

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Dalam rangka penulisan skripsi yang maksimal, supaya menghindari terjadinya duplikasi atau plagiasi terhadap sebuah karya tulis tertentu maka penulis perlu melihat dan mengetahui karya-karya yang telah ada sebelumnya. Penelitian yang berkaitan dengan konsep harga dan lelang barang jaminan masih sedikit, namun bukan untuk yang pertama kali. Sebelumnya sudah ada beberapa penelitian terkait hal tersebut, diantara penelitian yang sudah pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

Penelitian Satya Haprabu (2017) dengan judul *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*.¹ Penelitian ini bertujuan untuk dapat mengetahui lelang hak tanggungan sebagai instrumen di dalam penjualan barang jaminan jika dilihat menurut hukum Islam sebagai akibat terjadinya wanprestasi atau gagal bayar dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitiannya yaitu pada penerapan penjualan barang jaminan tersebut perlu adanya penyesuaian khususnya untuk pembiayaan syariah agar penjualan barang jaminan melalui lelang yang dilakukan bisa benar dan sah menurut perspektif hukum Islam. Perbedaannya dari penelitian ini membahas penjualan lelang barang jaminan dilihat dari hukum normatif dan

¹ Haprabu, S., & Harahap, B. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(1).

disesuaikan dengan pandangan hukum Islam, sedangkan pada skripsi ini membahas pelaksanaan lelang barang jaminan yang dikaitkan dengan Fatwa DSN dan konsep harga lelang barang jaminan dalam perspektif Islam.

Penelitian Lulu Luthfida Pujiati, M. Roji Iskandar dan N. Eva Fauziah (2016) dengan judul *Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI No 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn Pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di BPRS AL SALAAM (Mohammad Toha Bandung)*.² Tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui ketentuan dan pelaksanaan lelang menurut Fatwa DSN MUI No 25/DSN-MUI/III/2002. Metode penelitian kualitatif, dengan hasil analisa ketentuan Fatwa DSN MUI No 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* pada kelebihan hasil jual lelang barang jaminan di BPRS AL SALAAM belum dilaksanakan sepenuhnya. Perbedaannya menggunakan fatwa, variabel, dan objek yang berbeda.

Penelitian Khurin Fijria Nuzula dan Irham Zaki (2017) dengan judul *Tinjauan Implementasi Fatwa DSN NO. 25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus di Bank JATIM Syariah*.³ Tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk menilai kepatuhan terhadap prosedur penjualan barang gadai yang mengacu pada Fatwa yang telah

² Pujiati, L. L., Iskandar, M. R., & Fauziah, N. E. (2016). Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di BPRS Al Salaam (Mohammad Toha Bandung). *Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*, 261-266.

³ Nuzula, K. F., & Zaki, I. (2017). Tinjauan Implementasi Fatwa DSN NO. 25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus Di Bank JATIM Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 3(5), 418.

ditetapkan. Menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan metodologi studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada ketidaksesuaian dengan Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 terkait dengan eksekusi barang penjualan barang jaminan. Perbedaannya pada penelitian ini hanya membahas tentang pelaksanaan lelang tanpa adanya penentuan harga lelang.

Penelitian H. Muhammad Birusman Nuryadin (2007) dengan judul *Harga dalam Perspektif Islam*.⁴ Tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui macam-macam metode penetapan harga lalu dikaitkan harga dalam perspektif Islam. Hasil penelitian berbagai macam metode penetapan harga tidak dilarang dalam Islam dengan ketentuan harga tidak mendzalimi pihak pembeli. Perbedaannya penelitian ini hanya membahas mengenai penetapan harga jual pada barang tanpa dikaitkan dengan pelaksanaan lelang barang jaminan.

Penelitian N. M Sani, N. Eva Fauziah, dan Zaini Abdul Malik (2016) dengan judul *Tinjauan Hukum Lelang menurut Ibnu Taimiyah terhadap Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan di BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Soreang*.⁵ Tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui konsep penjualan barang jaminan menurut Ibnu Taimiyah. Metode penelitian deskriptif analisis dengan pendekatan studi tokoh. Hasil penelitian pelelangan barang jaminan di BJB Syariah Cabang Soreang

⁴ Nuryadin, B. (2007). Harga dalam Perspektif Islam. *Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib*, 4(1), 86-98.

