nasabah agar kerugian bank dapat dikurangi.

Dengan sistem pelelangan jaminan potensi kerugian yang disebabkan oleh NPF (*Non Performing Financing*) pihak nasabah dapat ditutup dengan harga penjualan tersebut sehingga pihak Bank Sumut sebagai kreditur dapat melakukan kewajibannya. Dengan demikian penting sekali dilakukan penilaian dan estimasi harga objek jaminan dilakukan oleh pihak pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan secara real dan pasti, agar keyakinan sebagai syarat yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan tentang standar kehati-hatian dapat terpenuhi untuk keyakinan manajemen Bank Sumut bahwa nasabah akan memenuhi kewajiban dan bila terjadi wanprestasi jaminan yang diserahkan kepada bank dapat diberikan sebagai alternatif untuk menutupi kerugian bank.

Sebelum pihak Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan mengeksekusi jaminan berupa hak tanggungan milik nasabah maka pihak

manajemen harus memberitahukan kepada nasabah tindakan bank tersebut. Pemberitahuan kepada nasabah biasanya bersifat formal dalam bentuk surat peringatan kepada nasabah bahwa akan dilakukan eksekusi.

Apabila nasabah cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat 1, 2 dan ayat 3 batal demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dihindarkan dengan pelunasan

utang yang dijamin dengan hak tanggung.⁵

Akan tetapi pada pelaksanaan pembiayaan berdasarkan prinsip *murâbahah* ini tidak selamanya berjalan sebagaimana yang telah ditetapkan dan disetujui dalam kontrak yang telah disepakati oleh para pihak. Terdapat risiko dan kekhawatiran dari pihak pemilik modal pada pembiayaan *murâbahah* ini, salah satu yang dikhawatirkan tersebut yaitu bagaimana apabila pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah tidak lancar, dan menjadi pembiayaan yang bermasalah yang menjadi sengketa antara bank dengan nasabah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang bangunan pembiayaan bermasalah terutama pada akad *murâbahah* supaya dapat diketahui penanganan pembiayaan bermasalah melalui kebijakan- kebijakan yang diambil pihak bank khususnya Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan. Sehingga peneliti mengangkat judul **“PELAKSANAAN LELANG BANGUNAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD *MURABAHAH* DI BANK SUMUT CABANG SYARIAH KOTA PADANGSIDIMPUAN”**

B. Batasan Masalah

Mengingat luasnya cakupan masalah mengenai pelaksanaan lelang bangunan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan maka peneliti melakukan pembatasan masalah mengenai pelaksanaan lelang bangunan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan.

⁵<https://www.bphn.go.id> (diakses pada 22 Maret 2022, pukul 21.00 wib)

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat disimpulkan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penanganan lelang bangunan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penanganan pelaksanaan lelang bangunan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan

E. Batasan Istilah

Pada, penelitian ini, peneliti membatasi istilah-istilah yang berhubungan dengan permasalahan, yaitu:

1. Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi.
2. Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 12 yang dikutip dari buku Ismail dalam buku Perbankan Syariah adalah:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

⁶Ismail, *Perbankan Syariah* . (Jakarta1: Kencana 2011), hlm 106.

Pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan yang dalam penelitian ini pembiayaan yang dimaksud yaitu pembiayaan *murabahah* yang disalurkan oleh Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan.

3. Pembiayaan bermasalah menurut Muhammad Rozi adalah Suatu keadaan pembiayaan dimana debitur sudah tidak sanggup membayar seagian atau keseluruhan kewajiban kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada suatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak akan mampu dilunasi debitur.⁷

Pembiayaan bermasalah dalam penelitian ini yaitu pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang mana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran dan pembiayaan yang memiliki potensi merugikan Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan.

4. Akad menurut Syamsul Anwar yaitu Akad adalah keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.⁸

5. Murabahah menurut Sutan Remy Sjahdeini adalah Suatu jasa/produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Lembaga Pembiayaan

⁷Muhammad Rozi Pahlawan, *Fungsi Seksi Adminitrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsimpuan* (Paper, PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 2011), hlm. 12.

⁸Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 68-69.

Syariah) kepada nasabahnya yang membutuhkan dan memesan suatu barang tertentu.⁹

Murabahah dalam penelitian ini yaitu pembiayaan dengan bentuk transaksi jual beli, atau suatu bentuk pembiayaan dimana pihak bank membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabahnya dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan.

F. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi penyusun maupun bagi pihak lainnya. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Sebagai salah satu syarat mendapat gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan, dan juga menambah pengetahuan dan pengalaman penulis agar dapat mengembangkan ilmu yang telah diperoleh.

2. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan teori tambahan dan informasi yang positif bagi pengembangan ilmu praktik dan hukum khususnya hukum Perbankan Syariah.

3. Bagi penelitian lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan pelengkap referensi yang belum ada serta dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian terkait yang dilakukan selanjutnya.

⁹Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 193-194.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan dalam penelitian ini, maka dibuatlah sistematika penelitian yang terbagi dalam 5 bab, masing-masing bab terdiri atas materi-materi sebagai berikut.

BAB I, Pendahuluan ini berisi ringkasan dari isi penelitian dan gambaran masalah yang diangkat dalam penelitian ini dan menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, Dalam kajian teori ini diuraikan tentang teori yang digunakan sebagai landasan penelitian yakni membahas pengertian Murabahah, rukun dan syarat Murabahah, landasan syariah tentang Murabahah, pengertian lelang, ketentuan lelang, dan Undang-undang tentang Pembiayaan Lelang.

BAB III, Teori atau konsep yang dapat mendukung masalah yang di kaji dan Menerangkan metodologi penelitian yang memuat penjelasan tentang tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, sumber data, instrumen pengumpulan data, analisis data.

BAB IV, Berisikan hasil penelitian mengenai Aplikasi akad Murabahah di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidempuan.

BAB V, Berisi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Pengertian Lelang (*Muzayyadah*)

Dalam literatur fiqih, lelang dikenal dengan istilah muzayadah (مزايدة). Dalam bahasa perdangan hari ini (bahasa Inggris), lelang ini sering disebut dengan istilah *auction*. Secara bahasa, kata *muzayadah* (مزايدة) berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* (زاد - يزيد - زيادة) yang artinya bertambah, maka *muzayyadah* berarti saling menambah. Maksudnya, orang-orang saling menambahi harga tawar atas suatu barang.

Di dalam kamus bahasa Arab, Al-Mu'jam Al-Wasith, kata *muzayyadah* diartikan sebagai :

التَّنَافُسُ فِي زِيَادَةِ ثَمَنِ السَّلْعَةِ الْمَعْرُوضَةِ لِلْبَيْعِ

*Persaingan dalam menambahi harga suatu barang yang ditawarkan untuk dijual.*¹

Kata lelang diambil dari kata *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

¹<http://www.kamusbahasaarab.com> (diakses pada 22 Maret 2022, pukul 21.30 WIB)

Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut: Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.³

Sementara itu dalam Kamus Besar bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut:

Melelangkan atau memperlelangkan adalah:

- a. Menjual dengan jalan lelang
- b. Memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang
- c. Memborongkan pekerjaan

Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut: “perlelangan adalah penjualan dengan jalan

²Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, *Jurnal Al' Adl*, Vol. 5, No. 10, (Desember, 2013). hlm. 47-48.

³<https://kbbi.lektur.id> (diakses pada 22 Maret 2022, pukul 22.00 WIB)

lelang. Selanjutnya perlelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).

Berbagai pengertian di atas diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar-menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan) yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan di muka umum dihadapan juru lelang. Lelang sering kali terjadi pada pedagang baik di pasar maupun di tempat tempat tertentu karena hukum lelang dalam Islam diperbolehkan asal tidak ada yang di rugikan.⁴

Jual beli secara lelang ini bukan merupakan praktik riba walaupun dinamakan *bâi* “*muzayyadah*” dari kata *ziyadah* yang berarti tambahan sebagaimana makna dari riba, tetapi pengertian tambahan disini berbeda. Dalam *muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang ini dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran harga. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud ialah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam suatu akad pinjam-meminjam atau barang.

