

ANALISA PERBANDINGAN LELANG KONVENSIONAL DENGAN LELANG SYARIAH PADA JAMINAN RUMAH**Titi Rahayu¹, Ahmad Faqih Udin², Khomsatun Yuliyani³**Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Bakti Negara (IBN) Tegal,
Jawa Tengah, Indonesiatitirahayu1110@gmail.com¹, afaqih81@gmail.com², febi.ibntegal20@gmail.com³***Abstract***

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun lisan, yang berwanprestasi sebelumnya di dahului pemberitahuan tentang akan dilaksanakan lelang. Lelang yang dilaksanakan oleh Kospin Gama dan KSPPS BMT KMA dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melalui website, sebelum melaksanakan lelang Kospin Gama dan KSPPS BMT KMA memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur yang, apabila tidak adanya kesanggupan untuk melunasi hutangnya maka dilakukan pelelangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses lelang yang dilaksanakan dan bagaimana perbandingan lelang yang dilaksanakan di Kospin Gama dan KSPPS BMT KMA. Metode penelitian ini, peneliti menggunakan metode lapangan dengan menggunakan metode kualitatif. Sedangkan dalam pengumpulan data peneliti menggunakan wawancara dan dokumentasi dalam bentuk rekaman suara. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dalam proses lelang barang jaminan rumah yang dilaksanakan oleh Kospin Gama dan KSPPS BMT KMA terdapat beberapa perbedaan yaitu: a) Mekanisme Penetapan Harga Lelang, b) Pemberitahuan Informasi Kepada Nasabah Akan Dilakukan Lelang, c) Pemanfaatan Kelebihan Uang Hasil Lelang.

Keywords: Analisa Perbandingan, Lelang, Jaminan Rumah.***Abstract***

Auction is a form of public sale of goods conducted openly with bid prices that either increase or decrease to reach the highest price, submitted in written or oral form, preceded by prior notification of the upcoming auction. The auctions conducted by Kospin Gama and KSPPS BMT KMA take place at the State Property and Auction Service Office (KPKNL) through their website. Before conducting the auction, Kospin Gama and KSPPS BMT KMA provide prior notice to the debtor, and if there is an inability to repay the debt, an auction is carried out. The aim of this research is to understand how the

How to cite:Titi Rahayu, Ahmad Faqih Udin, Khomsatun Yuliyani (2023), Analisa Perbandingan Lelang Konvensional dengan Lelang Syariah pada Jaminan Rumah, (5) 8, <https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2416>**E-ISSN:**[2684-883X](https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2416)**Published by:**[Ridwan Institute](https://doi.org/10.46799/syntax-idea.v5i7.2416)

auction process is carried out and to compare the auctions conducted by Kospin Gama and KSPPS BMT KMA. In this research, the researcher employs a field research method using a qualitative approach. Data collection is done through interviews and documentation in the form of voice recordings. The research results conclude that in the process of auctioning houses as collateral carried out by Kospin Gama and KSPPS BMT KMA, there are several differences: a) Mechanism for Determining Auction Prices, b) Notification of Information to Customers Regarding Upcoming Auction, c) Utilization of Excess Auction Proceeds.

Keywords: Comparison Analysis of House Auctions and Mortgages.

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan ialah sebuah badan yang melakukan kegiatan dibidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada peminjam untuk kemudian digunakan serta ditanamkan pada sektor produksi atau investasi guna meningkatkan aktivitas ekonomi dan meningkatkan standar kehidupan (Labetubun et al., 2021). Lembaga keuangan secara umum dibagi menjadi dua, yaitu lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional (Ghozali, 2018).

Dalam kegiatan pinjaman ada istilah yang disebut dengan wanprestasi yaitu seorang debitur tidak dapat memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur terjadi baik secara disengaja maupun tidak disengaja (Bouzen & Ashibly, 2021). Pada lembaga keuangan jika debitur sudah wanprestasi tetapi tidak bersikap kooperatif dan tidak adanya itikat baik untuk menyelesaikan pinjaman tersebut maka pihak kreditur dapat melakukan pelelangan pada jaminan tersebut seperti yang sudah tertera pada perjanjian kredit yang sudah disetujui sebelumnya.

Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (Ardian & Fernando, 2020). Dalam penjelasan Vendureglement stb 1908 – 189 menjelaskan bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia merumuskan bahwa penjualan di muka umum termasuk dalam hal penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan melalui kantor lelang.

Adapun cara yang dilakukan dalam sitem lelang terdapat dua cara yaitu lelang terbuka dan lelang tertutup (Marnita et al., 2019a). Lelang terbuka adalah lelang yang dilakukan oleh balai lelang atau KPKNL dimana peminat barang jaminan dikumpulkan disuatu tempat untuk mengikuti lelang. Lelang tertutup adalah lelang yang dilakukan dimana peminat mengajukan harga untuk barang jaminan yang diminati di dalam amplop tertutup atau dirahasiakan (Marnita et al., 2019b). Dalam sistem lelang tertutup harga

penawar tertinggi tidak diketahui, pemenang lelang baru diketahui setelah proses penawaran selesai dilakukan dan hasilnya diumumkan.

Ibnu Qudomah meriwayatkan adanya kesepakatan ulama mengenai bolehnya jual beli secara lelang bahkan praktik lelang telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada zaman dahulu. Sebagaimana Khalifah Umar bin Khatab yang pernah melakukan praktik lelang, serta umat Islam yang memerlukan sistem lelang sebagai salah satu cara melakukan transaksi.

Lelang yang terjadi di lembaga keuangan syariah maupun lembaga keuangan konvensional dilakukan dengan cara lelang terbuka, dimana lelang terbuka melibatkan pihak balai lelang atau KPKNL (Musfika et al., 2021). Dengan melakukan lelang terbuka maka jual beli yang dilaksanakan dapat berjalan secara wajar, sehingga hukum penawaran dan permintaan dapat berjalan sesuai dengan harga pasar yang berlaku (Setiawan, 2019). Dengan cara lelang terbuka proses pelelangannya juga lebih transparan sehingga tidak menimbulkan keraguan tentang hasil akhir penjualan lelang mengenai keuntungan yang didapat (Fatkhurrozi, 2023). Dalam lembaga keuangan sebelum mengambil keputusan untuk dilaksanakan lelang ada beberapa langkah yang diambil dan kebijakan yang diberikan ke debitur yang wanprestasi, langkah dan kebijakan yang diberikan setiap lembaga keuangan juga terdapat perbedaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, aktifitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individu maupun kelompok. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode studi kasus yaitu penelitian yang mendalam mengenai manusia (dapat suatu kelompok, organisasi, maupun individu), peristiwa.

Lokasi penelitian yaitu di Koperasi Simpan pinjam Guna Artha Mandri (KOSPIN GAMA) Slawi tepatnya beralamat di Jln. Raya Prof. Moh. Yamin No. 58 Kudaile Slawi dan di KSPPS BMT (KMA) Kanzul Mubarakah An – Nahdhiyah tegal yang beralamat lengkap di jln. Dr. Cipto Mangunkusumo No. 122 Margadana Kec. Margadana Kota Tegal.

Data penelitian yang digunakan yaitu menggunakan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumen. Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Uji keabsahan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi teori.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Lelang

a. Pengertian Lelang

Secara yuridis istilah lelang dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang (Rachmadi Usman, 2018).

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa penjualan dimuka umum (lelang) adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang – orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang – orang yang berlelang atau yang membeli untuk menwar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan (Rachmadi Usman, 2018).

b. Syarat dan rukun lelang

Lelang dapat juga dapat dikiasikan atau disamakan dengan jual – beli, maka lelang mempunyai dalam hal syarat dan rukunnya,. Adapun syarat dan rukun dalam jual – beli adalah sebagai berikut:

- a) Penjual dan pembeli
- b) *Shighat* (ijab dan qabul)
- c) Mahrun (benda atau barang)
- d) Bersih barangnya
- e) Dapat dimanfaatkan
- f) Milik orang yang melakukan akad
- g) Mengetahui
- h) Barang yang diakadkan ada ditangan (dikuasai)

c. Dasar hukum lelang

Sumber hukum lelang yang menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan yaitu Undang – undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan Tanah pada pasal 6 & Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN2009 tentang pedoman Adminstrasi Perkantoran dan Pelaporan Lelang oleh KPKNL.

