

**PELELANGAN OBJEK JAMINAN *MURABAHAH* PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR
PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM
PERSPEKTIF *BAI' AL-MUZAYYADAH***

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

Reza Fahmi

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM : 140102173

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM –BANDA ACEH
1439 H/2018 M**

**PELELANGAN OBJEK JAMINAN *MURABAHAH* PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR
PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM
PERSPEKTIF *BAI' AL-MUZAYYADAH***

SKRIPSI

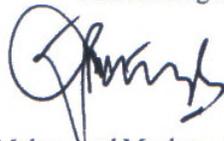
Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh

Reza Fahmi
Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM : 140102173

Disetujui Untuk Diuji/*Dimunaqasyahkan* Oleh :

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag
NIP: 197204261997031002

Pembimbing II,



Badri, SHL, MH
NIP: 197806142014111002

**PELELANGAN OBJEK JAMINAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH
MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR PELELANGAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM PERSPEKTIF BAI' AL-
MUZAYYADAH**

SKRIPSI

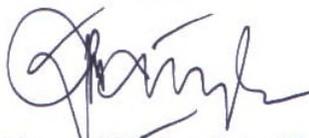
Telah Diuji Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
Serta diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

Rabu, 08 Agustus 2018
19 Zulkaidah 1439

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag
NIP: 197204261997031002

Sekretaris,



Badri, SHL., MH
NIP: 197806142014111002

Penguji I,



Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag
NIP: 197001312007011023

Penguji II,



Rispalman, S.H., MH
NIP: 198708252014031002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Muhammad Siddiq, MH., Ph.D
NIP: 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Reza Fahmi
NIM : 140102173
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. **Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. **Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. **Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. **Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. **Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Jika dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 2 Agustus 2018

Yang Menyatakan


Reza Fahmi)



ABSTRAK

Nama : Reza Fahmi
Nim : 140102173
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Pelelangan Objek Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif *Bai' Al-Muzayyadah*

Tanggal Sidang : 08 Agustus 2018
Tebal Skripsi : 90 lembar
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Badri, S.HI., M.H,

Kata Kunci : Lelang, Objek Jaminan, *Murabahah*, *Bai' Muzayyadah*

Penyaluran pembiayaan *murabahah* pada Bank Bsm harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan pertanggungungan risiko termasuk wanprestasi. Salah satu bentuk sistem proteksi adalah dengan mengeksekusi dan melelang jaminan milik nasabah debitur. Setelah jaminan di eksekusi, pihak Bank Bsm menyerahkannya kepada KPKNL untuk dilelang sesuai dengan harga *limit* yang ditetapkan oleh bank, namun sering sekali proses pelelangan tersebut menimbulkan masalah baru bagi nasabah debitur, dalam penelitian ini yang menjadi fokus riset adalah bagaimana penguasaan objek jaminan oleh Bank Bsm dalam pembiayaan *murabahah*, bagaimana sistem penawaran dan penetapan harga *limit* pada pelelangan objek jaminan, bagaimana tinjauan *bai' al-muzayyadah* terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL. Metode penelitian digunakan dengan jenis deskriptif analisis dan pengumpulan data dilakukan dengan *library research* dan *field research*, dengan teknik *interview* dan dokumentasi. Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan bahwa pihak manajemen Bank Bsm menguasai seluruh jaminan yang diagunkan oleh nasabah debitur yang telah melakukan wanprestasi demi memproteksi kepentingan dari tindakan wanprestasi yang dilakukan nasabah debitur sehingga dapat merugikan bank, penguasaan tersebut dilakukan untuk memudahkan proses pelelangan untuk mengembalikan semua hak bank yang menjadi kewajiban nasabah debitur. Estimasi harga lelang agunan didasarkan pada harga real nilai objek jaminan namun harga yang ditetapkan pada proses pelelangan di bawah harga rata-rata mekanisme pasar, dengan tujuan untuk mendapatkan penawaran dalam jumlah banyak sehingga diperoleh harga yang fariatif. menurut tinjauan *bai' al-muzayyadah* sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Bsm telah terpenuhi syaratnya, namun pada rukun akadnya, pihak Bank Bsm tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemiliknya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji Syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SAW yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya. Shalawat dan salam penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya serta kita sebagai generasinya hingga akhir zaman. Berkat Kudrah dan Iradah Allah SAW serta bantuan dari semua pihak penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **‘Pelelangan Objek Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif *Bai’ Al-Muzayyadah*’**. Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-raniry Darussalam Banda Aceh.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu dan berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka kesulitan tersebut dapat diatasi. Maka dari itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr.Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag selaku pembimbing I yang telah memberikan banyak motivasi hingga terselesainya skripsi ini dan Bapak Badri, S.HI., MH selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syariah dan dosen-dosen yang telah membekali ilmu kepada penulis sejak semester pertama hingga akhir.