2. Syarat-Syarat Lelang Dalam Islam

Dalam transaksi lelang, rukun dan syarat-syarat dapat diaplikasikan dalam panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu diantaranya:⁵

- a. Transaksi dilakukan oleh orang yang cakap hukum atas dasar saling rela.
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat.

⁴ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Kencana 2015) hlm 80.

⁵Saiful Achmad, Skripsi, “*Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadits Nabi SAW*”, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017), hlm. 17.

- c. Kepemilikan/ kuasa penuh pada barang yang dijual.
- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi.
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual.
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.

Adapun sayarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelelangan sebagai berikut:

- a. Bukti dari pemohon lelang.
- b. Bukti pemilik atas barang.
- c. Keadaan fisik dari barang.

Bukti dari pemohon lelang ini diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut benar-benar orang yang berhak untuk melakukan perlelangan atas barang yang dimaksud. Kemudian bukti kepemilikan, diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang merupakan orang yang berhak atas barang yang dimaksud. Bukti kepemilikan misalnya, tanda pembayaran, surat bukti hak atas tanah (serifikat), dan lainnya.

3. Asas-Asas Dalam Lelang

Asas lelang berdasarkan penjelasan Habib Adjie dalam bahan ajarannya adalah sebagai berikut:⁶

- a. Asas Keterbukaan

⁶Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Vol. 6, No. 1, (2017), hlm. 55.

Menghendaki seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihakan hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenangwenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahlan pada saat itu juga.

e. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak berkepentingan pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

4. Macam-Macam Lelang

Lelang dibagi menjadi dua macam yaitu lelang turun dan lelang naik, sebagai berikut:

a. Lelang Turun

Lelang turun adalah suatu penawaran yang awalnya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian harga semakin turun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi tetapi telah disepakati oleh penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan transaksi lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan.

b. Lelang Naik

Lelang naik adalah penawaran barang tertentu kepada penawar yang awalnya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian para calon pembeli menaikkan harga tawaran sampai kepada harga yang paling tinggi dan diberikan kepada calon pembeli dengan harga yang tertinggi, sebagaimana lelang

belanda (*Dutch Auction*) atau disebut dengan lelang naik.⁷

5. Manfaat Lelang

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual manfaat lelang adalah sebagai berikut:⁸

- a. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN, atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
- b. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran didalam lelang dilakukan secara tunai.
- e. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

B. *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Kata *Al-Murabahah* diambil dari bahasa arab kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Para ulama membagi jual beli kepada dua jenis, yaitu *Musawamah* (saling tawar menawar) dan *Murabahah* (saling

⁷<http://www.refrensimakalah.com> (Diakses Pada Tanggal 01 Juli 2019 pukul 21.45).

⁸Rachmadi Usman, "*Hukum Lelang*" (Bandung: Rajawali pers 2018). hlm 29.

beruntung).⁹ Secara terminologi, yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan (1 bulan, 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya tergantung kesepakatan). Pembiayaan *Murabahah* diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).

Hukum *Murabahah* terdapat dalam Qs. Al-baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

275. orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.¹⁰

Tafsir Qs.Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

Orang-orang yang memakan riba), artinya mengambilnya. Riba itu adalah tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai maupun mengenai waktunya, (tidaklah bangkit) dari kubur-kubur mereka (seperti

⁹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 83.

¹⁰Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*.

bangkitnya orang yang kemasukan setan yang disebabkan penyakit gila) yang menyerang mereka; minal massi berkaitan dengan yaquumuuna. (Demikian itu), maksudnya yang menimpa mereka itu (adalah karena), maksudnya disebabkan mereka (mengatakan bahwa jual-beli itu seperti riba) dalam soal diperbolehkannya. Berikut ini kebalikan dari persamaan yang mereka katakan itu secara bertolak belakang, maka firman Allah menolaknya, (padahal Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Maka barang siapa yang datang kepadanya), maksudnya sampai kepadanya (dari Tuhannya, lalu). ia mengakhirinya), artinya tidak memakan riba lagi (maka sebelum apa yang telah berlalu), artinya tidak datangnya larangan dan doa untuk mengembalikannya (dan urusannya) dalam memaafkannya terserah (kepada Allah. Dan orang-orang yang berulang) memakannya dan tetap menyamakannya dengan jual beli tentang halalnya, (maka mereka adalah penghuni neraka, kekal mereka di dalamnya).¹¹

Dengan demikian, *Murabahah* merupakan akad jual beli dengan modal pokok ditambah keuntungan. di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang (modal) kepada pembeli. Dalam akad pembiayaan ini tidak terjadi transaksi tawar menawar harga seperti akad *bai' al-musawamah*. Pihak pembeli hanya perlu menyepakati harga jual barang yang dijualkan. Pembayaran bisa dilakukan dengan angsuran sepanjang disepakati dari awal tentang metode pembayarannya.¹²

Fatwa Tentang Murabahah Menurut DSN-MUI yaitu:

Dalam fatwa DSN MUI No :04/DSN-MUI/2000, tentang murabahah

¹¹Quraish Shihab, *Tafsir Qur'an dan Hadis*, (Jakarta: Pustaka 2010), hlm. 33.

¹²Irwan Abdalloh, *Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo,2018)

menyatakan “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba”. Sedangkan dalam praktiknya “bank sebagai penjual memberikan kebebasan terhadap pihak nasabah untuk mencari sendiri barang atau kendaraan yang diinginkan.”¹³

2. Jenis jenis *Murabahah*

Akad *Murabahah* merupakan akad jual beli dimana harga perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam praktiknya akad *Murabahah* dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu:

a. *Murabahah* dengan pesanan

Dalam *Murabahah* berdasarkan pesanan, Bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.¹⁴ Selanjutnya, Bank Syariah melakukan pengadaan barang (setelah ada pesanan), jika tidak ada pesanan dari nasabah maka tidak melakukan pengadaan barang. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.

b. *Murabahah* tanpa pesanan

Merupakan akad *Murabahah* yang dilakukan tanpa melihat ada yang memesan atau tidak, artinya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki persediaan.¹⁵

¹³ Dewan Syariah Nasional MUI, hlm. 3-4.

¹⁴ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press Yogyakarta 2005), hlm. 52.

¹⁵ Ikit, dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018) hlm. 146.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar, penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh Bank Konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di Bank Syariah. Adapun pengertian kredit Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 11 yang dikutip dari buku Ismail dalam buku Perbankan Syariah yaitu:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁶

¹⁶Ismail, *Perbankan Syariah* . (Jakarta1: Kencana 2011), hlm. 105-106

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan Tujuan Pembiayaan yaitu

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- b. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh Bank Konvensional
- c. Karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Bank Konvensional.
- d. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha.¹⁷

Selain itu terdapat dua tujuan yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola secara bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberian pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

¹⁷ UU no 10. Tahun 1998 Tentang Perbankan

- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat dengan pasti tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan yang diharapkan menjadi kenyataan.

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Adapun fungsi pembiayaan dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan yaitu sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari modal/uang
- b. Pembiayaan meningkatkan daya guna (*utility*) suatu barang
- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Pembiayaan membawa gairah usaha masyarakat
- e. Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi
- f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional
- g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi Internasional.

4. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Penanganan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia penanganan berarti cara, proses, perbuatan menangani yaitu mengerjakan hingga tuntas.¹⁸ Penanganan adalah

¹⁸Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: In Media, 2013), hlm. 208.

proses menggarap atau mengerjakan sesuatu.¹⁹ Jadi, penanganan merupakan suatu proses untuk mengerjakan sesuatu hingga tuntas.

b. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan pembiayaan dimana debitur sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada suatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak akan mampu dilunasi debitur.²⁰

Pembiayaan bermasalah yang terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Bila kerugian bank yang timbul karena adanya pembiayaan bermasalah yang tidak dapat diselesaikan sehingga digolongkan sebagai kredit hapus buku atau hapus tagih, maka akan dapat mengurangi modal bank. Bank yang tidak memenuhi persyaratan modal minimum akan termasuk sebagai bank bermasalah. Bank harus segera menangani pembiayaan bermasalah yang dihadapinya melalui pedoman dan prosedur tertulis yang telah ditetapkan oleh peraturan internnya.²¹

5. Gejala Timbulnya Pembiayaan Bermasalah

Adapun gejala timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

- a. Menurunnya kondisi keuangan debitur
- b. Kontak-kontak telephone dari pejabat bank tidak mendapatkan reaksi dari

¹⁹[http://kamusbesarbahasaindonesia\(kbbi\)online/artikatatangan.com](http://kamusbesarbahasaindonesia(kbbi)online/artikatatangan.com), diakses tanggal 30 Oktober 2021, jam 15:00.