⁵ Sani, N. M., Fauziah, N. E., & Malik, Z. A. (2016). Review by Tinjauan Hukum Lelang menurut Ibnu Taimiyah terhadap Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan di BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Soreang . *Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*, 608-614.

sesuai dan tidak bertentangan dengan konsep ketentuan fiqh Ibnu Taimiyah. Perbedaannya pada penelitian ini fokus pada lelang barang jaminan menurut konsep *fiqh* Ibnu Taimiyah tidak dikaitkan dengan Fatwa DSN.

Penelitian Syamsul Hilal (2014) dengan judul *Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam*.⁶ Tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui konsep harga versi Ibn Taimiyah. Hasil penelitian Ibn Taimiyah memandang intervensi pemerintah dalam masalah harga komoditas tertentu diperlukan bila terjadi indikasi distorsi pasar, tetapi bila sebaliknya pemerintah sebagai regulator diharapkan berperan sebagai pengawas dan inisiator bagi pengembangan ekonomi yang salah satu instrumennya adalah pasar. Perbedaannya, pada penelitian ini fokus pada konsep harga Islam menurut versi Ibn Taimiyah dan tidak membahas lelang.

B. Kerangka Teori

1. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Dalam istilah fiqh, jual beli disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti, atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁷ Begitu juga dalam bahasa Arab, kata *Ba'i* adalah suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli terhadap sesuatu barang dengan harga yang disepakatinya.⁸

⁶ Hilal, S. (2014). Konsep Harga dalam Ekonomi Islam (Telah Pemikiran Ibn Taimiyah). *ASAS*, 6(2).

⁷ Idri, *Hadis Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), hlm. 155.

⁸ Zainuddin, Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 143.

Secara terminologi terdapat beberapa definisi para ulama diantaranya oleh ulama Hanafiyah memberi pengertian jual beli yaitu “saling menukarkan harta dengan harta melalui cara tertentu, atau dengan makna tukar menukar yang diinginkan dengan sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”.

Ulama Hanafiyah menjelaskan bahwa makna khusus pada pengertian pertama tersebut adalah *ijab* dan *qabul*, atau juga bisa saling memberikan barang dan menetapkan harga antara pembeli dan penjual. Sedangkan pada pengertian kedua menjelaskan bahwa harta yang diperjualbelikan itu harus bermanfaat bagi manusia. Apabila menjual seperti bangkai, minuman keras dan darah, maka hal tersebut tidak dibenarkan.

Sayyid Sabiq mendefinisikan jual beli dengan arti “saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka”. Sementara Imam Nawawi dan Abu Qudamah mendefinisikan bahwa jual beli adalah “saling menukar harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan”.⁹

Kemudian dari beberapa pengertian menurut para ulama tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan harta yang diterima atas dasar suka sama suka atau rela

⁹ Syaifullah, S. (2014). Etika Jual Beli dalam Islam. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 11(2), hlm. 373.

sama rela dengan menggunakan *ijab qobul* juga dengan cara yang diizinkan oleh *syara*.¹⁰

Sedangkan pengertian jual beli secara umum adalah suatu perjanjian, dengan perjanjian itu kedua belah pihak mengatakan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain membayar dengan harga yang telah disepakati. Perdagangan atau jual beli dapat dilakukan dengan cara langsung yaitu dengan cara dilelang.¹¹

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak untuk memilih, menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih dan tidak boleh tukar menukar di depan umum. Cara jual beli dengan sistem lelang yang dalam penjualan tersebut ada bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan.

Pada prinsipnya, syariah Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqih disebut sebagai akad *Bai' Muzayyadah*.¹² Bahkan para ulama pun

¹⁰ Idri, *Hadis Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), hlm. 156.

¹¹ Syarief, A. (2016). Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 1(2), 153-165., hlm 153-154.

