

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat kegiatan ekonomi sangat berpengaruh dalam memenuhi kehidupan manusia. Sebagaimana perekonomian sebagai salah satu sakaguru kehidupan negara yang kokoh juga akan mampu menjamin kesejahteraan rakyat. Untuk itu Allah memberi inspirasi kepada mereka untuk mengadakan penukaran dan semuanya yang kiranya bermanfaat dengan jalan jual beli dan semua cara perhitungan, sehingga hidup manusia dapat berdiri dengan lurus dan mekanisme hidup ini bekerja dengan baik dan produktif.¹

Dengan berkembangnya teknologi telah mendorong masyarakat untuk mengadakan spesialisasi produksi. Dalam tingkatan ini orang tidak lagi memproduksi untuk dirinya sendiri, melainkan mereka memproduksi untuk pasar. Dalam hal ini muncul peranan jual beli atau perdagangan.²

Lelang merupakan salah satu macam transaksi jual beli yang memiliki perbedaan dan persamaan dengan jual beli pada umumnya. Lelang dalam bahasa Inggrisnya Auction adalah peraturan penjualan di muka umum, yang lazimnya

¹ Zumrotul, Malikhah. (2012). *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Semarang: Skripsi IAIN Walisongo.

² A.M. Syaefuddin, (1997), *Islam untuk Disiplin Ilmu Ekonomi*, Jakarta: Dirjen Lembaga Islam Depag RI.

dilakukan kepada pembeli yang menawarkan harga yang tertinggi yang disebut juga dengan *Vendue*.³

Hubungan hutang-piutang antara debitur dan kreditur sering kali disertai dengan jaminan. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kerugian dari pihak kreditur akibat dari tindakan wanprestasi dan moral hazard lainnya dari pihak debitur. Dengan sistem penjaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan baik barang tersebut dalam penguasaan kreditur maupun tidak untuk pelunasan piutang debiturnya.⁴

Praktik jaminan tersebut juga diterapkan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan di industri perbankan. Hal ini karena tidak semua pembiayaan berjalan seperti yang diharapkan. Pendistribusian dana untuk kegiatan perekonomian masyarakat dalam bentuk pembiayaan mengandung unsur risiko kegagalan atau disebut juga dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah kendala-kendala yang sering muncul dalam pelaksanaan pembiayaan oleh pihak perbankan kepada nasabah seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

³Komarudin, (1994), *Ensiklopedia Manajemen* Jakarta: Bumi Aksara.hal 44

⁴Abdullah Muhammad. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditia Bhakti

Pembiayaan bermasalah merupakan potensi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Risiko semacam itu dapat terjadi kapan saja. Oleh karena itu, tindakan preventif dalam bentuk penjaminan untuk pembiayaan atau kredit merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan untuk mengamankan dana bank yang sebagian besarnya bersumber dari simpanan pihak ke tiga baik secara yuridis maupun secara fisik.⁵

Sebagai objek jaminan yang dikuasai oleh bank sebagai sekuritasnya bank memang memiliki hak parate eksekusi, untuk melakukan penyitaan jaminan pada pembiayaan jatuh tempo sedangkan nasabah debiturnya tidak memiliki itikad baik untuk melunasinya. Hal ini didasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi atas Barang Jaminan, pihak kreditur dapat langsung meminta eksekusi atas objek jaminan tersebut apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi membayar utang, melalui eksekusi penjualan lelang.⁶

Hal ini sejalan dengan konsep barang jaminan dalam perspektif hukum Islam. Menurut konsep rahn dalam fiqh muamalah, pihak manajemen bank selaku penerima jaminan berhak menjual barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat telah jatuh tempo. Hasil penjualan harta benda

⁵ Thomas Suyatno. (1999). *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: Gramedia.