²⁰Muhammad Rozi Pahlawan, “*Fungsi Seksi Adminitrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsimpuan*” (Paper, Bank Sumut Syariah kota Padangsidimpuan, 2011), hlm. 12.

²¹M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 101.

debitur

- c. Kesulitan atau masalah keluarga debitur
- d. Sakit yang serius dari nasabah atau keluarganya
- e. Mengembangkan produk-produk baru di luar *core bussiness*-nya
- f. Menjual aset yang terkait dengan kegiatan usaha
- g. Adanya tunggakan dan mengajukan perpanjangan pembiayaan.

6. Dampak Pembiayaan Bermasalah

Adapun dampak terjadinya pembiayaan bermasalah pada suatu bank yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya kredit bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Jika kerugian tersebut besar, bank akan mengalami kerugian besar pula, sehingga bukan tidak mungkin mengalami likuidasi.
- b. Jika kredit tidak lancar, maka profitabilitasnya menjadi kecil. Profitabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan.
- c. *Bonafiditas* adalah kepercayaan yang diberikan masyarakat kepada suatu bank. Hal ini bukanlah masalah yang mudah, karena ini menyangkut citra. Adanya kredit bermasalah dapat merusak citra bank.
- d. Bank yang dilanda kredit bermasalah bisa menurunkan tingkat kesehatannya, dan pada gilirannya bank dapat dikenakan sanksi, bahkan bisa menghadapi likuidasi.

- e. Besar kecilnya ekspansi usaha bank sangat ditentukan dengan perkembangan kredit. Jika kredit tidak tumbuh dengan baik, maka bank juga tidak dapat berkembang dengan baik.²²

7. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah

Dalam prakteknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Dari Pihak Perbankan (faktor *intern*) yaitu:
- 1) Berhubung dengan kepentingan pribadi atau *self dealing*
 - 2) Self dealing adalah adanya keterlibatan aparat bank di dalam kegiatan usaha nasabahnya, karena aparat bank tersebut mempunyai kepentingan pribadi dan jabatan memberikan peluang untuk memungkinkannya terjadi.
 - 3) Kompromi terhadap prinsip-prinsip pembiayaan
 - 4) Pimpinan bank dengan berbagai alasan adakalanya dapat menyetujui pemberian pembiayaan yang mengandung risiko yang tidak layak atau dengan syarat yang tidak dapat dibenarkan yang diketahui melanggar prinsip-prinsip pembiayaan.
 - 5) Pemberian pembiayaan yang melampaui batas
 - 6) Pembiayaan yang besarnya melampaui batas kemampuan dari si peminjam untuk dilunasi atau sebaliknya *under financing* juga akan mengakibatkan kesulitan dalam pencapaian target usaha yang akhirnya mengakibatkan kegagalan dalam pengembaliannya.²³

²²As. Mahmoedin, *Melacak Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004), hlm. 111-114.

²³Syamsu Iskandar, Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: In Media, 2013), hlm. 204-205.

b. Dari pihak nasabah (faktor *ekstern*)

- 1) Unsur kesengajaan, dalam hal ini nasabah sengaja tidak akan mengembalikan pembiayaan yang telah diterima, walaupun sesungguhnya mereka mampu untuk mengembalikannya.
- 2) Unsur ketidaksengajaan, dalam hal ini nasabah punya keinginan untuk mengembalikan akan tetapi mereka tidak mampu akibat kesulitan dalam usahanya dan akibat usahanya terkena musibah seperti banjir atau kebakaran.

8. Cara Menangani Pembiayaan Bermasalah

Adapun cara menangani pembiayaan bermasalah yang terjadi terdiri dari dua cara yaitu:

- a. *Stay Strategy* adalah Strategi saat Bank masih ingin mempertahankan hubungan dengan nasabah dalam konteks waktu jangka panjang.
- b. *Phase out Strategy* adalah Strategi saat pada prinsipnya Bank tidak ingin melanjutkan hubungan lagi dengan nasabah yang bersangkutan dalam konteks waktu yang panjang, kecuali bila ada faktor-faktor lain yang sangat mendukung kemungkinan adanya perbaikan kondisi nasabah. Strategi ini disebut dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan bila usaha penyelamatan tidak berhasil, maka dilakukan upaya penyelesaian agar bank tidak mengalami kerugian. Menurut Faturrahman Djamil, “Penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali

pembiayaan debitor dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan”²⁴.

D. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Dalam perspektif agunan lelang Ekonomi Islam, diizinkan dengan catatan menggunakan pilar pembelian, ketentuan jual beli dan kondisi umum jual beli, mulai dari pemberitahuan kepada pelanggan bahwa barang yang digunakan sebagai jaminan telah melewati batas waktu waktu, perhatikan kondisi barang jaminan tersebut, persiapan tender hingga hasil lelang agunan. Kemudian harga lelang direalisasikan dan harus memenuhi permintaan perjanjian pemulihan hubungan antara penjual dan pembeli. Biaya lelang yang dibebankan kepada pembeli tidak untuk menaikkan harga, tetapi untuk kepentingan Negara dan dana akan digunakan sebagai pajak. sedangkan dalam proses lelang dijaminan jaminan yang ditawarkan kepada pelanggan yang pertama kali melakukan kesepakatan dengan badan sanksi resmi dalam hal ini pegadaian syariah.²⁵

E. Penelitian Terdahulu

Kajian terdahulu adalah deskripsi ringkas tentang kajian/penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian yang telah ada. Adapun kegunaan dari penelitian terdahulu adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu juga

²⁴Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah* (Jakarta: Media Pers 2012), hlm. 94.

²⁵Arzalsyah Syarief, *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan*, *Jurnal of Islamic Economic Law*, Vol. 1, No. 1 2016. hlm. 90.

menentukan posisi pembeda dari penelitian ini baik dari aspek yang diteliti, lokasi, dan objeknya. Beberapa penelitian terdahulu tersebut diantara-Nya adalah:

Tabel.1

No	Peneliti	Judul penelitian	Hasil penelitian
1.	Sumiati, (Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah, Vol. 1, No. 2, Juli 2019). ²⁶	Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad <i>Murabahah</i> .	Hasil dari penelitian yang dilakukan Sumiati adalah untuk mengetahui bagaimana penanganan Pembiayaan bermasalah Pada Akad <i>Murabahah</i> .
2.	Skripsi, Aris Surono, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu, 2019 ²⁷	Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad <i>murabahah</i> di PT. BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja.	Penelitian ini lebih menitikberatkan pada strategi yang dilakukan oleh BPRS Muamalat dalam penanggulangan Pembiayaan <i>murâbahah</i> yang bermasalah dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif lapangan.
3.	Skripsi, Zainuddin Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam UIN Walisongo Semarang Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018 ²⁸	Analisis pembiayaan <i>murabahah</i> bermasalah di BMT Surya mandiri menurut perspektif Isla	Untuk mengetahui langkah-langkah Yang dilakukan oleh BMT Surya mandiri Syariah Mandiri dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah dan apakah cara yang digunakan tersebut sudah sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang Perbankan dan Fatwa-Fatwa DSN MUI
4.	Amilis Kina, (Jurnal, Vol. 03,	Mekanisme Penanganan Pembiayaan	Hasil penelitian yang diperoleh adalah tahapan penyelesaiannya

²⁶Sumiati, "Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah, *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, Vol. 1, No. 2, (2019).