¹² Pujiati, L. L., Iskandar, M. R., & Fauziah, N. E. (2016). Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di

telah sepakat atas kebolehan jual beli dengan cara lelang. Ibnu Qudamah, Ibnu Abdil Bar, dan lainnya meriwayatkan bahwa telah menjadi kebiasaan yang berlaku di Pasar umat umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar bin Khathab juga pernah melakukannya, hal ini karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.¹³

Jual beli merupakan kegiatan tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam Islam, baik dari Al-qur'an, Sunnah dan Ijma'. Para ulama *fiqh* ber'ijma bahwa hukum dari jual beli adalah mubah (boleh). Karena manusia sebagai makhluk sosial tentu saja saling membutuhkan satu sama lain. Oleh karena itu, hikmah dari jual beli itu sendiri dapat membantu manusia untuk kelangsungan hidupnya, dan manusia tidak bisa hidup tanpa saling membantu sesamanya.¹⁴

b. Landasan Hukum

Sebagaimana firman Allah dalam potongan surah *An-Nisa'* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

BPRS Al Salaam (Mohammad Toha Bandung). *Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*, hlm. 263.

¹³ Wahyudin, D. (2017). Lelang (*Muzayyadah*) Dalam Perspektif Hukum Islam, hlm. 10.

¹⁴ Syaifullah, S. (2014). Etika Jual Beli dalam Islam. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 11(2), hlm. 374-375.

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”*¹⁵

c. Unsur-Unsur Jual Beli Menurut Hukum Perdata Islam

- 1) Penjual adalah pemilik harta yang menjual hartanya atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual harus cakap melakukan penjualan (mukallaf).
- 2) Pembeli adalah orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya (uangnya).
- 3) Barang jualan adalah sesuatu yang dibolehkan oleh *syara'* untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh pembeli.
- 4) Transaksi jual beli yang berbentuk serah terima. Transaksi dimaksud dapat berbentuk tertulis, ucapan atau kode yang menunjukkan terjadinya jual beli.
- 5) Persetujuan kedua belah pihak adalah pihak penjual dan pihak pembeli setuju untuk melakukan transaksi jual beli.

Adanya unsur-unsur tersebut, menunjukkan transaksi jual beli. Dengan demikian, bila ada unsur yang tidak terpenuhi maka jual beli itu tidak sah. Namun, dari adanya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi transformasi seiring dengan perkembangan zaman maka nilai-nilai dari kelima unsur tadi dapat

¹⁵ Al-Qur'an dan Terjemahannya.

berubah dan mesti mengalami perubahan yang dapat mengakibatkan perkembangan pada setiap unsur jual beli.¹⁶

Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Islam yang tertera pada Pasal 108 mengenai jual beli yang sah adalah jual beli yang dibolehkan, baik dalam proses jual-belinya sendiri maupun hal-hal lain yang berkaitan dengan jual beli tersebut.¹⁷

d. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli yang sesuai dengan syariat Islam harus memenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun dan syarat adalah sesuatu yang harus dipenuhi agar jual beli dipandang sah. Karena jual beli merupakan suatu akad, maka harus dipenuhi rukun dan syaratnya.

- 1) Jumhur ulama membagi rukun jual beli menjadi empat:
 - a) Orang yang berakad
 - b) *Sighat (Ijab Qobul)*
 - c) Ada barang yang dibeli
 - d) Ada nilai tukar pengganti barang.

Namun mazhab Hanafi menganggap bahwa orang yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang (a,c,d) di atas termasuk syarat jual beli, bukan rukun. Jumhur ulama menjelaskan

¹⁶ Zainuddin, Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 143.

¹⁷ A Djazuli, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, (Bandung: Kiblat Press, 2002), hlm. 19.

bahwa syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli itu yang disebutkan.¹⁸

2) Ulama fiqih sepakat, bahwa orang-orang melakukan transaksi jual beli harus memenuhi syarat-syarat:

- a) Berakal (akil baligh)
- b) Orang yang melakukan transaksi itu, adalah orang yang berbeda. Maksudnya, seseorang tidak boleh menjadi pembeli dan penjual pada waktu yang bersamaan.

Ulama fiqih sepakat bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat transaksi berlangsung. Oleh karena itu, *ijab qabul* harus diungkapkan dengan jelas sehingga tidak terjadi penipuan dan dengan *ijab qabul* dapat mengikat kedua belah pihak.

Apabila *ijab qabul* telah diucapkan dalam transaksi, secara otomatis kepemilikan barang dan uang telah berpindah tangan.

3) Ulama fiqih menjelaskan bahwa syarat dari *ijab qabul* adalah sebagai berikut:

- a) Jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang mengucapkan harus akil baligh dan berakal, sedangkan menurut Ulama Mazhab Hanafi menyaratkan hanya telah berakal saja.¹⁹

¹⁸ Syaifullah, S. (2014). Etika Jual Beli dalam Islam. *HUNafa: Jurnal Studia Islamika*, 11(2), hlm. 376.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 377.