⁶ Kartini Murjadi. (2007). *Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Jakarta: Kencana.

barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.⁷

Meskipun demikian, dalam beberapa kasus tertentu bank sebagai pihak yang dirugikan tidak secara serta-merta dapat melakukan penyitaan (parate eksekusi) terhadap objek jaminan nasabah apalagi menjualnya. Bank harus menempuh prosedur formal dalam penyitaan objek jaminan yaitu harus melalui proses yang panjang berdasarkan penetapan pengadilan dan eksekusi melalui juru lelang untuk memanfaatkan jaminan tersebut sebagai cara melunasi kewajiban debiturnya. Dalam pelaksanaannya bank juga sering menghadapi berbagai macam halangan baik itu dari sisi pemilik objek jaminan maupun dari pihak ketiga.

Dalam konsep fiqh muamalah, jual beli secara lelang ini dikenal dengan nama ba'i muzayadah, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan atau jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi. Lelang dalam fiqh muamalah memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.⁸

Jual beli model lelang (muzayyadah) dalam hukum Islam adalah boleh mubah. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan bai'

⁷ Zainuddin Ali. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

⁸ Ahmad, A. (2004). *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah.

muzayyadah dari kata ziyadah yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam muzayyadah yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.⁹

Hal ini sesuai dengan sabda Nabi saw:

Hadits Tentang Pelelangan

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسَ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدَحُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ انْتَبِي بِهِمَا قَالَ فَاتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya : "Seorang lelaki Anshar datang kepada Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan meminta kepada Beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: "Apakah di

⁹ Ibnu Rusyd. (1992). *Bidayatul Mujtahid Juz II*. Lebanon: Beirut

rumahmu ada sesuatu?" Ia menjawab, "Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air." Beliau bersabda: "Berikanlah keduanya itu untukku." Anas berkata, "Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: "Siapa yang mau membeli dua barang ini?" Seorang laki-laki berkata, "Saya mau membelinya dengan satu dirham!" Beliau bertanya lagi: "Siapa yang mau menambahnya?" Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, "Saya akan membelinya dengan dua dirham." Lalu Beliau memberikan tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi". (HR Tirmidzi).

Dilihat dari perspektif hukum Islam, jual beli lelang telah dipraktikan oleh Rasulullah SAW. Maka, dalam Islam, jual beli sistem lelang ini telah eksis sejak masa Rasulullah SAW. Oleh karena itu tidak aneh kalau lelang kemudian berkembang menjadi salah satu sistem jual beli dan alat hukum. WJS. Poerwadarminta dalam kamus umum bahasa indonesia nya memberikan arti lelang dengan menjual dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang beratas-atasan)¹⁰ untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan yang dimaksud dengan “penjualan dimuka umum” ialah

¹⁰ WJS.Poerwadarminta,(1952) *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.hal 580

Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atas kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.¹¹

Penjualan dengan cara tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan di depan seorang Vendumeester (juru lelang) seperti yang disebutkan dalam Superintenden (kepala langsung dari juru lelang) tentang juru lelang pada umumnya pasal 8 disebutkan bahwa juru lelang wajib menjaga ketertiban pada pelelangan, bila perlu minta bantuan kepada kepala kepolisian setempat.

Sebagaimana diketahui bahwa untuk setiap usaha berupa perbuatan atau perjanjian, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah di haruskan untuk memenuhi ketentuan syara' yaitu mengenai rukun dan syarat-syaratnya, oleh karena itu pula dalam perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun yang perlu mendapat perhatian secara cermat yaitu¹² :

- a. Al-aqidaini
- b. Shighat
- c. Ma'bud alaih

¹¹ Rahmat Soemitro, (1987), *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco

¹² Aiyub Ahmad,(2004) *Fiqh Lelang*, Jakarta: Kiswah hal 21

Pertama dari ketiga rukun tersebut diatas merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam menjalin suatu perbuatan muamalah yang memiliki dua komponen yaitu penjual dan pembeli.

Rasulullah SAW menjelaskan mengenai jual beli yang baik agar jangan di kecoh atas terjadi penipuan diantara sesama manusia.