²⁷Aris Surono, *Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad murabahah di PT. BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukarakarta*. (Skripsi-IAIN Bengkulu) 2019

²⁸Reza Yudistira, *Strategipenyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri* (Skripsi-UIN Syarif Hidayatullah)2011.

	No. 02, April 2017). ²⁹	<i>Murabahah Bermasalah di BMT Syariah Pare</i>	a.pendekatan procedura; b.melihat dari sisi keadaan nasabah apakah ada masalah dalam usahanya; c.memberikan surat peringatan; d.penjualan jaminan; e.penghapusan pembiayaan.
5.	Ismatul Hayati, (TESIS 2017). ³⁰	Strategi Penyelesaian Pembiayaan <i>Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta</i>	Mekanisme penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT adalah a.dengan cara identifikasi permasalahan; b.Penetapan kondisi pembiayaan yang meliputi besarnya pembiayaan, pentingnya masalah yang ditangani,tindakan penagihan; c. Tindakan penyelesaian atau penyelamatan d. Melakukan SP I,II dan III.; e. Rescheduling dan reconditioning.; f. Penjualan jaminan bila nasabah sudah tidak mampu dan tidak 15 mempunyai rasa tanggung jawab. Ismatul Hayati(TESIS) 2017 Pola Restrukturisasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta

Perbedaan dan Persamaan penelitian ini dengan Penelitian terdahulu adalah :

²⁹Zainuddin, *Analisis pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Suryaandiri menurut perspektif Islam* (Skripsi: UIN Walisongo Semarang)2018

³⁰Ismatul Hayati, *Strategi penyelesaian pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta* (Tesis- 2017)

1. Penelitian yang dilakukan oleh saudari Sumiati, judul hampir sama dengan penelitian ini tetapi variabel, indikator tempat dan latar belakang masalah berbeda.
2. Penelitian yang dilakukan oleh saudara Aris Surono berbeda dengan penelitian ini diantara-Nya yaitu penelitian saudara Aris Surono tempat penelitian yang dia gunakan langsung mengacu pada pembiayaan bermasalah di BPRS MUAMALAT , sedangkan Penelitian yang saya lakukan khusus pada pembiayaan bermasalah yang di lelangkan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Zainuddin berbeda dengan penelitian ini dari segi tempat penelitian dan penelitian saudara Zainuddin mengacu pada strategi pembiayaan bermasalah pada *murabahah*, Sedangkan Penelitian yang saya lakukan yaitu mengacu pada lelang.
4. Penelitian yang dilakukan oleh Amilis Kina berbeda dengan penelitian ini dari segi tempat penelitian dan penelitian saudari Amilis Kina hanya mengacu pada pembiayaan bermasalah saja pada *murabahah*, Sedangkan Penelitian yang saya lakukan yaitu mengacu pada lelang.
5. Penelitian yang dilakukan oleh saudari Ismatul Hayati, judul hampir sama dengan penelitian ini tetapi variabel, indikator tempat dan latar belakang masalah berbeda.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

1. Waktu dan Lokasi Penelitian

Adapun penelitian ini dimulai pada tanggal 20 Oktober Tahun 2021 Sampai dengan bulan juli 2022, sedangkan tempat lokasi penelitian yang dilakukan adalah di Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara.

2. Jenis Penelitian

Berdasarkan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan bertujuan untuk memperoleh informasi dan mendeskripsikan peristiwa, kejadian yang terjadi di lapangan sesuai dengan fakta yang ditemukan di lapangan.¹ Adapun pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif. Metode penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.²

Dengan itu dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya penelitian ini merupakan kegiatan penelitian untuk mengumpulkan data, menyajikan informasi selanjutnya mendeskripsikan keadaan sebenarnya yang terjadi di lapangan mengenai Pelaksanaan lelang bangunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank SUMUT Syariah kota Padangsidimpuan.

¹Rosady Ruslan, *Metode Penelitian:Public Relation dan komunikasi* (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 32.

²Lexy J.Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), hlm. 4.

3. Sumber Data

Sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dari dua macam sumber yaitu:

a. Data Primer

Adalah data yang diperoleh secara langsung mengenai perilaku-perilakunya.³Data primer ini adalah data yang diperoleh dari sumber pertama melalui prosedur dan teknik pengambilan data yang dapat berupa interviu, observasi, maupun penggunaan instrumen pengukuran yang khusus dirancang sesuai dengan tujuannya. Data primer dimaksud dalam penelitian ini adalah melakukan wawancara terhadap Pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan mengenai Analisis Aplikasi Akad *Murabahah* di Bank tersebut.

b. Data Sekunder

Data skunder adalah data yang diperoleh dari sumber tidak langsung yang biasanya berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi.⁴ Fungsi dari data sekunder ini yaitu Sumber data sekunder adalah bahan-bahan atau data yang menjadi pelengkap dari sumber data primer. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah semua buku-buku penunjang dan data-data dokumen dari obyek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan di lapangan peneliti

³ Rosady Ruslan, *Metodologi penelitian Public dan Komunikasi* (Jakarta: PT Garfindo Persada, 2003) hlm 29.

⁴ Rosady Ruslan, *Metodologi penelitian Public dan Komunikasi* (Jakarta: PT Garfindo Persada, 2003) hlm 30.

menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam (*in-depth interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dan bertatap muka antara pewawancara dengan informal atau orang yang di wawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara. Wawancara harus di fokuskan pada kandungan isi yang sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Wawancara ini juga bisa berstandar informal, atau berfokus dimulai dari pertanyaan umum dalam area yang luas pada penelitian. Wawancara ini biasanya di ikuti oleh suatu kata kunci, agenda atau daftar topik yang akan di cakup dalam wawancara. Namun tidak ada pertanyaan yang ditetapkan sebelumnya kecuali dalam wawancara yang awal sekali jenis wawancara ini bersifat fleksibel dan memungkinkan peneliti mengikuti minat dan pemikiran partisipan Pewawancara dengan bebas menyatakan berbagai pernyataan kepada partisipan dalam urutan mana pun bergantung jawaban.⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, wawancara ini akan ditujukan kepada Pihak Bank, baik itu dari *Teller bank*, *Costumer service* Bank dan juga Nasabah Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan.

⁵Ahmat Nizar Rangkuti dan Mara Samin Lubis, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Citapustaka Media, 2006), hlm. 149.

b. Observasi

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini juga menggunakan metode observasi yang tujuannya untuk mendapatkan data menyeluruh dari pelaksanaan pembiayaan *Murabahah*. Adanya metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami perilaku yang diamati dalam prosesnya dan penerapan hukum Islam dalam pelaksanaan produk Perbankan Syariah berupa pembiayaan *Murabahah* ini.

Tujuan observasi adalah mendeskripsikan setting yang dipelajari, aktivitas-aktivitas yang berlangsung, orang-orang yang terlibat dalam aktivitas, dan makna kejadian di lihat dari perspektif mereka yang terlihat dalam kejadian yang diamati tersebut.⁶

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses sistematis dalam melakukan pengumpulan, pencarian, penyelidikan, pemakaian, dan bukti serta menyebarkannya kepada pengguna, dan dokumentasi bisa juga diartikan sebagai proses penyediaan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat berdasarkan pencatatan berbagai sumber informasi.⁷ Dokumen merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, gambar (foto), karya-karya monumental, yang semuanya itu memberikan informasi untuk proses penelitian.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Adapun langkah-langkah pengumpulan data yang akan dilaksanakan

⁶Ahmat Nizar Rangkuti dan Mara Samin Lubis, *Metode Penelitian Pendidikan*(Jakarta:Media Pers 2013) hlm. 144.

⁷Aditama, *Manajemen Administrasi*, (Jakarta:Widya Medika,2004,). hlm. 122.

adalah sebagai berikut:

a. Menelaah seluruh data yang dikumpulkan dari sumber data

Langkah pertama yang dilakukan dengan cara pencarian data yang diperlukan terhadap berbagai jenis data dan bentuk data yang ada di lapangan kemudian melaksanakan pencatatan di lapangan.

b. Reduksi Data (*Reduction Data*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

c. Penyajian Data (*Display Data*)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

d. Kesimpulan (*Conclusion*)

Langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi jika kesimpulan awal, didukung oleh

bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.⁸ Data yang diperoleh dari wawancara dan dokumentasi dengan Pihak Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan akan diolah dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif.