3. Bapak EMK Alidar, S.Ag., M. Hum selaku penasihat akademik. Bapak Muhammad Siddiq, MH, Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum. Bapak Jabbar Sabbil, MA selaku wadek I, Bapak Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si selaku wadek II, Bapak Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag selaku wadek III.
4. Teristimewa kepada Ayahanda tercinta Ali Akbar dan Ibunda tercinta Ruslaini yang selalu memberi dukungan, kasih sayang dan senantiasa memberikan doa kepada saya agar dapat menyelesaikan studinya, semoga mereka tetap dalam lindungan Allah SWT.
5. Teristimewa kepada sahabat karib yang setia dan kawan-kawan seperjuangan jurusan HES 2014, terkhusus kepada Hafis Furqan, Muhammad Ikbal, Ade Gusti, Salman Khaitami, Khairul Ambiya, Zulfan Murdani, Rayyan Azmi, Raiyan Alam Ghaffar, Zakia Rukmana Rasauki, Siti Rohaya, Afrah Rayya, dan lain-lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan semangat selama proses perkuliahan baik senang maupun duka.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan karya ilmiah ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu penulis sangat berharap kritik dan saran dari semua pihak untuk di koreksi dan penyempurnaan penulisan pada masa yang akan datang.

Banda Aceh, 27 Juli 2018

Reza Fahmi

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	'	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ḍ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	h	
13	ش	Sy		28	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

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

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
◌َا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	\bar{A}
◌ِا	<i>Kasrah dan ya</i>	\bar{I}
◌ُا	<i>Dammah dan waw</i>	\bar{U}

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

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

Contoh:

روضة الاطفال : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI	x
BAB SATU : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Masalah.....	9
1.4. Penjelasan Istilah.....	9
1.5. Kajian Pustaka.....	11
1.6. Pendekatan Penelitian.....	14
1.7. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB DUA : KONSEP BAI' AL-MUZAYYADAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI	
2.1. Pengertian <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	19
2.2. Dasar Hukum <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	23
2.3. Rukun dan Syarat <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	27
2.4. Sistem Penawaran Harga Pada Transaksi Jual Beli <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	32
2.5. Pendapat Fuqaha Tentang Penetapan Harga <i>Limit</i> dan Pemenang Lelang Dalam Transaksi <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	38
2.6. Kapabilitas Pelelang Terhadap Objek Lelang Milik Pihak Nasabah Debitur.....	49
BAB TIGA : PROSES PELELANGAN OBJEK JAMINAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KPKNL DALAM PERSPEKTIF BAI' AL-MUZAYYADAH	
3.1. Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan Penguasaan Objek Jaminan oleh Bank.....	55
3.2. Sistem Pelelangan Objek Jaminan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.....	64

3.3. Sistem Penawaran dan Penetapan Harga pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.....	72
3.4. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Pelelangan pada KPKNL Menurut <i>Bai' al-Muzayyadah</i>	81

BAB EMPAT : PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	86
4.2. Saran.....	88

DAFTAR PUSTAKA..... 89

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sebagian nasabah debitur Bank Syariah Mandiri yang tidak mampu memenuhi kewajibannya meskipun telah disepakati pada perjanjian pembiayaan *murabahah*. Sehingga nasabah debitur harus menanggung konsekuensi akibat wanprestasi yang dilakukannya. Salah satu risiko yang ditanggung akibat tindakan NPF (*Non Performing Financing*)¹ yang dilakukan oleh nasabah debitur adalah eksekusi jaminan oleh pihak bank berdasarkan ketentuan yuridis formal yang ditetapkan dalam Undang-Undang NO.21 Tahun 2008 meskipun pihak Bank Syariah Mandiri telah melakukan berbagai kebijakan untuk penyelamatan usaha nasabah debiturnya melalui langkah-langkah *restructuring*², *reconditioning*³ dan *rescheduling*⁴.