- b) *Qabul* harus sesuai dengan *ijab*. Sebagai contoh: “saya jual mobil ini dengan harga seratus juta rupiah”, lalu pembeli menjawab: “saya beli mobil ini dengan harga seatus juta rupiah”.
 - c) *Ijab* dan *qabul* harus dilakukan dalam satu transaksi dan tidak boleh terpisah. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus hadir pada waktu yang bersamaan.
- 4) Syarat yang diperjualbelikan, adalah sebagai berikut:
- a) Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan sanggup untuk mengadakan barang itu.
 - b) Barang tersebut dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 - c) Milik seseorang. Maksudnya barang yang belum menjadi milik seseorang tidak boleh menjadi objek jual beli.
 - d) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati.
- 5) Nilai tukar (uang) suatu barang merupakan salah satu unsur terpenting. Ulama fiqih memberikan penjelasan bahwa syarat nilai tukar adalah sebagai berikut:
- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.²⁰

²⁰ *Ibid*, hlm. 378.

- b) Dapat diserahkan pada saat transaksi. Sekalipun menggunakan pembayaran cek atau kartu kredit. Apabila dibayar kemudian (berhutang), maka pembayaran harus jelas waktunya.
- c) Jika jual beli itu dilakukan dengan cara barter, maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan.

Selain itu juga ulama fiqh menyatakan, bahwa suatu jual beli baru dianggap sah, bila terpenuhi dua hal: Pertama, jual beli tersebut terhindar dari cacat. Baik dari segi barang yang diperjualbelikan tidak jelas, dan jual beli yang mengandung unsur paksaan dan penipuan sehingga mengakibatkan jual beli tersebut rusak. Kedua, jika barang yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan barang yang bergerak, maka barang tersebut otomatis menjadi milik pembeli dan harga dari barang tersebut menjadi milik penjual. Namun jika barang yang menjadi objek jual beli merupakan barang yang tidak bergerak, maka barang tersebut dikuasai setelah surat-suratnya sudah diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya, transaksi jual beli baru dapat dilaksanakan jika yang berakad mempunyai kekuasaan atau wewenang secara penuh terhadap barang yang menjadi objek dalam transaksi.

Apabila kekuasaan tidak dimiliki oleh orang yang bertransaksi, maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan.²¹

2. Ketentuan Lelang Dalam Fiqh

a. Definisi Lelang

Lelang menurut pengertian transaksi *mua'amat* kontemporer dikenal sebagai bentuk dari penjualan barang di depan umum kepada penawar dengan harga tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.

Pada prinsipnya, syariah Islam memperbolehkan dan memberikan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam untuk mencari rezeki dengan jalan yang halal melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan dan berlaku di kalangan masyarakat tanpa adanya tujuan untuk mengambil hak-hak orang lain yang tidak sesuai dengan ketentuan syariah.²²

b. Sebab Terjadinya Lelang

Sebab terjadinya lelang yaitu dimulai ketika nasabah mengalami kemacetan atau ketidاكلancaran dalam pembayaran, lalu

²¹ *Ibid*, hlm. 379.

²² Muhamad, *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 101.

makin tertunggaknya pembayaran. Salah satunya dikarenakan gagal usaha dan lain-lain, hingga dapat menyebabkan gagal bayar.

Kemudian nasabah tidak mampu untuk melunasi pembiayaan yang sebelumnya telah diberikan oleh pihak bank. Hal seperti ini disebut *wanprestasi*. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang barang jaminan menjadi alternatif terakhir bagi pihak bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.²³

c. Dasar Hukum Jual Beli Lelang

Dalam Al-Qur'an maupun Hadits tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang adanya lelang. Namun berdasarkan definisi, lelang dapat disamakan atau (*diiyaskan*) dengan jual beli dimana dalam hal ini berkaitan dengan adanya pihak penjual dan pembeli. Pihak bank sebagai penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai calon pembeli.²⁴

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang telah *disyariatkan* atau dalam arti telah ditentukan hukumnya jelas ada dalam Islam. Hukumnya adalah boleh atau mubah. Adapun dasarnya

²³ Haprabu, S., & Harahap, B. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(1). hlm. 53.