6. Teknik Pemeriksaan dan Keabsahan Data

Adapun teknik pemeriksaan keabsahan data dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Perpanjangan ke ikut sertaannya itu tidak hanya perpanjangan yang hanya dilakukan dalam waktu yang singkat, tetapi memerlukan waktu yang panjang.
- b. Ketekunan pengamat yaitu peneliti hendaknya melakukan pengamatan dengan teliti, rinci serta berkesinambungan terhadap yang diteliti.
- c. Triangulasi yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data itu.

⁸ Aditama, *Manajemen Administrasi*, (Jakarta:Widya Medika,2004,) hlm 247-253.

- d. Pemeriksaan teman sejawat melalui diskusi yaitu dilakukan dengan cara mengekspos hasil sementara atau hasil akhir yang diperoleh dalam bentuk diskusi dengan rekan-rekan sejawat.
- e. Analisis kasus negatif yaitu peneliti mengumpulkan contoh dan kasus yang tidak sesuai dengan pola dan kecenderungan informasi yang telah dikumpulkan dan digunakan sebagai bahan perbandingan.
- f. Kecukupan dan referensial yaitu alat perekam yang pada senggang dapat dimanfaatkan untuk membandingkan hasil yang telah diperoleh dengan kritik yang telah terkumpul.
- g. Pengecekan anggota sangat penting dalam pemeriksaan derajat kepercayaan.
- h. Uraian rinci merupakan suatu teknik yang menuntun peneliti agar melaporkan hasil penelitiannya sehingga uraiannya itu dilakukan seteliti dan secermat mungkin yang menggambarkan konteks penelitian di selenggarakan.
- i. *Auditing* dimanfaatkan untuk memeriksa kebenaran dan keabsahan data hal ini dilakukan baik terhadap proses maupun terhadap hasil keluasan.⁹

Dari sekian banyak teknik menjamin keabsahan data di atas, peneliti menggunakan nomor tiga Triangulasi, teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data yang ada. Hal ini dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dengan observasi.

⁹Aditama, *Manajemen Administrasi*, (Jakarta:Widya Medika,2004,)hlm. 179.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Singkat Dan Perkembangan Bank Sumut Syariah

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara didirikan pada tanggal 04 November 1961 dengan Akte Notaris Rusli No. 22 dalam bentuk Perseroan Terbatas. Berdasarkan UU No. 13/1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah, bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai Perda Tk. I Sumatera Utara No. 5 Tahun 1965, dengan modal dan saham yang dimiliki Pemda Tk. I Sumatera Utara dan Pemda Tk. II Sumatera Utara.

Salah satunya yang merupakan Bank Umum Milik Daerah seperti Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) yang sekarang dikenal dengan Bank SUMUT, yang sigap dalam melihat peluang pasar Perbankan Syariah. Yang berperan sebagai tempat pelayanan kepada masyarakat dengan tetap memberikan pelayanan terbaik dalam melayani kebutuhan masyarakat Sumatera Utara yang ingin bertransaksi secara Syariah, maka pada tanggal 4 November 2004 PT. Bank SUMUT membuka Unit Usaha Syariah yaitu di Medan dan di Padangsidempuan. Yang kemudian berkembang dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah Tebing Tinggi, Kantor Cabang Pembantu Syariah Stabat dan 76 Unit Layanan Syariah.¹ Di seluruh Kantor Cabang dan Cabang Pembantu Konvensional PT. Bank SUMUT.

¹ [http: www.banksumut.com](http://www.banksumut.com) diakses pada 22 Maret 2022 jam 14.24

Kebijakan dan Gagasan untuk Membangun Unit Usaha Syariah dan minat masyarakat di Sumatera Utara untuk mengembangkan layanan berbasis Syariah Bank SUMUT, sejak dikeluarkannya UU No. Usaha Syariah, karena akibat krisis moneter yang terjadi pada tahun 1987. Selain Bank Umum yang membuka Divisi Usaha Syariah Bank Konvensional seperti Bank SUMUT juga berperan didalamnya untuk membuka Unit/Divisi Usaha Syariah. Dimana pada awal perjalanannya kehadiran Bank Syariah yang belum begitu optimal dalam tatanan sektor Perbankan Syariah, namun Bank SUMUT ikut ambil risiko dalam mengembangkan Jasa Perbankan Syariah.

Strategi yang dilakukan oleh PT. Bank SUMUT dalam rangka pengembangan Unit Usaha Syariah adalah:

a. Menetapkan Target Pasar

Pasar yang dijadikan sasaran adalah masyarakat yang usahanya masih mikro yang memiliki kesadaran untuk menggunakan jasa Perbankan dan memiliki kesadaran untuk menerapkan ajaran Islam dengan baik. Selain dari masyarakat, sumber daya juga akan digalang dari organisasi-organisasi dan yayasan Islam yang memiliki kegiatan. Kemasyarakatan dengan perputaran dana yang relatif signifikan. Sebagai Bank milik Pemerintah Daerah, target penghimpunan dana juga dari para karyawan PEMDA yang memiliki pendapatan relatif mapan dan memiliki pengaruh yang signifikan di masyarakat.

b. Melakukan Sosialisasi dan Promosi

Oleh karena jasa Perbankan Syariah merupakan produk yang relatif

baru, upaya sosialisasi dan edukasi terhadap nasabah dan masyarakat harus terus diupayakan. Untuk mewujudkan upaya ini, PT. Bank SUMUT Unit Usaha Syariah telah menjalin kerjasama dengan perguruan tinggi, organisasi-organisasi keagamaan, sosialisasi tentang produk-produk Perbankan Syariah ini juga menggunakan media komersial seperti media cetak, televisi, radio dan juga melalui brosur, spanduk, spanduk, baliho, serta aktif mengikuti pameran dengan membuka standar.

c. Pengembangan Infrastruktur Teknologi Sistem Informasi

Teknologi Sistem Informasi dan Operasi di era sistem komputerisasi saat ini merupakan hal yang sangat penting untuk diterapkan. Oleh karena itu, PT. Bank SUMUT bekerja sama dengan pihak PT. *College Inti Priatama* sebagai vendor untuk mengembangkan teknologi informasi yang dapat mendokumentasikan seluruh proses layanan internal produk dan jasa Syariah dengan tingkat keamanan dan akurasi yang tinggi.

d. Pengembangan produk

pengembangan lebih fokus kepada produk pembiayaan, produk penggalangan dana dan produk jasa. Pengembangan dari masing-masing produk akan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan pasar.

2. Visi dan Misi Bank SUMUT

Visi adalah cara pandang jauh kedepan kemana perusahaan harus dibawa, harus dapat eksis, ansipatif dan inovatif. Visi merupakan suatu gambaran yang merupakan gambaran tentang keadaan masa depan yang diinginkan oleh manajemen dan pemangku kepentingan. Visi yang ditetapkan oleh Bank SUMUT

adalah menjadi Bank adalah untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.

Misi dari Bank SUMUT adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang dalam pelaksanaannya dilakukan dengan selalu berpedoman pada prinsip *Good Corporate Governance*.

Sebagai Bank yang memiliki visi dan misi yang di atas, Bank SUMUT berusaha mengikuti perkembangan yang ada, termasuk rencana untuk mendirikan Unit atau Divisi Usaha Syariah. Secara garis besar, terdapat tiga pertimbangan utama yang menjadi landasan pengembangan Unit atau Divisi Usaha Syariah Bank SUMUT yaitu:

- a. Memperluas jangkauan pasar Bank SUMUT khususnya umat Islam, sehingga mendorong partisipasi masyarakat yang lebih besar dalam kegiatan ekonomi.
- b. meningkatkan kualitas layanan produk dan jasa perbankan memperkuat daya saing dengan Bank SUMUT.
- c. peningkatan sumber pendapatan dalam rangka memperkuat tingkat kesehatan Bank SUMUT dan viabilitasnya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut dan sebagai Unit Usaha di bawah organisasi Bank SUMUT maka Divisi Usaha Syariah adalah mendukung kunjungan PT. Bank SUMUT secara umum. Atas hal tersebut di atas, maka Divisi Usaha Syariah telah menetapkan visi dan misi sebagai berikut:

- a. Visi Bank SUMUT Syariah adalah meningkatkan keunggulan Bank SUMUT dengan memberikan layanan lebih luas berdasarkan prinsip

syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang sejahtera,

- b. Misi Bank SUMUT Syariah adalah meningkatkan posisi PT. Bank SUMUT melalui layanan Perbankan Syariah yang aman, adil dan saling menguntungkan serta dikelola secara profesional dan amanah.

3. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah gambaran suatu perusahaan secara sederhana bagaimana tugas pekerjaan dibagi, dan di koordinasi secara formal, organisasi menyediakan solusi yang paling mendukung dan mempermudah secara efektif dan efisien untuk melakukan kegiatannya dalam mencapai sasaran organisasi.²

Struktur organisasi Bank Sumut Syariah selalu mandiri dengan perkembangan bisnis, mengantisipasi dinamika perubahan lingkungan Manajemen Bank Sumut Syariah melakukan restruksiasi, dimana tujuan untuk menjadikan organisasi lebih fokus dan efisien, dalam hal objek tanpa beberapa unit yang memiliki karakteristik yang sama dalam direktorat. Adapun struktur dari organisasi pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah sebagai berikut:

4. Ruang Lingkup Bidang Usaha

Tata cara beroperasi Bank Syariah umumnya dan Bank SUMUT Syariah khususnya mengacu pada ketentuan Al-quran dan Hadis. Prinsip Usaha Syariah ini menjadi panduan dalam menetapkan fitur-fitur produk Bank SUMUT Syariah, baik itu produk pembiayaan maupun produk penghimpunan dana. Sejak

²Nurruli Fatur Rohma “Struktur dan desain organisasi” Jurnal Manajemen Pendidikan Islam, Vol. 3 No. 2. 2019, Hal 3.

dimulainya operasional PT. Bank SUMUT Syariah Cabang pada 4 November 2004 telah didukung oleh sistem operasional yang disebut OLIB'S Syariah dalam menjalankan operasional Perbankannya sehari-hari.

Pada sistem operasional Bank SUMUT Syariah menganut prinsip syariah yaitu pemilik dana menanamkan uangnya di Bank tidak dengan motif pendapatan uang, tapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan dana dalam bentuk modal usaha, dengan perjanjian keuntungan yang telah disepakati.

5. Produk-produk Bank SUMUT Cabang Syariah

Bank SUMUT Syariah komitmen menyediakan produk dan jasa perbankan yang dilandaskan pada prinsip-prinsip syariah dan pemberdayaan modal secara produktif, untuk keamanan dan kemudahan investasi.

Adapun produk dan jasa keuangan yang ditawarkan oleh Bank SUMUT Syariah adalah:

a. Produk Penghimpunan Dana

Dalam Bank SUMUT Syariah hanya dilakukan untuk mencari dana kepada lapisan masyarakat dan perusahaan. Diantara produk yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

1) Giro

a) Simpanan Giro *Wadiah*

Simpanan giro *wadiah* berdasarkan fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000. Simpanan giro adalah tabungan yang hanya bersifat titipan saja oleh

pihak pengelola dana.

b) Simpanan Giro *Mudharabah*

Simpanan giro *mudharabah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000. Simpanan giro adalah tabungan yang menitipkan dana pada Bank SUMUT Syariah dengan menggunakan akad *mudharabah* dan mengelolanya secara Profesional.

2) Tabungan

a) Tabungan Marhamah

Tabungan *marhamah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000. Tabungan *marhamah* berdasarkan prinsip *mudharabah mutlaqoh* yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah dan sebagai pengelola adalah pihak bank.

b) Tabungan Marwah

Tabungan *marwah* berdasarkan Fatwa MUI No. 02/DSN/MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000. Tabungan *marwah* adalah tabungan yang bersifat titipan saja oleh pihak pengelola dana.

c) Tabungan Makbul

Tabungan makbul adalah tabungan yang hanya untuk para nasabah yang ingin menunaikan ibadah haji.

d) Tabungan *Mudharabah Plus*

Tabungan *mudharabah* plus adalah salah satu jenis tabungan yang diberikan oleh Bank SUMUT Syariah Cabang Padangsidempuan sebagai promo produk akhir tahun. Tabungan ini memberikan hadiah langsung tanpa diundi, yang bisa dibuka dengan menabungkan dana minimal Rp 25.000.000,-. Produk ini diberikan sampai akhir bulan Desember 2015.

3) Deposito

Deposito menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 adalah investasi berdasarkan akad *mudharabah* yang penarikannya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dana Bank syariah dan/atau UUS. Adapun salah satu jenis simpanan di Bank SUMUT Syariah.

b. Produk Pembiayaan

Dalam produk ini Bank SUMUT Syariah hanya menyimpan untuk mencari nasabah di seluruh lapisan masyarakat dan perusahaan untuk bekerja sama dalam hal pembiayaan. Diantara produk yang ditawarkan adalah sebagai berikut.

1) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah beli atas barang dengan harga yang telah disepakati dari suatu awal pada kesempatan kedua belah pihak, dimana harus jelas menyebutkan berapa harga pokok yang harus dibayar dan margin keuntungannya. Pada pembiayaan *murabahah* di Bank SUMUT Syariah ini ada berbagai macam produk diantaranya adalah

sebagai berikut:

a) KPR *Murabahah* iB-Griya

Murabahah KPR iB-Griya ini merupakan pembiayaan yang digunakan oleh debitur yang ingin membeli rumah baru dengan 52 memohon pembiayaan kepada pihak bank untuk pembayaran dimuka oleh bank yang bersangkutan kemudian debitur yang akan mencicil kepada pihak perusahaan.

b) *Murabahah* iB Serbaguna

Merupakan bentuk pembiayaan yang digunakan untuk keperluan serbaguna yang dibutuhkan oleh debitur dalam usaha atau keperluan lainnya guna mencukupi kebutuhan hidup.

c) *Murabahah* Investasi

Murabahah investasi digunakan untuk para pengusaha dalam ekspansi perusahaan dan pengadaan kebutuhan alat-alat, baik dari aspek pertanian, perdagangan, perikanan, maupun transportasi.

d) *Murabahah* Konsumsi

Murabahah konsumsi adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari konsumen dalam kehidupan seperti, kendaraan, merenovasi rumah, laptop dan sebagainya.

2) Pembiayaan iB Modal Kerja

Pembiayaan iB Modal Kerja di Bank SUMUT Syariah menggunakan prinsip bagi hasil yaitu dengan akad *mudharabah* dan musyarakah. Pembiayaan *mudharabah* modal kerja adalah penanaman

dana dari pemilik (*shahibu mal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melaksanakan kegiatan tertentu dengan pembagian keuntungan/bagi hasil dengan menggunakan metode bagi hasil antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati.

Pembiayaan berdasarkan musyarakah modal kerja adalah penanaman dana dari pemilik dana modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu tertentu dengan pembagian keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.

3) Gadai Emas

Gadai emas merupakan pembiayaan yang dapat digunakan bilamana debitur yang memohon emas untuk digadaikan. Dimana jumlah uang yang dapat dipinjam sesuai dengan berat dan harga emas tersebut.

c. Produk Jasa

Produk jasa yang ditawarkan oleh Bank SUMUT Syariah cukup memadai tidak kalah dengan produk jasa dari bank lain di antaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia
- 2) Bank Garansi
- 3) Surat Keterangan Bank
- 4) Inkaso
- 5) BI-RTGS³

³ Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 22-Maret-2022 Pkl: 09:22 Wib.

B. Pelaksanaan Lelang Bangunan Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah yang terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Bila kerugian bank yang timbul karena adanya pembiayaan bermasalah yang tidak dapat diselesaikan sehingga digolongkan sebagai kredit hapus buku atau hapus tagih, maka akan dapat mengurangi modal bank.