¹*Non Performing financing* merupakan pembiayaan yang bermasalah yang terjadi pada perbankan syariah, kata *financing* ditabalkan pada istilah tersebut karena bank syariah hanya memasarkan produk pembiayaan kepada masyarakat atau subjek hukum lainnya dan pengambilan keuntungannya didasarkan pada bentuyuk transaksi yang dibenarkan syara'. Sedangkan pada bank konvensional menggunakan istilah *non performing loan* karena dalam transaksi keuangan semua menggunakan instrumen hutang, Muhammad Maulana, *Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia, Disertasi*, (Banda Aceh: Pascasarjana UIN Ar-Raniry, 2014), hlm. 120.

²*Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

³*Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

⁴*Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace periode* baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan Bank Syariah Mandiri memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati. Namun bila pihak nasabah debitur tetap tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak Bank Syariah Mandiri telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank Syariah Mandiri sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan *destruksi* nasabah debiturnya.

Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh bank syariah harus mengikuti prinsip-prinsip legalitas yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yuridis, sehingga pihak Bank Syariah Mandiri dapat secara sah menguasai jaminan nasabah debiturnya. Setelah eksekusi pihak Bank Syariah Mandiri harus segera melakukan langkah berikutnya yaitu melakukan penjualan objek jaminan tersebut untuk menutupi kerugian bank dan juga kewajiban-kewajiban lain yang semestinya dilakukan oleh nasabah debitur. Penjualan jaminan harus dilakukan secara transparan dan terbuka untuk menghindari kerugian lebih lanjut baik bagi Bank Syariah Mandiri maupun bagi nasabah debitur.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang NO.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Pasal 40 bahwa “*penjualan jaminan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah debiturnya dan dilakukan dengan cara lelang.*” Penjualan jaminan yang ditetapkan dalam Pasal 40 tersebut dapat

dilakukan oleh bank atau pihak nasabah debitur mengkuasakannya pada bank untuk dilakukan penjualan jaminan tersebut kepada pihak ketiga. Ketentuan penjualan jaminan tersebut dikenal dengan istilah *parate eksekusi* yaitu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual langsung Hak Tanggungan tersebut milik nasabahnya untuk menutupi defisit bank akibat wanprestasi nasabah debitur.

Dalam ketentuan hukum Islam penjualan jaminan dengan sistem lelang dikenal dengan *bai' al-muzayyadah*, yaitu salah satu jual beli khusus melalui prosedur pihak pembeli yang terdiri lebih dari satu orang menawarkan harga pembelian barang yang dijual oleh penjual barang dan barang tersebut diserahkan kepada penawar harga tertinggi. *Bai' al-muzayyadah* diklafikasikan sebagai jual beli bentuk khusus karena pada prinsipnya seorang pembeli tidak boleh menawar harga yang sedang diajukan oleh pembeli lainnya hingga proses pembelian selesai dilakukan oleh pihak pembeli atau dibatalkan transaksinya.⁵

Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Abdi Dar, meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar bin Khatab juga pernah melakukannya demikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.⁶

Dalam *bai' al-muzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan sekaligus

⁵Imam Ash-Shan'ani, *Subulus Salam*, (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiyah, Juz 3, 1995), hlm. 23.

⁶Ibnu Hamz, *Al-Mugni*, (Beirut: Dar El Kutub, Juz VI, Cet I, 1992), hlm. 307.

sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihkan pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal.⁷

Dengan adanya pelelangan terhadap penjualan jaminan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Banda Aceh akan terbuka kesempatan untuk diperoleh harga penjualan tertinggi di antara beberapa penawaran yang masuk oleh konsumen sehingga akan menguntungkan nasabah debitur khususnya dan juga Bank BSM Cabang Banda Aceh itu sendiri karena penjualan jaminan harus mengikuti mekanisme pasar.

Dengan demikian jelas urgensi sistem pelelangan terbuka pada penjualan jaminan di Bank Syariah Mandiri sehingga akan diperoleh harga tertinggi dari berbagai penawaran yang masuk dari pihak pembeli, dan selanjutnya Bank Syariah Mandiri dapat memenangkan pihak pembeli yang menawarkan harga pembelian objek jaminan yang tertinggi, namun dalam konsepsi fiqh muamalah dijelaskan bahwa proses dalam pelelangan harus adanya pemilik yang melelang dan peserta atau pihak yang mengikuti proses lelang.⁸

Meskipun penjualan objek jaminan secara lelang dengan maksud untuk mendapatkan penawaran tertinggi, namun sering sekali pihak nasabah debitur sebagai pemilik jaminan menganggap bahwa sistem pelelangan yang dilakukan oleh pihak bank syariah tidak maksimal dilakukan bahkan cenderung merugikan

⁷Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Dar El Al-Kutub, Juz II, 1992), hlm. 165.