²⁴ Sutedi, Adrian, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 138.

dalam Al-Qur'an salah satu diantaranya adalah pada potongan surah *Al-Baqarah* ayat 275:²⁵

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”²⁶

Praktik lelang (*muzayyadah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi saw, sebagaimana salah satu hadits yang memperbolehkan lelang. Hadits yang diriwayatkan oleh Tirmizi sebagai berikut:

أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسَ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ ائْتِنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya: “Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seseorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ni?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah

²⁵ Idri, *Hadis Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), hlm. 158.

²⁶ Al-Qur'an dan Terjemahannya.

seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR. Tirmizi)²⁷

Ibnu Qudamah, Ibnu Abdil Bar dan lainnya telah meriwayatkan adanya *ijma* (kesepakatan) ulama tentang diperbolehkannya jual beli secara lelang bahkan telah terjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar Bin Khathab juga pernah melakukannya, demikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.

Namun untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang, Syariat Islam memberikan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu diantaranya:

- 1) Transaksi harus dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*'an taradhin*).
- 2) Objek lelang harus halal dan bermanfaat (kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan syariat Islam).
- 3) Status kepemilikan atau kuasa penuh pada barang yang atau jasa yang akan dijual.

²⁷ Pujiati, L. L., Iskandar, M. R., & Fauziah, N. E. (2016). Analisis Penerapan Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Kelebihan Hasil Jual Lelang Barang Jaminan di BPRS Al Salaam (Mohammad Toha Bandung). *Prosiding Keuangan & Perbankan Syariah*, hlm. 263.

- 4) Harus ada kejelasan dan transparansi atas barang yang akan dilelang tanpa adanya manipulasi.
- 5) Adanya kesanggupan dalam penyerahan barang dari penjual.
- 6) Harus ada kejelasan dan kepastian atas harga barang yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan suatu perselisihan.
- 7) Tidak menggunakan cara yang dapat menjurus pada kasus seperti kolusi dan suap untuk menenangkan proses lelang ataupun dalam tawar menawar.²⁸

d. Rukun dan Syarat Sah Akad Jual Beli Lelang

Di dalam jual beli tentu saja harus ada rukun dan syarat agar akad yang dilakukan sah. Rukunnya meliputi :

- 1) *Ba'i* (penjual)
- 2) *Mustari* (pembeli)
- 3) *Shigat* (ijab dan qabul)
- 4) *Ma'qud* (benda atau barang).

Suatu jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sah, haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

e. Tentang subyeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut haruslah:

²⁸ Anshori, Abdul Ghofur, *Gadai Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006), hlm. 100-101.

- 1) Berakal, orang yang berakal disini adalah orang yang dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik baginya. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
- 2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan paksaan).
- 3) Keduanya tidak mubazir, yang dimaksud mubazir disini yaitu para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros.
- 4) Baligh, mampu membedakan yang baik dan yang buruk.²⁹

f. Tentang objeknya

Yang dimaksud dengan objek jual beli di sini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Benda yang dijadikan objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Bersih barangnya

Maksudnya bahwa barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda najis, atau golongan sebagai benda yang diharamkan.³⁰

- 2) Dapat dimanfaatkan

Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, sebab pada hakikatnya seluruh barang dapat dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi, dinikmati keindahannya dan lain sebagainya. Dalam hal ini yang dimaksud

²⁹ Sutedi, Adrian, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 139-140.

³⁰ Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajadi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 143.

dengan barang yang bermanfaat adalah bahwa manfaat barang tersebut sesuai dengan ketentuan Syariat Islam.

3) Milik orang yang melakukan akad

Orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.³¹

4) Mampu menyerahkannya

Keadaan barang harus dapat diserahkan terimakan. Pihak penjual dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pihak pembeli.

5) Mengetahui

Mengetahui di sini dapat diartikan secara lebih luas, yaitu melihat sendiri keadaan barang baik hitungan, takaran, timbangan, atau kualitasnya, sedangkan menyangkut pembayaran, kedua belah pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran. Sehingga tidak terjadi kekecewaan diantara kedua belah pihak.