Pembiayaan bermasalah ini berawal dari sering adanya penundaan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Namun jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, maka bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah yang bersangkutan menjadi sanggup kembali melunasi hutangnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Selain karena nasabah yang selalu menunda cicilan kemacetan yang terjadi dalam pembiayaan murabahah ini pun disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adalah sebagai berikut⁴

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak Bank bahwa pelaksanaan diawali dengan pemberian surat peringatan, sebagai mana hasil wawancara sebagai berikut:

1. Faktor Internal

Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan hal ini terjadi karena pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan sendiri kurang cermat dalam memilih nasabah yang mengajukan pembiayaan dari segi perekonomian calon nasabah, tingkat kejujuran yang dimiliki nasabah, serta seringnya pengamatan yang

⁴ Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 22-Maret-2022 Pkl: 09:40 Wib.

dilakukan hanya dari segi wawancara nasabah saja tanpa adanya penilaian langsung kelapangan untuk melihat apakah yang diucapkan nasabah tersebut benar atau tidak, hal ini terjadi karena bank Sumut syariah lebih cenderung untuk mementingkan tingkat pelayanan nasabah, hal ini bertujuan untuk menarik minat nasabah lebih banyak untuk bertransaksi di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan.

Selain itu tingkat kelalaian pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan dalam melakukan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan ini di karenakan tingkat pengajuan pembiayaan khususnya nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* dalam skala yang tidak terlalu tinggi.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal ini berasal dari faktor yang disebabkan oleh pihak nasabah, pihak nasabah ini adalah nasabah yang mengalami kemacetan dalam pembiayaan murabahah. Nasabah mengalami bermasalah, karena beberapa faktor, yaitu:

- a. Nasabah mengalami gulung tikar dalam usaha yang dijalankannya;
- b. Faktor keuangan yang semakin melemah;
- c. Kemampuan nasabah dalam mengelola
- d. Bisnisnya tidak memadai sehingga terjadi kekalahan dalam persaingan pasar;
- e. Karakter nasabah yang tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi kegiatannya).

Di atas adalah pernyataan yang berdasarkan dengan kenyataan yang terjadi di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan, bahwasannya nasabah

yang bermasalah diawali dengan penundaan ringan karena nasabah berpikir masih akan ada waktu di bulan depan, maka dari itu nasabah akan lalai dalam membayar angsuran dalam pembiayaan kepada Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan. Kemudian pihak Bank akan mulai memperingati dengan baik-baik terhadap kelalaian tersebut, namun nasabah tetap tidak dapat membayar angsuran pembiayaannya sehingga pembiayaannya akan mulai bertambah.

Atas nama nasabah yang bersangkutan diatas bahwasanya nasabah ini mengalami kemacetan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan karena usaha yang nasabah jalani tersebut mengalami kebangkrutan dan pengembalian terhadap pembiayaan yang dijalani mengalami masalah karena tidak adanya pemasukan untuk pengembalian modal atas dasar usahanya.

Maka, nasabah tersebut mengalami fase dimana kebangkrutan yang dialami benar-benar tidak bisa membayar atas cicilan/angsuran yang dilakukan nasabah kepada Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan. Dengan adanya kendala yang dialami nasabah, maka Bank selaku pihak pertama akan melakukan penyelesaian terhadap nasabah bermasalah di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan ini.

Adapun upaya yang dilakukan pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan dalam mengatasi nasabah tersebut yaitu

- a. Dengan cara memberi teguran secara baik kepada nasabah;
- b. Melakukan mediasi kepada pihak keluarga untuk mencari kendala yang dialami nasabah dan mencoba untuk membantu mengatasi permasalahan

nasabah tersebut;

- c. Melakukan restrukturisasi, atau menata kembali apa yang menjadi kendala nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran pembiayaan tersebut dengan penjadwalan kembali dengan mengadakan persyaratan yang dimulai dari pertama untuk menyelamatkan kondisi modal awal yang dimiliki nasabah.

Sesuai dengan wawancara langsung peneliti dengan Bapak Anto Lubis selaku seksi pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan

“Jika pelaksanaan lelang dilakukan Bank terlebih dahulu memberikan surat sp 1,2,dan 3 kepada nasabah, jika belum di indahkan maka dilakukan penjualan agunan dan dilakukan pelelangan. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan Pejabat Lelang. Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.⁵

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa nasabah tidak menghiraukan peringatan ataupun upaya-upaya yang telah dilakukan pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan dan berdasarkan pengamatan pihak Bank Sumut bahwa dapat dikatakan bahwa nasabah terbukti tidak mempunyai itikad baik atau tidak mampu lagi membayar atau melunasi kewajiban kepada pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya. Maka dari itu sesuai perjanjian awal yang tertuang dalam akad, bahwa jikalau nasabah melanggar dan/atau tidak memenuhi peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian yang ada pada bank Muamalat atau tidak dapat dipenuhi syarat-syarat yang telah disepakati maka bank berhak melakukan sitaan penjualan jaminan.

Secara singkat prosedur dari pena-nganan terhadap nasabah tersebut di

⁵ Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 22-Maret-2022 Pkl: 09:40 Wib.

antaranya sebagai berikut:⁶

- a. Pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan mengirimkan karyawannya untuk memeriksa keadaan atau penyebab dari kemacetan pembayaran atas pembiayaan *murabahah* dan mempertanyakan langsung kepada nasabah sekaligus mengingatkan untuk membayar cicilannya tersebut;
- b. Pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan mengirimkan surat Peringatan pertama (SP 1) jika dari pihak nasabah tidak ada reaksi setelah diberikan pemberitahuan untuk membayar uang cicilan atau pembiayaan *murabahah* tersebut;
- c. Pihak bank Sumut memberikan surat peringatan kedua (SP 2) apabila nasabah tetap tidak membayar cicilan tersebut;
- d. Bank Sumut memberikan surat Peringatan ke tiga (SP 3), nasabah belum juga mampu membayar maka dilakukan eksekusi;
- e. Sesuai yang tercantum dalam akad bahwa pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya akan menjual Barang sitaan tersebut untuk membayar sisa dari pembayaran kewajiban tersebut maka akan menjadi hak nasabah. Dan jika uang dari hasil pembayaran belum bisa menutupi kewajiban maka pihak nasabah tetap harus embayar sisa kewajibannya tersebut;
- f. Akad antara nasabah dengan pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan ditutup

Berdasarkan uraian diatas langkah-langkah eksekusi dilakukan karena pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan ini tidak mau menanggung

⁶ Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, pada tanggal 09-12-2022, PKL 09:34

kerugian atas pembiayaan *murabahah* ini, karena pihak bank pada hakikatnya hanya ingin mencari keuntungan atau margin dalam setiap transaksi untuk meningkatkan likuiditas bank tersebut.

Hal hal masalah yang terjadi pada nasabah yang membuat terjadinya Pelelangan yaitu terjadinya kredit macet, sebagai mana wawancara peneliti sebagai berikut:

“Pihak Bank melakukan pelelangan karena kredit macet oleh nasabah, dan tidak amanah, Mala jika sudah terjadi seperti ini maka pihak Bank akan melakukan negoisasi terlebih dahulu kepada nasabah sebelum pihak Bank melakukan pelelangan sesuai dengan Fatwa DSN “

Jika dilihat dari peraturan perundang undangan No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan pasal 20 ayat (3) “pelaksanaan pembiayaan sebagai mana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (bulan) sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit dikitnya adalah 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada kenyataannya bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan sebelum melakukan eksekusi lelang agunan pihak bank melakukan penyebaran surat kabar yang berisi pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan melalui media cetak, setelah melalui prosedur-prosedur yang ada pihak bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan berhak melelang agunan yang di jaminkan dengan harga pasar yang telah disepakati. Sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 sebagai

berikut.⁷

- a. Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa Utang maka LKS mengembalikan sisa utangnya kepada nasabah
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, dan;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka, LKS dapat membebaskannya

Melihat dari uraian fatwa diatas pada poin C bahwa hasil penjualan barang jaminan nasabah setelah di hitung baik tunggakan pokok, margin, denda tunggakan, atau biaya operasional saat proses pelelangan nasabah masih mempunyai sisa harta yang kemudian diberikan langsung oleh pihak bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya yang dikirim-kan langsung lewat rekening nasabah itu sendiri.