⁸Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. 31.

pihak nasabah debitur karena harga penjualan jaminan sangat rendah hanya mencukupi hak bank saja. Penjualan jaminan juga sering tidak terbuka karena adanya kepentingan manajemen bank untuk membeli objek jaminan tersebut secara tertutup dan dibawah harga mekanisme pasar.

Ada juga nasabah debitur menyatakan bahwa bank syariah tidak mengumumkan penjualan objek jaminan sehingga jumlah penawaran yang masuk sangat sedikit, akibatnya tingkat kompetitif penawaran harga tidak terjadi seperti yang diharapkan. Bahkan adanya ditemukan pelelangan fiktif atau penjualan *setting-an* yang dilakukan oleh pihak oknum pekerja bank syariah sehingga mengindikasikan adanya *gharar* dan *tadlis* dalam penjualan nasabah debiturnya.

Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh beberapa pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur mengalami *default* sehingga setelah mengalami proses kolektibilitas namun juga mengalami hambatan dalam proses penyelesaian yang mampu menjembatangi kepentingan bank dan debiturnya. Setelah proses penyelesaian NPF (*Non Performing Financing*) tidak berhasil menyelesaikan masalah kepentingan bank sehingga pihak bank terpaksa untuk mengeksekusi jaminan kepada debitur.⁹

Jaminan yang dikuasai dan disita oleh Bank BSM, dalam proses pengambilalihan jaminan tersebut pihak bank tidak bisa menguasai tanpa mengambil keuntungan yang semestinya oleh bank, Sehingga pihak bank harus menjual untuk memperoleh harga nominal yang telah disalurkan kepada nasabah debitur agar kerugian bank dapat direduksi.

⁹Hasil Wawancara dengan Ikbal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 3 Januari 2018 di Kantor BSM.

Sistem penjualan jaminan milik nasabah debitur oleh Bank BSM harus melalui proses yang terbuka dan transparan yang diumumkan melalui koran Serambi Indonesia versi cetak dan *online* agar diketahui oleh banyak pihak terutama pihak pembeli sehingga dengan banyaknya penawaran pembelian yang masuk maka tingkat kompetitif penawaran harga dari pihak pembeli juga semakin tinggi. Dengan banyaknya penawaran tentu akan menguntungkan pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh dan juga nasabah debiturnya.

Penjualan jaminan Hak Tanggungan milik nasabah debitur oleh Bank BSM harus melalui proses penjualan yang ditetapkan secara resmi dan formal sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Undang-Undang NO.1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pelelangan objek jaminan nasabah debitur seharusnya dilakukan secara terbuka dengan melibatkan seluruh masyarakat, untuk memudahkan pihak Bank BSM untuk mendapatkan pembeli objek agunan yang diiklankan tersebut.

Pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh hanya menerima jaminan dalam bentuk hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang NO.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini juga sejalan dengan kepentingan bank untuk memproteksi segala kemungkinan buruk yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, selama ini nilai dan harga atas Hak Tanggungan cenderung meningkat dan stabil. Sedangkan objek jaminan fidusia harganya pasti menurun sehingga dapat menyebabkan nilai jaminan yang akan *merecovery* pembiayaan anjlok dan dapat menimbulkan kerugian bagi bank ketika pelelangan.

Dalam proses pelelangan objek jaminan, pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh dapat melakukan sendiri maupun menggunakan lembaga pelelangan negara. Berdasarkan informasi dari data dokumentasi yang penulis peroleh yaitu Risalah Lelang NO.0/01/2017 pelelangan jaminan berupa Hak Tanggungan yaitu sebuah rumah beserta tanah di lelang melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Banda Aceh.¹⁰

Dengan sistem pelelangan jaminan potensi kerugian yang disebabkan oleh NPF (*Non Performing Financing*) pihak nasabah debitur dapat ditutupi dengan harga penjualan tersebut sehingga pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh sebagai kreditur dapat melakukan kewajibannya. Dengan demikian penting sekali dilakukan penilaian dan estimasi harga objek jaminan dilakukan oleh pihak marketing Bank BSM Cabang Banda Aceh secara real dan pasti, agar keyakinan sebagai syarat yang ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang *prudential standar* dapat terpenuhi untuk menimbulkan keyakinan manajemen Bank BSM Cabang Banda Aceh bahwa nasabah debitur akan memenuhi kewajiban dan bila terjadi *wanprestasi* jaminan yang diserahkan kepada bank dapat diuangkan sebagai alternatif untuk menutupi kerugian bank.