6) Barang yang diakadkan ada di tangan (dikuasai)

Mengenai perjanjian jual beli atas sesuatu yang belum ada di tangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) adalah dilarang,

³¹ *Ibid.*, hlm. 144-145.

sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.³²

g. Objek Lelang

Prinsip utama barang yang dapat dijadikan sebagai objek lelang adalah barang tersebut harus halal dan bermanfaat, dan yang menjadi objek lelang di sini adalah barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) yang tidak bisa ditebus oleh pemilik barang jaminan (*rahin*).³³

3. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan. “Agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan atau Usaha Unit Syariah (UUS), guna menjamin peluasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”.

Menurut aturan hukum positif, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada pihak bank yang diserahkan oleh nasabah untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa nasabah akan

³² Shobirin, S. (2015). Jual Beli Dalam Pandangan Islam. *BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 3(2), hlm. 250-251.

³³ Sutedi, Adrian, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 142.

memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³⁴

b. Fungsi Jaminan

Adanya jaminan dalam hukum positif mempunyai manfaat diantaranya yaitu:

- 1) Sebagai pemberi kepastian hukum kepada pihak bank atas pengembalian modal atau pinjaman yang ia berikan kepada pihak nasabah. Dalam arti bahwa barang jaminan tersebut setiap waktu tersedia untuk dieksekusi dan mudah diuangkan untuk melunasi hutang nasabah.³⁵
- 2) Untuk melindungi apabila terjadi ketidاكلancaran pembiayaan disebabkan nasabah mengalami gagal usaha. Mengakibatkan berkurangnya usaha pendapatan dan nasabah yang tidak memiliki itikad baik (*wanprestasi*). Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.

Perjanjian perikatan yang dilakukan oleh para pihak tersebut diatas apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar nantinya akan dieksekusi yang salah satunya adalah melalui mekanisme lelang barang jaminan. Pelaksanaan Lelang untuk memudahkan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

³⁴ Musjtari, Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 20112), hlm. 92.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 93.

c. Ketentuan Hukum Jaminan

Perbankan syariah sebagai lembaga pembiayaan berbasis syariah didalam pengikatan jaminannya masih berdasarkan dengan aturan yang berlaku di dalam hukum perbankan konvensional di Indonesia yang dilekatkan pada jaminan kebendaan secara hukum positif. Belum ada ketentuan yang mengatur mengenai pengikatan terhadap barang jaminan bagi bank syariah atau lembaga keuangan syariah.

Hak tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan didalam pelaksanaan pembiayaan. Khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari perjanjian pokok yang dibuat oleh Nasabah dan Bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).³⁶

d. Macam Jaminan

Jaminan dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

³⁶ Haprabu, S., & Harahap, B. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, 4(1). hlm. 53.

1) Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Macam-macam jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah:

- a) Gadai
- b) Jaminan Fidusia
- c) Hak Tanggungan
- d) Hipotek atas Kapal Laut

2) Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang kreditur dengan seorang pihak ketiga yang untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur.³⁷

Jaminan perorangan (dalam artian yang luas) dapat diklasifikasikan ke dalam tiga golongan, yaitu:

- a) Garansi Pribadi
- b) Jaminan Perusahaan
- c) Garansi Bank.³⁸

³⁷ Musjtari, Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), hlm. 93.

³⁸ Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 11.

2. Konsep Harga

a. Pengertian Harga

Harga adalah suatu nilai tukar yang bisa disamakan dengan bentuk uang atau barang lain untuk memperoleh manfaat dari suatu barang atau jasa bagi seseorang maupun kelompok pada waktu dan tempat tertentu. Dalam ilmu ekonomi harga dapat dikaitkan dengan nilai jual atau beli pada suatu produk barang atau jasa sekaligus sebagai variabel yang menentukan atas perbandingan produk atau barang yang sejenis.³⁹

Menurut Philip Kotler harga adalah salah satu unsur dari bauran pemasaran yang dapat menghasilkan pendapatan juga unsur-unsur lainnya yang dapat menghasilkan biaya. Unsur bauran pemasaran pada harga yang mudah disesuaikan dilihat dari ciri-ciri produk hingga pada promosi yaitu yang dikenal dengan 4P (*Price, Product, Place, dan Promotion*).⁴⁰

b. Harga menurut Undang-Undang Hukum Perdata Islam

Pada Hukum Perdata Islam pasal 152, dinyatakan bahwa “harga adalah jumlah uang yang harus dibayarkan untuk barang dagangan yang dijual dan ada pertanggungjawaban akhir untuk melaksanakan pembayaran tersebut”. Kemudian pada pasal 153 juga dinyatakan mengenai harga yaitu bahwasanya “harga yang