Hukum jual beli lelang dalam pandangan Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang di tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Jual beli model lelang (muzayyadah) di dalam hukum Islam sebenarnya adalah boleh mubah. Seperti dalam Q.S An-Nisa ayat 161, yaitu :

وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ
وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا - ١٦١

“ Dan karena mereka menjalankan riba, padahal sungguh mereka telah dilarang darinya, dan karena mereka memakan harta orang dengan cara tidak sah (batil). Dan kami sediakan untuk orang – orang kafir di antara mereka aszab yang pedih.”
(al-Quran, 1984)

d. Asas – asas lelang

Secara umum tidak ada peraturan perundang – undangan yang mengatur asas lelang, akan tetapi jika dicermati klausul – klausul dalam peraturan perundang – undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas – asas lelang yaitu:

- a) Asas keterbukaan
- b) Asas persaingan
- c) Asas keadilan
- d) Asas kepastian hukum
- e) Asas efisiensi
- f) Asas akuntabilitas (Rachmadi Usman, 2018)

e. Fungsi lelang

Sebagai sarana penjualan yang dilaksanakan di muka umum, lelang memiliki dua fungsi yaitu Lelang Privat dan Lelang Publik. Lelang privat merupakan wadah bagi pasar untuk jual beli barang oleh masyarakat dengan tujuan perdagangan, di dunia perdagangan lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Sedangkan Lelang Publik merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara (Rachmadi Usman, 2018).

f. Manfaat lelang

Adapun manfaat lelang bagi pembeli atau penjual lelang antara lain sebagai berikut :

- a) Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti terlebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
- b) Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan Risalah Lelang pembeli dapat langsung ke Kantor Pertahanan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karean Risalah Lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

g. Macam – macam lelang

Dengan merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali terahir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3 dapat diketahui berbagai jenis lelang yaitu :

- a) Lelang eksekusi
- b) Lelang noneksekusi
- c) Lelang noneksekusi sukarela (Rachmadi Usman, 2018)

h. Prosedur lelang

Langkah – langkah dalam prosedur lelang adalah sebagai berikut:

- a) Pemohon mendaftar atau membuat akun terlebih dahulu apabila belum memiliki akun di website www.lelang.co.id.
- b) Melengkapi berkas – berkas yang dibutuhkan di laman website lelang antara lain KTP pemohon, NPWP, Nomor rekening, SHM, SP satu sampai tiga, foto objek lelang.
- c) Melakukan pembayaran pendaftaran lelang.
- d) Validasi berkas pendaftaran di website lelang.
- e) Pengecekan keaslian berkas dengan yang diupload di laman website di kantor KPKNL.
- f) Apabila berkas sudah sesuai dengan asli kemudian adanya pengumuman lelang yang keluar kurang lebih satu bulan dari pendaftaran lelang.
- g) Penyetoran uang jaminan lelang ke rekening KPKNL.
- h) Pelaksanaan lelang, pada saat pelaksanaan lelang peminat objek lelang dipersilahkan mengajukan penawaran.
- i) Penentuan pemenang lelang dengan harga peminat tertinggi.
- j) Pelunasan kewajiban lelang dalam jangka waktu 36 jam dari pelaksanaan lelang, apabila dalam jangka waktu yang sudah ditentukan tidak melakukan pelunasan maka dianggap gugur dan uang jaminan akan masuk ke kas negara dan objek lelang akan di lelang kembali dengan nilai limit yang lebih rendah.
- k) Pengembalian uang jaminan pelaksanaan lelang ke rekening masing – masing peserta lelang yang telah di daftarkan.
- l) Pengembalian barang atau bukti kepemilikan jaminan.
- m) Pengembalian kuitansi dan risalah lelang di kantor KPKNL.
- n) Proses balik nama (Hasil wawancara dengan bapak Ari, 2022).