Sebelum pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh mengeksekusi jaminan berupa Hak Tanggungan milik nasabah debiturnya maka pihak manajemen harus memberitahukan kepada nasabah debiturnya tentang tindakan bank tersebut. Pemberitahuan kepada nasabah debitur yang melakukan *wanprestasi* biasanya bersifat formal dalam bentuk surat peringatan kepada debitur bahwa eksekusi

¹⁰Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, *Risalah Lelang*, NO.0/01/2017.

akan segera dilakukan apabila peringatan yang diberikan tidak dihiraukan oleh debitur. Peringatan tersebut hanya biasa diajukan paling sedikit 3 kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya.¹¹

Berdasarkan penjelasan di atas maka faktor inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian mengenai **‘PELELANGAN OBJEK JAMINAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM PERSPEKTIF BAI' AL-MUZAYYADAH’**

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah di kemukakan, maka rumusan masalah yang diajukan untuk diteliti adalah :

- 1.2.1. Bagaimana penguasaan objek jaminan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah* untuk nasabah debiturnya?
- 1.2.2. Bagaimana sistem penawaran dan penetapan harga *limit* pada pelelangan objek jaminan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh?
- 1.2.3. Bagaimana tinjauan *bai' al-muzayyadah* terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atas pelimpahan wewenang dari Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh?

¹¹Hasil Wawancara dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian Collection dan Recovery Bank BSM Cabang Banda Aceh.

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penulisan karya ilmiah ini adalah :

- 1.3.1. Untuk meneliti penguasaan objek jaminan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah* untuk nasabah debiturnya.
- 1.3.2. Untuk mengetahui sistem penawaran dan penetapan harga *limit* pada pelelangan objek jaminan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.
- 1.3.3. Untuk menganalisis tinjauan *bai' al-muzayyadah* terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) atas pelimpahan wewenang dari Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk lebih mudah dalam memahami karya tulis ini, terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul ini sehingga pembaca terhindar dari kesalahpahaman dalam memahaminya. Berikut istilah-istilah yang dijelaskan:

1. *Murabahah*

Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan. Lafald *murabahah* merupakan wazan *mufa'alah* yang berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli *murabahah* secara terminologi adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *sahib al-mâl* dengan pihak yang

membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *sahib al-mâl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

2. Pelelangan

Kata pelelangan telah mengalami afiksasi, kata dasarnya yaitu lelang yang berarti penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang¹². Secara terminologi lelang yaitu jual beli dengan proses penawaran barang di tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawarkan dengan harga tertinggi sampai kepada batas harga tertinggi yang ditawarkannya, lalu terjadilah transaksi dan si pembeli bisa mengambil barang yang dijual.¹³

3. Jaminan

Secara umum jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Jadi pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban, kepada semua kreditur secara bersama-sama.¹⁴

Menurut Undang-Undang NO. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 Angka 26 dijelaskan bahwa pengertian agunan adalah ‘‘*Jaminan*

¹²E.M. Zulfajri dan Ratu Aprillia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Difa Publisher, 2001), hlm. 522.

¹³Adiwarman A.Karim, *Fikih Ekonomi Keuaangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 108.

¹⁴Abdur Rahman Sholeh, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia Pedoman Anda Dalam Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 139.

tambahan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.’’

4. *Bai’ al-Muzayyadah*

Merupakan salah satu jenis jual beli di mana penjual menawarkan barang dagangannya di tengah-tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawarkan dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang paling tinggi dari salah satu pembeli, lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.¹⁵

1.5. Kajian Pustaka

Melalui judul yang penulis ajukan, maka *survey literatur* kajian pustaka yang akan ditelaah yaitu tentang pelelangan, maka penulis akan meneliti lebih lanjut bagaimana sistem pelelangan yang dilakukan pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh. Namun demikian, pembahasan tentang pelelangan bukanlah hal yang baru dalam studi dan analisis karya ilmiah. Banyak penelitian yang dilakukan dan dikaji tentang hal tersebut.