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ حَدَّثَنَا مَالِكٌ عَنْ نَافِعٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ
اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ قَالَ نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ النَّجْشِ

Artinya : *“Telah menceritakan kepada kami „Abdullah bin MMaslamah telah menceritakan kepada kami Malik dari Nafi' dari Ibnu 'Umar radliallahu 'anhuma berkata; Nabi shallallahu 'alaihi wasallam melarang dari menambahkan harga barang dagangan yang mengandung unsur penipuan terhadap orang lain”*.(HR.Bukhari)

Adapun tafsir ayat berdasarkan hadis di atas adalah bahwa Najsy (Menaikkan harga untuk menipu pembeli), dan pendapat yang mengatakan Jual beli semacam itu tidak boleh. Disyaratkan pula kepada orang yang akan melakukan aqad (jual beli) agar keduanya sama-sama mempunyai hak, dan sempurna kepemilikannya¹³ dalam arti keadaan barang kepunyaan yang menjual, kepunyaan yang di wakikan atau yang menguasai.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus di nyatakan. Ketentuan ini

¹³Ibn Rusyd, Bidayatul Mujtahid, Terjemahan: Imam Ghazali Said,Dkk Semarang: As-Syifa, 595 H, 99

semua merupakan ketentuan pokok dalam jual beli. Jadi dalam setiap jual beli harus terpenuhi ketentuan tersebut dan begitu pula dalam masalah jual beli sistem lelang harus dilaksanakan segala ketentuan tersebut.

Sebagaimana telah dipaparkan secara singkat mengenai jual beli, salah satu rangkaian dari transaksi jual beli adalah sistem lelang. Karena ketentuan hukum mengenai lelang (jual beli) tidak diperoleh secara tegas, baik nash al- quran maupun as-sunnah, oleh karena itu penulis lebih condong memfokuskan dasar hukum jual beli sistem lelang kepada dasar hukum jual beli. Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syaratnya, sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum

Kebalikan dari jual beli sistem muzayadah ialah munaqashah, yaitu praktik jual beli dimana pihak yang bersaing adalah beberapa pihak penjual yang menawarkan barangnya terhadap satu orang pembeli dengan berdasarkan nilai harga yang paling rendah yang akan terpilih¹⁴. Berkaitan dengan jual beli muzayadah maupun sistem lelang, tidak jarang dalam kehidupan sehari-hari kita masih menjumpai orang-orang yang masih memiliki persepsi atau pandangan kurang tepat terhadap pelaksanaan jual beli yang diterapkan sistem lelang.

Mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan

¹⁴ Ahmad Sarwat, (2018), *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 27.

mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba. Padahal makna tambahan pada sistem lelang adalah berjauhan dengan makna tambahan pada sistem riba.¹⁵

Riba ialah suatu praktik transaksi yang diharamkan oleh syariat. Sedangkan hukum pelaksanaan muzayadah bukan haram, bahkan dibenarkan dalam islam, yang dilarang ialah mengambil atau membeli barang dengan harga lebih tinggi dari pembeli yang telah disepakati untuk dijual kepadanya. Karena dalam ruang lingkup atau dalam lingkungan agama islam, diperbolehkannya praktik muzayadah atau lelang tentunya tidak terlepas dari batasan-batasan atau ketentuan-ketentuan tertentu. Meskipun begitu, praktik jual beli dengan sistem lelang juga tidak luput dari penyimpangan, tidak jarang masih dijumpai penyimpangan-penyimpangan dalam praktiknya, seperti halnya manipulasi, kolusi, maupun praktik kotor lainnya yang bersifat tidak menguntungkan atau keluar dari ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, utamanya apabila dipandang dari segi pandangan agama islam. Terkadang orang-orang masih belum paham mengenai sistem lelang, mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada

¹⁵ Ibnu Rusyd, (1992) *Bidayatul Mujathid*, Beirut: Libanon, hlm. 165.

makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba.

Menyikapi permasalahan tersebut, maka peneliti mencoba menggali pengetahuan serta memaparkan mengenai perbedaan sistem lelang dengan sistem riba dalam hal makna tambahan serta kaitan sesungguhnya antara jual beli sistem lelang dengan jual beli terlarang karena telah menjadi tawaran orang lain, serta mengkaji mengenai praktik lelang dalam perspektif Islam.