2. Jaminan

- a. Jaminan berasal dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cauti* yang memiliki makna kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagaimana tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditnya. Menurut UU nomor 14 Tahun 1967 jaminan diberi istilah “agunan” sedangkan menurut UU nomor 10 Tahun 1998 jaminan diberi arti keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan sesuai yang diperjanjikan.
- b. Jenis barang jaminan
 - a) Jenis barang jaminan dilihat dari wujud barang yaitu jaminan berwujud dan jaminan tidak berwujud.
 - b) Jenis barang jaminan dilihat dari pergerakannya yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak.
 - c) Jenis barang jaminan dilihat dari mudah tidaknya barang diawasi yaitu barang jaminan tidak mudah dikontrol dan barang jaminan mudah dikontrol (Farobi, 2017).

c. Pengikatan barang jaminan

Lembaga keuangan dalam melaksanakan perjanjian harus adanya pembuktian bahwa barang – barang tersebut masih terkait dengan kredit yang diberikan, untuk itu lembaga keuangan melakukan pengikatan terhadap barang jaminan. Pengikatan barang jaminan bertujuan untuk memberikan perlindungan sekaligus kepastian hukum terhadap kreditur maupun debitur. Adapun beberapa jenis pengikatan barang jaminan yaitu APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan), fudusia, dan gadai.

3. Lembaga keuangan

a. Pengertian lembaga keuangan

lembaga keuangan merupakan salah satu badan keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat kemudian disalurkan kepada masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat. Lembaga keuangan secara umum dibagi menjadi dua, yaitu lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional (Abdullah, 2017).

b. Jenis lembaga keuangan

Lembaga keuangan mikro tidak hanya bank saja, akan tetapi lembaga keuangan mikro terbagi menjadi dua yaitu bank dan non bank. Dalam lembaga keuangan mikro non bank antara lain Koperasi dan *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) (Baskara, 2013).

4. Analisa lelang jaminan rumah di Koperasi Simpan Pinjam Guna Artha Mandiri (KOSPIN GAMA)

Lelang di KOSPIN GAMA dilaksanakan secara formal yaitu di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setiap tahapan kegiatan lelang di KPKNL harus mengacu pada proses yang telah di tentukan. Sebelum melakukan pendaftaran lelang ke KPKNL pihak KOSPIN GAMA terlebih dahulu melengkapi berkas – berkas yang diperlukan untuk melaksanakan lelang. Barang jaminan debitur yang mempunyai tunggakan sudah lebih dari 120 hari tetapi tidak adanya itikad baik dengan kebijakan – kebijakan yang sudah diberikan maka akan di daftarkan ke balai lelang (KPKNL). Pihak KOSPIN GAMA terlebih dahulu memberikan surat pemberitahuan dua sampai tiga bulan sehingga memberikan tenggang waktu untuk debitur dapat melunasi atau menutup hutangnya serta memasang stiker (plang) pemberitahuan bahwa tempat tersebut sedang dijaminkan di KOSPIN GAMA. Sebelum melakukan pendaftaran lelang adanya penetapan harga lelang jaminan rumah ini ditentukan oleh nilai jual tanah dan bangunan berdasarkan SKHT (Surat Keterangan Harga Tanah) dari Camat atau Kepala Desa setempat. Kemudian pihak KOSPIN GAMA melakukan perhitungan taksiran jaminan yang akan dilelang untuk menjadi patokan dalam menentukan harga penawaran lelang. Dan untuk besar nominal nilai limit biasanya disamakan dengan tunggakan untuk melunasi hutang debitur.

Dan apabila jaminan debitur sudah di daftarkan ke balai lelang (KPKNL) akan tetapi pihak debitur ingin melunasi hutangnya maka pihak kreditur akan mengajukan

pembatalan lelang ke balai lelang (KPKNL). Pengajuan pembatalan lelang dapat dibatalkan dengan cara debitur melunasi terlebih dahulu hutangnya jika sudah lunas semua hutangnya maka pihak kreditur melakukan pembatalan lelang di balai lelang (KPKNL). Adanya biaya pembatalan lelang, maka biaya tersebut akan dibebankan ke pihak debitur.

Apabila terdapat uang kelebihan hasil lelang maka akan dimasukkan ke rekening debitur karna setiap kelebihan lelang tidak dengan nominal besar hanya kisaran ratusan. Pihak Koperasi Simpan Pinjam Guna Artha Mandiri juga menerangkan jika kelebihan uang tersebut dalam kurun waktu yang lama tidak diambil oleh debitur maka uang kelebihan tersebut akan disalurkan untuk zakat, dan disalurkan ke panti asuhan (Hasil wawancara dengan Ibu Haniatul Amalia, 2022).