³⁹ <https://id.wikipedia.org/wiki/harga> diakses pada tanggal 6 Desember 2017, Pukul 09.53 WIB

⁴⁰ Susanti, S. (2016). Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang. *Intelektualita*, 5(1), hlm. 49.

disebutkan, harga yang tercantum, dan ditentukan serta disetujui oleh kedua belah pihak yang melaksanakan jual beli sama saja apakah harga tersebut sesuai dengan harga yang sesungguhnya, atau kurang atau bertambah”.⁴¹

c. Harga dalam perspektif Islam

Menurut Rachmat Syafei, harga hanya dapat terjadi apabila ada akad atau yang dimaksud disini adalah sesuatu yang direlakan dalam sebuah akad, baik itu lebih sedikit, lebih besar, atau bahkan sama dengan nilai barangnya. Harga biasa dijadikan sebagai penukar barang yang diridai oleh kedua belah pihak yang melangsungkan akad.

Dari pemikiran Rachmat Syafei tersebut dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud harga disini merupakan sesuatu bentuk kesepakatan mengenai adanya jual beli barang atau jasa dimana pada kesepakatan yang dibuat telah diridai oleh kedua belah pihak. harga yang telah disepakati harus berdasarkan kerelaan atas kedua belah pihak dalam akad, baik harga tersebut lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang maupun jasa yang ditawarkan pihak penjual kepada pihak pembeli.

Menurut Ibnu Taimiyah yang dikutip oleh Yusuf Qardhawi, penentuan harga mempunyai dua bentuk yaitu ada yang boleh dan

⁴¹ Djazuli, A, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam* (Bandung: Kiblat Press, 2002), hlm. 25.

ada yang yang haram. *Ta'sir* artinya kebijakan penetapan harga. *Ta'sir* ada yang zalim, itulah yang diharamkan dan ada yang adil, itulah yang dibolehkan. Qardhawi juga menyatakan bahwa jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual untuk menerima harga yang tidak mereka ridai, sehingga tindakan seperti ini tidak dibenarkan oleh agama. Namun, jika dalam penentuan harga itu menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat seperti menetapkan Undang-Undang untuk tidak menjual barang dengan harga diatas harga resmi, maka hal ini diperbolehkan dan wajib untuk diterapkan.⁴²

3. Ketentuan Lelang Dalam Undang-Undang

a. Definisi Lelang

Lelang menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304/KMK.01/2002 adalah penjualan yang dilakukan di muka umum termasuk media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha pengumpulan para peminat.⁴³

⁴² Nuryadin, B. (2007). Harga dalam Perspektif Islam. *Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib*, 4(1), hlm. 93.

⁴³ Anshori, Abdul Ghofur, *Gadai Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2005), hlm. 98-99.

b. Dasar Hukum Lelang

Eksekusi Hak Tanggungan salah satunya berdasarkan pasal 6 UUHT yang berbunyi “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Eksekusi tersebut berdasarkan kekuasaan sendiri dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁴⁴

c. Macam-macam Lelang

1) Lelang Eksekusi

Adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Noneksekusi Wajib

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

⁴⁴ Musjtari, Dewi Nurul dan Prihati Yuniarlin, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Lab Hukum Fakultas Hukum UMY, 2009), hlm. 58.

3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁴⁵

d. Dokumen Persyaratan Lelang

1) Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum:

- a) Salinan/fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai Penjual.
- b) Daftar barang yang akan dilelang
- c) Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang (misalnya berupa nomor rekening Pemohon Lelang)
- d) Syarat Lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - (1) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
 - (2) Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli
 - (3) Jadwal penjelasan lelang (*aanwijzing*).⁴⁶

⁴⁵ Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 30.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 124-125.