Fokus kajian pendekatan yang berbeda, penulis akan menggunakan perspektif *bai’ al-muzayyadah* dalam transaksi jual beli untuk melihat proses pelelangan objek jaminan. Hanya saja dalam hal ini belum ada judul skripsi yang secara khusus ada kaitannya dengan penelitian *bai’ al-muzayyadah*.

¹⁵Syaikh Abdurrahman Al-Jaziri, *Al-Fiqh ‘Ala Al-Madzahib Al-Arba’ah*, juz II, (Beirut: Dar El Kutub, 1992), hlm. 257.

Beberapa karya ilmiah yang membahas tentang pelelangan di antaranya, skripsi yang ditulis oleh Dedi Fenna, mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2011 dengan judul “*Mekanisme Pelelangan Ikan di TPI Calang Aceh Jaya Menurut Perspektif Hukum Islam (Analisis Terhadap Penerapan Konsep Wakalah Antara Pawang Boat Dengan Toke Bangku)*”¹⁶. Isinya membahas gambaran umum tentang praktek pelelangan ikan yang dilakukan oleh masyarakat di tempat pelelangan ikan Calang Aceh Jaya, prosedur, bentuk dan syarat-syarat *wakalah* antara pemilik boat dengan toke bangku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek pelelangan ikan di Calang Aceh Jaya dilakukan oleh masyarakat di tempat pelelangan ikan Calang Aceh Jaya dilakukan dengan proses *wakalah* sehingga sudah sesuai dengan hukum Islam.

Selain skripsi di atas juga terdapat skripsi yang disusun oleh saudara Muhammad Fadhli mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012 yang berjudul “*Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*”¹⁷. Mengenai pelelangan piutang macet yang mendapatkan perlawanan dari pemberi jaminan, Piutang macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan karena kondisi diluar kemampuan debitur. Piutang macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank karena mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.

¹⁶Dedi Fenna, “*Mekanisme Pelelangan Ikan di TPI Calang Aceh Jaya Menurut Perspektif Hukum Islam*”, *Skripsi*, (tidak dipublikasi, Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2011).

¹⁷Muhammad Fadhli, “*Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*”, *Skripsi*, (tidak dipublikasi, Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2012).

Selanjutnya skripsi ditulis oleh Meutia Fakhрина mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2009 tentang “*Penyelesaian Perjanjian Pembiayaan Terhadap Nasabah yang Kehilangan Tempat Usaha dan Barang Jaminan Karena Tsunami pada BPRS Hikmah Wakilah dan BPRS Baiturrahman Banda Aceh*”¹⁸. Tulisan ini secara umum membahas tentang proses penyelesaian perjanjian pembiayaan terhadap nasabah yang kehilangan barang jaminan akibat Tsunami. Dalam pelaksanaannya, penyelesaian pada BPRS Hikmah Wakilah dan BPRS Baiturrahman, dilakukan dengan melakukan pembicaraan dan pendekatan dengan nasabah secara damai dengan mengedepankan musyawarah untuk mencapai mufakat agar tercipta keadilan bagi kedua belah pihak.

Penelitian selanjutnya ditulis oleh Syukri Rahmati mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012 tentang “*Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang*”¹⁹. Penyitaan dan penjualan agunan dilakukan segera setelah pihak nasabah debitur tidak menanggapi berbagai langkah restrukturasi yang ditetapkan. Penjualan jaminan baik berupa *fidusia* maupun hak tanggungan melalui pihak AO (*Account Officier*). Pelelangan nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar agar tidak merugikan nasabah debiturnya.

Penelitian selanjutnya skripsi yang disusun oleh Dinda Maina Fitri mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012 tentang “*Pelelangan*

¹⁸Meutia Fakhрина, “*Penyelesaian Perjanjian Pembiayaan Terhadap Nasabah yang Kehilangan Tempat Usaha dan Barang Jaminan karena Tsunami pada BPRS Hikmah Wakilah dan BPRS Baiturrahman*”, Skripsi, (tidak dipublikasi, Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2009).

¹⁹Syukri Rahmati, “*Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang*”, Skripsi, (tidak dipublikasi, Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2012).