5. Analisa lelang jaminan rumah di KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An - Nahdiyah (BMT KMA)

Lelang di KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiyah dilaksanakan secara formal yaitu di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setiap tahapan kegiatan lelang di KPKNL harus mengacu pada proses yang telah ditentukan. Sebelum melakukan pendaftaran lelang ke KPKNL pihak KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiyah terlebih dahulu melengkapi berkas – berkas yang diperlukan untuk melaksanakan lelang. , jika jaminan sudah jatuh tempo yakni dalam kurun waktu lebih dari 360 hari tetapi nasabah tidak adanya itikad untuk melunasi pinjamannya maka pihak KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiyah akan berkunjung terlebih dahulu kepada nasabah untuk bernegosiasi. Jika langkah negosiasi tidak dipertimbangkan secara baik oleh nasabah maka pihak KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiyah memberitahukan kepada nasabah bahwa jaminan yang diagunkan akan di daftarkan ke balai lelang (KPKNL).

Apabila jaminan nasabah sudah di daftarkan ke balai lelang (KPKNL) akan tetapi nasabah ingin melunasi hutangnya maka pihak peminjam akan mengajukan pembatalan lelang ke balai lelang (KPKNL). Pengajuan pembatalan lelang dapat dibatalkan dengan cara nasabah membuat surat perjanjian untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang sudah ditentukan oleh pihak peminjam dan disepakati oleh nasabah. Apabila perjanjian tidak trrealisasi maka pihak KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiyah akan mendaftarkan kembali jaminan tersebut ke balai lelang (KPKNL).

Apabila terdapat uang kelebihan hasil lelang maka akan diserahkan ke nasabah, tetapi jika dalam kurun waktu tertentu uang kelebihan tidak diambil maka akan mengalokasikan uang tersebut ke ZIS (Zakat Infaq Shodaqoh),diberikan kepada kaun dhuafa, dan disalurkan ke panti asuhan (Hasil wawancara dengan Bpk Ekky Rizqy M, 2022).

6. Analisa perbandingan lelang konvensional dengan lelang syariah pada jaminan rumah di KOSPIN GAMA dan KSPPS BMT KMA

- a. Mekanisme penetapan harga lelang

- Koperasi Simpan Pinjam Guna Artha Mandiri dalam menetapkan harga lelang itu berpatokan dengan nilai harga pasar atau nilai harga jual tanah dan bangunan berdasarkan SKHT (Surat Keterangan Harga Tanah) yang diperoleh dari Camat atau Kepala Desa setempat.
 - KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiah dalam menetapkan harga lelang berpatokan dengan nilai pasar atau nilai jual tanah dan bangunan berdasarkan nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang berada di PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan survei ke masyarakat harga jual tanah dan bangunan.
- b. Pemberitahuan informasi kepada nasabah akan dilakukan lelang
- Koperasi Simpan Pinjam Guna Artha Mandiri dalam melakukan pemberitahuan jaminan debitur yang akan dilelang itu dengan cara menempel stiker bahwa jaminan yang ditempati sedang dijaminkan di KOSPIN GAMA dan memberikan surat pemberitahuan kepada debitur apabila tunggakan kurang lebih 120 hari.
 - KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiah dalam melakukan pemberitahuan jaminan nasabah yang akan dilelang itu dengan cara berkunjung terlebih dahulu ke nasabah, dan memberikan surat pemberitahuan kepada nasabah apabila tunggakan lebih dari 360 hari.
- c. Pemanfaatan kelebihan uang hasil lelang
- Di Koperasi Simpan Pinjam Guna Artha Mandiri apabila dalam pelaksanaan lelang terdapat uang kelebihan milik debitur yang bersangkutan, maka akan di masukkan di rekening tabungan debitur, apabila dalam kurun waktu yang lama tidak ada pengambilan maka akan dialokasikan untuk zakat dan diberikan kepada panti asuhan.
 - Di KSPPS BMT Kanzul Mubarakah An – Nahdiah apabila dalam pelaksanaan lelang terdapat uang kelebihan maka akan diberikan atau dikembalikan ke nasabah yang bersangkutan, apabila nasabah tidak mau menerima maka akan diserahkan ke ZIS (Zakat Infaq Shodaqoh), diberikan kepada kaum dhuafa, dan ke panti asuhan.