Adapun prosedur yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya dalam menangani nasabah bermasalah yakni dengan cara:

- a. Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan penataan kembali apa yang menjadi kendala nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran pembiayaan tersebut dengan penjadwalan kembali dengan mengada-kan persyaratan yang dimulai dari pertama untuk menyelamatkan kondisi modal awal yang dimiliki nasabah. Dasar hukum

⁷ Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, pada tanggal 09-12-2022, PKL 09:34

restrukturasi pembiayaan terdapat dalam pasal 36 UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa setiap pembiayaan maupun kegiatan usaha harus dilakukan dengan cara yang tidak merugikan bank dan nasabah.

b. Likuiditas (penyitaan barang jaminan)

Likuiditas adalah penyitaan atas barang yang dijaminakan oleh nasabah, hal ini dilakukan jika nasabah telah melewati beberapa proses namun tidak juga dapat menutupi hutangnya, maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidempuan melakukan perjanjian penjualan barang jaminan bersama atau melakukan penjualan barang jaminan oleh bank atau melakukan pembelian barang jaminan oleh bank melalui pelelangan.

Ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap nasabah yang tidak mampu lagi untuk membayar terdapat dalam Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisa utangnya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; dan
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka, LKS dapat membebaskannya.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang terdapat dalam penelitian skripsi ini, maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah Pelaksanaan Lelang Bangunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Cabang Syariah Kota Padangsidimpuan, Bank terlebih dahulu memberikan surat sp 1,2,dan 3 kepada nasabah, jika belum di indahkan maka dilakukan penjualan agunan dan dilakukan pelelangan. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, dan Pihak Bank melakukan pelelangan karena kredit macet oleh nasabah, dan tidak amanah, Mala jika sudah terjadi seperti ini maka pihak Bank akan melakukan negoisasi terlebih dahulu kepada nasabah sebelum pihak Bank melakukan pelelangan sesuai dengan Fatwa DSN.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka peneliti memberikan saran yang kiranya dijadikan masukan, antara lain:

1. Bank Sumut Cabang Syariah kota Padangsidimpuan diharapkan lebih berhati-hati dan lebih selektif dalam pemberian pembiayaan sehingga akan lebih meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah di kemudian hari.
2. Bagi akademisi

Saran yang dapat peneliti berikan kepada akademisi, diharapkan penelitian ini dapat dilanjutkan oleh peneliti lain dengan subjek dan sudut pandang yang berbeda,

tentunya dengan keterkaitan dengan penelitian ini.

3. Bagi pihak lain dapat dipergunakan untuk menambah pengetahuan dan sebagai bahan tambahan penelitian yang sejenis.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdalloh, Irwan, 2018 Pasar Modal Syariah, Jakarta: PT Elex Media Komputindo
- Abdullah Saced, Abdullah, 2004. Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis, Jakarta: Paramadina.
- Aditama. 2004. Manajemen Administrasi, Jakarta: Widya Medika
- Anwar, Syamsul. 2009, hukum perjanjian syariah. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- As. Mahmoeidin, Melacak Kredit Bermasalah, 2004. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- A. Wangsawidjaja 2012. Pembiayaan Bank Syariah Jakarta: PT Gramedia Pustaka.
- Departemen Agama RI, Alqur'an dan Terjemahan
- Departemen Agama RI. 2009. Tafsir Qur'an Perkata Jakarta: Maghfirah Pustaka
- Dewanto Nugroho, 2007. Kamus Kata Kerja Bahasa Indonesia Bandung: Yrama Widya Djamil, Fathurrahman. 2012. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah Jakarta Ghofur, Abdul Anshori, 2009, Perbankan Syariah di Indonesia, Yogyakarta: Gadjah Mada University Pres
- Ikit dkk. 2018. Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Yogyakarta: Gava Media
- Iskandar, Syamsu. 2013. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Jakarta: In Media. Ismail, 2011. Perbankan Syariah Jakarta: Kencana Lexy J.Moloeng. 2013. Metodologi Penelitian Kualitatif Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia Jakarta: Rajawali Pers
- Muhammad. 2009, model-model akad pembiayaan di bank syariah (panduan teknis pembuatan akad /perjanjian pembiayaan pada bank syariah), yogyakarta
- Muhammad Rozi Pahlawan, 2011. Fungsi Seksi Administrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsimpuan Paper, PT Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan
- Nizar, Ahmat Rangkuti dan Mara Samin Lubis 2006. Metode Penelitian Pendidikan (Bandung Citapustaka Media.
- Remy,Sutan Sjahdeini. 2014. Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya Jakarta: Kencana. Rozalinda. 2016. Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor Keuangan Syariah, Jakarta: Rajawali Pers.
- Ruslan, Rosady. 2004. Metode Penelitian Public Relation & komunikasi Jakarta:Raja Grapindo Persada
- Saifuddin Azwar, Metode Penelitian Yogyakarta: PustakaPengajar.

- Sjahdeini. 2014. Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana.
- Sockanto, Soerjono. 1986. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta :UI- Pres, 1986, hlm 51. Wiroso SE MBA. 2005. Jual Beli Murahahah. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta Sumber Jurnal
- Achmad, Saiful. 2007. Skripsi, “Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadits Nabi SAW” (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Aris Surono, Skripsi. Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad
- Murabahah di Pt. BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja
- Haprabu, Satya. 2017. “Penjualan Lelang Barang jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif hukum Islam”. Jurnal Repertorium Vol. IV No. 1.
- Rozi, Muhammad Pahlawan. 2011. Fungsi Seksi Adminitrasi dan Penyelamatan Pembiayaan Dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangstmpuan Paper, PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan.
- Sumiati, 2019. Pelaksanaan lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah Vol 1. No. 2.
- Syarief, Arzalsyah. 2016, Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan, Jurnal Economic Islamic Law.

Sumber Lainnya

- Ahmad Sarawat, “Bolehkah Kita Bertransaksi Dengan Lelang” <https://www.rumahfiqih.com/x.php?id=1369833509> (diakses pada 01 Juli Cara 2019, pukul 21.00)
- <https://www.bphn.go.id>
- <https://tafsirweb.com/1041-quran-surat-al-baqarah-ayat-275.html>
[http://kamusbesarbahasaindonesia\(kbbi\)online/artikatatanganan.com](http://kamusbesarbahasaindonesia(kbbi)online/artikatatanganan.com), Oktober 2021, jam 15:00. Diakses Tanggal 30
- Pengertian dan Bentuk Lelang, <http://www.refrensimakalah.com/2013/02/pengertiandan-bentuk-lelang.html?m=1> (diakses pada 01 Juli 2019 pukul 21.45).
- Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis Seksi Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 22-Maret-2022 Pkl 09:40 Wib.

CURICULUM VITAE
(Daftar Riwayat Hidup)

DATA PRIBADI

Nama : Asmara Azan Harahap
Nim : 17 401 00170
Tempat / tanggal lahir : Balakka, 16 Desember 1997
Jenis Kelamin : Laki-laki
Anak Ke : 4 dari 4 bersaudara
Alamat : Desa Balakka, Kec,Padang Bolak Julu, Kab,Paluta
Agama : Islam
Motto Hidup : “Manjaddah wajadah”
No.Hp : 082267987924
E-mail. : azanharahap197@gmail.com

DATA ORANG TUA

Nama Ayah : Alm. Mangarahon Harahap
Pekerjaan : (-)
Nama Ibu : Rosmawan Siregar
Pekerjaan : Petani
Alamat : Desa Balakka, Kec,Padang Bolak Julu

LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

Tahun 2004 -2010 : SDN No 101500 Batugana
Tahun 2010- 2013 : SMP Negeri 2 Batugana
Tahun 2013- 2016 : SMKS PGRI Maja-Lebak
Tahun 2017-2022 : Program Sarjana (Strata-1)
Perbankan Syariah UIN SYAHADA Padangsisimpulan