Pada masa – masa pandemi covid-19 sekarang ini di bank BRI Cabang Jepara dalam masalah pelelangan dilaksanakan secara online melalui website, didalam website tersebut menyajikan informasi aset-aset yang dijual, baik melalui mekanisme lelang maupun jual damai. Aset-aset yang diinformasikan pada website info lelang ini merupakan aset yang dijadikan jaminan kredit oleh nasabah pada Bank BRI Cabang Jepara, Aset yang diinformasikan dengan status dilelang adalah aset yang transaksi jual belinya dilakukan dengan mekanisme lelang, contohnya lelang tanah. Maksud dari pelelang tersebut guna menutupi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas pembiayaan kepada nasabah.

Berdasarkan latar belakang penulis mengangkat hal-hal terkait diatas dalam bentuk tugas akhir atau skripsi yang kemudian mengangkat judul ***“Pembelian Tanah Dengan Sistem Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)”***

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara?
2. Apakah Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara Sudah Memenuhi Perspektif Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia cabang Jepara dari sudut perspektif Hukum Islam.

D. Kegunaan Penelitian.

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi penelitian serta menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara praktis

a. Bagi Bank

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak Bank mengenai peranannya dalam pembelian tanah yang dilakukan secara lelang dengan hukum islam

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini Sebagai upaya untuk memberikan saran dan masukan kepada masyarakat mengenai praktik lelang di Bank, yang tidak bertentangan dengan Hukum Islam.

E. Terminologi

Pembelian : Pembelian adalah Akun yang digunakan untuk mencatat semua pembelian barang dagang dalam satu pendek.¹⁶

Tanah : Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati.¹⁷

¹⁶ Soemarno (2013:413), <https://elibrary.unikom.ac.id>, diakses tangga 13 maret 2021 pukul 12:16

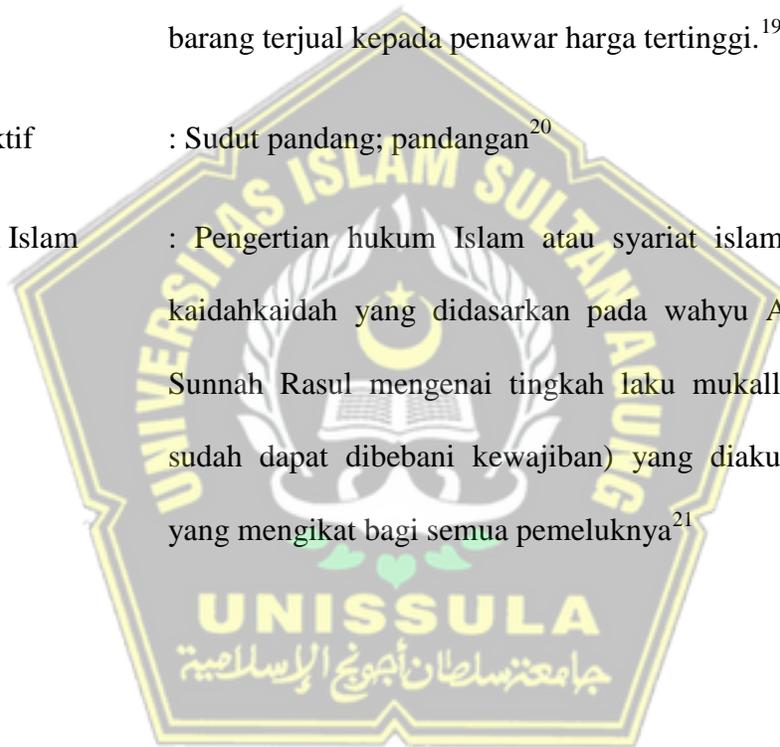
¹⁷ Dokuchaev (1870) dalam Fauizek dkk (2018), <https://eprints.uny.ac.id>, diakses tanggal 13 maret 2021 pukul 12:12