KESIMPULAN

Lelang jaminan rumah yang dilaksanakan oleh KOSPIN GAMA Slawi dan KSPPS BMT KMA sudah sesuai prosedur yakni dengan mendaftarkan barang jaminan yang akan di lelang ke website www.lelang.co.id yang sudah di sediakan oleh KPKNL. Dan lelang yang dilaksanakan oleh KOSPIN GAMA sudah sesuai dengan Undang – Undang dan KUH Perdata, lelang yang dilaksanakan oleh KSPPS BMT KMA sudah sesuai dengan fatwa DSN – MUI yang sudah berlaku. Dari pembahasan diatas adanya beberapa perbedaan dalam melaksanakan lelang yaitu : a) mekanisme penetapan harga lelang, b) pemberitahuan informasi kepada nasabah akan dilakukan lelang, c) pemanfaatan uang hasil lelang.

BLIBLIOGRAFI

- Abdullah, T. (2017). *Bank dan Lembaga keuangan*.
- al-Quran, Y. P. P. (1984). Kementerian Agama Republik Indonesia, al-Quran dan Terjemahnya. *Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Quran, Jakarta*.
- Ardian, A., & Fernando, Y. (2020). Sistem Informasi Manajemen Lelang Kendaraan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Finance). *Jurnal Teknologi Dan Sistem Informasi, 1(2)*, 10–16.
- Baskara, I. G. K. (2013). Lembaga keuangan mikro di Indonesia. *None*, 44233.
- Bouzen, R., & Ashibly, A. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Setelah Keluarnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019. *Jurnal Gagasan Hukum, 3(02)*, 137–148.
- Farobi. (2017). *Analisis Perbandingan Pelelangan Barang Jaminan Pada PT. Pegadaian (persero) Syariah dan Konvensional. (Skripsi UIN Raden Fatah Palembang)*.
- Fatkhurrozi, A. & R. L. (2023). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumput Kolonjono Dengan Sistem Lelang Di Dukuh Gendulan Kelurahan Gedangan Kecamatan Cepogo Kabupaten Boyolali (Doctoral dissertation, UIN Surakarta)*.
- Ghozali, M. (2018). Analisis sistem lembaga keuangan syariah Dan lembaga keuangan konvensional. *IQTISHODUNA: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, 14(1)*, 19–21.
- Hasil wawancara dengan bapak Ari. (2022). *Bagian resepsionis di kantor KPKNL pada hari senin tanggal 15 Agustus 2022 pukul 09:30 WIB*.
- Hasil wawancara dengan Bpk Ekky Rizqy M, S. P. (2022). *selaku kepala bagian pembiayaan & simpanan pada hari Senin tanggal 23 Agustus 2022 pukul 12:00 WIB*.
- Hasil wawancara dengan Ibu Haniatul Amalia. (2022). *SE selaku bagian analis kredit pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022 pukul 10:00 WIB*.
- Labetubun, M. A. H., Maulida, A. Z., Triwardhani, D., Husain, H., Bagenda, C., Nugroho, L., Hargyatni, T., Santi, S., Mubarrok, U. S., & Purnomo, A. (2021). *Lembaga Keuangan Bank & Non Bank (Sebuah Tinjauan Teori dan Praktis)*. Penerbit Widina.

Marnita, M., Hendriyadi, H., & Agustin, E. (2019a). Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam. *Asas: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 11(2), 101–116.

Marnita, M., Hendriyadi, H., & Agustin, E. (2019b). Prosedur Jual Beli Lelang Barang Hasil Sitaan Di Kejaksaan Negeri Bandar Lampung Dalam Kajian Hukum Islam. *Asas: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 11(2), 101–116.

Musfika, R. A., Abdullah, W., & Ismawati, I. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Aset Jaminan Murabahah BNI Syariah Berdasarkan Perspektif Bai'Al-Muzayaddah Dalam Menentukan Harga Limit Kewajaran (Studi Kasus pada KPKNL Makassar). *Islamic Banking, Economic and Financial Journal*, 1(2).

Rachmadi Usman, S. H, M. H. (2018). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.

Setiawan, I. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Lelang Makanan Pada Pesta Pernikahan (Studi Di Air Karas Desa Saung Naga Kec. Peninjauan Oku Sumsel) (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung)*.

Copyright Holder:

Titi Rahayu, Ahmad Faqih Udin, Khomsatun Yuliyani Nama Author (2023)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