- 2) Dokumen Persyaratan Lelang bersifat khusus, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri atas:
- a) Salinan atau fotocopy Perjanjian Kredit.
 - b) Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - c) Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
 - d) Salinan atau fotocopy Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
 - e) Salinan atau fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor.
 - f) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
 - g) Salinan atau fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum dilaksanakan lelang.⁴⁷

e. Tempat Pelaksanaan Lelang

Dengan merujuk kepada Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, maka pada dasarnya tempat pelaksanaan

⁴⁷ Brosur “Prosedur dan Tata Cara Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT” pada KPKNL.

lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

f. Waktu Pelaksanaan Lelang

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut:

- 1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, yang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN Setempat.
- 2) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh Penjual atau Pemilik Barang.
- 3) Surat persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.⁴⁸

g. Penawaran Lelang

- 1) Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal:
 - a) Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup.
 - b) Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun.

⁴⁸ Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 123.

- c) Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

Dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 diatur mengenai cara Penawaran Lelang.

- 2) Terdapat beberapa cara Penawaran Lelang dilakukan seperti yang diatur dalam Pasal 54 tersebut, yaitu sebagai berikut:⁴⁹
 - a) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun; tertulis, tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
 - b) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang.
 - c) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan melalui surat elektronik (email) melalui surat tromol pos, atau melalui internet.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 147.

d) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.⁵⁰

h. Bentuk-bentuk Lelang

Lebih jelasnya mengenai lelang menurut pengertian sebelumnya adalah suatu bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi.

1) Lelang Naik

Lelang Naik adalah lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.

2) Lelang Turun

Lelang Turun adalah dapat berupa penawaran barang, yang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin turun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual, dan biasanya ditandai dengan ketukan.⁵¹

i. Prosedur dan Ketentuan Lelang

1) Prosedur lelang

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 148.

⁵¹ Anshori, Abdul Ghofur, *Gadai Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2005), hlm. 99.

- a) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota/ kabupaten tempat barang berada dan mempunyai tiras/ oplah sesuai ketentuan.
- b) Pengumuman dilakukan dua kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.
- c) Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik internet.
- d) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- e) Apabila lebih dari 60 hari, maka pengumuman lelang dilakukan dengan ketentuan seperti pelaksanaan lelang awal.⁵²

2) Ketentuan lelang

a) Pengumuman lelang

- (1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di Kota/Kabupaten

⁵² Brosur “Prosedur dan Tata Cara Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT” pada KPKNL.

tempat barang berada dan mempunyai tiras/oplah sesuai ketentuan.

- (2) Pengumuman dilakukan 2 kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 hari hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.
- (3) Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet.
- (4) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 15 hari sebelum pelaksanaan lelang.
- (5) Pengumuman lelang dilakukan 1 kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- (6) Apabila lebih dari 60 hari, maka pengumuman lelang dilakukan dengan ketentuan seperti pelaksanaan lelang awal.⁵³

⁵³ *Ibid.*

j. Bea Lelang

Adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.⁵⁴

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, besarnya bea lelang adalah:

- 1) Bea lelang penjual:
 - a) Barang bergerak sebesar 1,5%
 - b) Barang tidak bergerak sebesar 1%
- 2) Bea lelang Pembeli
 - a) Barang bergerak sebesar 2%
 - b) Barang tidak bergerak sebesar 1,5%.⁵⁵

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily.

Pertama : Ketentuan Umum

Rahn Tasjily disebut juga dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukmi* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang

⁵⁴ Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 179.

⁵⁵ Brosur "Prosedur dan Tata Cara Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT" pada KPKNL.

diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Kedua : Ketentuan Khusus

Rahn Tasjily boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*;
- b. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*.
- c. *Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
- d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan;
- e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah

kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad Ijarah;

- f. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*;
- g. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil.
- h. Biaya asuransi **Rahn Tasjily** ditanggung oleh *Rahin*.

Ketiga : Ketentuan Umum Fatwa DSN yang memuat tentang lelang/ penjualan *marhun* pada Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 (berlaku pula pada Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III/2008) terletak pada bagian kedua butir 5 yaitu:

1. Apabila telah jatuh tempo, *Murtahin* (Pegadaian Syariah) harus memperingatkan *Rahin* (nasabah) untuk segera melunasi hutangnya.
2. Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *Marhun* dijual paksa/ dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
3. Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan jasa penyimpanan yang

belum dibayar serta biaya penjualan (Bea Lelang Pembeli, Bea Lelang Penjual dan Dana Sosial).

4. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.⁵⁶

⁵⁶ <https://dsnmu.or.id/produk/fatwa/> diakses pada tanggal 3 Desember 2017, Pukul 12.23 WIB.