Sistem : Sistem adalah sekumpulan elemen yang saling terkait atau terpadu yang dimaksudkan untuk mencapai suatu tujuan.¹⁸

Lelang : Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, peserta lelang memberikan penawaran harga lebih tinggi, dan kemudian barang terjual kepada penawar harga tertinggi.¹⁹

Perspektif : Sudut pandang; pandangan²⁰

Hukum Islam : Pengertian hukum Islam atau syariat islam adalah sistem kaidahkaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya²¹



¹⁸ Konsep dasar dan pengertian sistem, Abdul Kadir (2014:61), <http://bpakhm.unp.ac.id>, diakses tanggal 13 maret 2021 pukul 12:26

¹⁹ Pengertian lelang, <https://www.legoas.co.id/pengertian-lelang>, dikases tanggal 6 maret 2021 pukul 20.15

²⁰ Kamus besar bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/perspektif>, diakses tanggal 6 maret 2021 pukul 19.57

²¹ Eva iryani (2017), *Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia*, <https://media.neliti.com>, diakses tanggal 6 maret 2021 pukul 13.25

F. Metode penelitian

1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologi. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya atau terjun langsung ke lapangan.²²

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undang yang berlaku di kaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.²³ Deskriptif karena dalam penelitian ini di harapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fokus penelitian, sedangkan analisis karena dari data-data yang diperoleh akan di analisis.

²²Soerjono Soekanto, (1988), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press., hlm. 51.

²³Ronny Hanitijo Soemitro, (1988), *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia. hlm. 35.

3. Sumber data penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis memerlukan beberapa sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan laporan dalam melakukan penelitian. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer dan sekunder.

a. Data primer

Data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya.²⁴

b. Data sekunder

Data sekunder diklasifikasikan menjadi.²⁵

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Dalam bahan hukum primer ini penulis menggunakan peraturan yang ada, di mana yang telah dikodifikasikan adalah sebagai berikut :

- a) Undang-undang nomor 04. Tahun 1996 tentang hak tanggungan
- b) Peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

²⁴ Sumardi Suryabrata,(1987) *Metode Penelitian*, Jakarta: Rajawali. hlm.9

²⁵ Ketut Suardita, (2017), *Pengenalan Bahan Hukum*. www.simdos.unud.ac.id, diakses tanggal 6 Maret 2021 pukul 05.55

c) Peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 113/pmk.06/2019 tentang balai lelang.

d) Hukum Islam

- Yang membolehkan, HR at Tirmidzi.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti RUU, Buku-Buku, Artikel, Jurnal, hasil penelitian makalah dan lain sebagainya

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum penunjang yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder (kamus, ensiklopedia dll).

4. Populasi penelitian

Populasi penelitian adalah lembaga perbankan yang beroperasi di Jepara. Dikarenakan dengan ruang lingkupnya yang terlalu luas maka penulis membatasi kajian hanya kepada bank BRI saja. Teknik penentuan sampel tersebut menggunakan teknik Non-Probability Sampling dengan bentuk Purposive Sampling, yaitu sampel dipilih secara sengaja dengan berbagai pertimbangan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Penyusunan skripsi ini terbagi dalam empat bab yang tersusun secara sistematis, tiap-tiap bab memuat hal yang berbeda-beda tapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan, secara sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya, dalam bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Studi Pustaka

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan hukum meliputi Tinjauan umum tentang lelang yang berisi tentang pengertian lelang, dasar hukum lelang, jenis-jenis lelang. Tinjauan umum tentang tanah yang berisi tentang pengertian tanah, hak atas tanah, hak-hak penguasaan atas tanah, macam-macam hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah, fungsi sosial tanah. Tinjauan umum tentang hak tanggungan yang berisi tentang pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan. Prespektif islam tentang hak tanggungan yang berisi tentang syariat islam mengenai hak tanggungan, konsep fikih mengenai hak tanggungan.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang pelaksanaan pembelian tanah dengan sistem lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara dan analisis hukum islam terhadap pelaksanaan lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara.

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini penulis akan mengisi dengan kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