Objek Jaminan Gadai dan Pengaruhnya Terhadap Perhitungan Hutang Pada Perum Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh''²⁰. Dalam Penelitian ini dijelaskan bahwa salah satu produk pegadaian syariah adalah jasa pelelangan yaitu penjualan barang jaminan nasabah untuk menutupi hutangnya kepada pihak pegadaian. Pelelangan tersebut adalah langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak pegadaian pada saat kredit jatuh tempo dan nasabah tidak melakukan perpanjangan akad. Ada 3 hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu mengenai sistem pelaksanaan pelelangan gadai pada perum pegadaian, pengaruh objek jaminan gadai terhadap perhitungan utang dan pandangan hukum Islam terhadap pelelangan barang jaminan gadai.

1.6. Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah, metode dan pendekatan penelitian merupakan hal yang sangat penting, sehingga dengan adanya metode dan pendekatan penelitian mampu mendapatkan data yang akurat dan akan menjadi sebuah penelitian yang diharapkan, karena data akurat yang telah didapatkan dari pemakaian metode penelitian akan membantu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh hasil yang lebih baik dan sempurna.

Dalam penelitian yang dilakukan ini, penulis menggunakan pendekatan *yuridis normatif*, yang mana pendekatan ini mencari kesesuaian antara Undang-Undang serta Hukum Islam dengan realitas yang terjadi. Metodologi pembahasan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam beberapa sudut pandang. Setiap

²⁰Dinda Maina Fitri, ''*Pelelangan Objek Jaminan Gadai dan Pengaruhnya Terhadap Perhitungan Hutang Pada Perum Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh*'' , Skripsi, (tidak dipublikasi, Banda Aceh: Fakultas Syariah, UIN Ar-Raniry, 2012).

sudut pandang mempunyai metodologi yang dijabarkan dalam uraian sebagai berikut:

1.6.1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif dengan analisis deskriptif yaitu penelitian yang memanfaatkan wawancara terbuka untuk menelaah dan memahami sikap, pandangan, perasaan dan perilaku individu atau sekelompok orang dan menjelaskan suatu situasi sosial yang terjadi dalam sekitar kehidupan.²¹ Adapun dalam mengumpulkan data yang terkait dengan objek penelitian penulis mengambil dari dua sumber yaitu data yang diperoleh dari pustaka dan data yang diperoleh dari lapangan.

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Library research yaitu penulisan yang ditempuh oleh peneliti sebagai dasar teori dalam mengumpulkan data dari pustaka. Penelitian pustaka tentu saja tidak sekedar urusan membaca dan mencatat literatur atau buku-buku. Penelitian pustaka juga merupakan serangkaian kegiatan yang berkaitan dengan metode pengumpulan data pustaka.²²

Sebagai dasar teori, dalam hal ini penulis berupaya menggali buku-buku, dokumen serta sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti di beberapa pustaka seperti Pustaka Syariah UIN Ar-Raniry, Pustaka induk UIN Ar-Raniry, Pustaka Wilayah Banda Aceh dan pendukung lainnya, seperti

²¹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), hlm. 5.

²²Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004), hlm. 3.

artikel-artikel yang berhubungan dengan pembahasan tentang *bai' al-muzayyadah* dalam jual beli sebagai landasan teoritis.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Field research yaitu data yang di peroleh di lapangan yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lisan dan tulisan kepada pihak Bank. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil tempat di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan KPKNL.

1.6.2. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini ialah:

a. *Interview*

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.²³ Untuk itu, maka perlu dilakukan *interview* langsung pada pihak yang terkait dengan penelitian ini. Sehingga menjadi data yang akurat sesuai dengan fakta yang terjadi yang akan dimasukkan dalam penelitian ini.²⁴

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan responden untuk menanyakan beberapa pertanyaan kepada karyawan Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan KPKNL.

b. Observasi

²³Rindawan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 29-30.

²⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R&D), (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 140.

Dalam observasi ini peneliti menggunakan observasi partisipasi, yaitu peneliti melakukan pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti guna mendapatkan hasil yang lebih terperinci di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh sebagai dasar pengumpulan data lebih lanjut.²⁵

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang bersumber dari segala aspek dokumentasi objek penelitian yang sudah ada maupun hasil dari wawancara dengan responden berupa buku, surat kabar, arsip, agenda.

1.6.3. Langkah-Langkah Analisis Data

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian analisi deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti di lapangan kemudian permasalahan yang timbul akan ditinjau dan kemudian dianalisis secara mendalam dengan didasarkan pada teori-teori kepustakaan dan peraturan undang-undang sampai diperoleh suatu kesimpulan akhir. Metode deskriptif analisis adalah metode yang bertujuan membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta.²⁶

1.7. Sistematika Pembahasan

Agar lebih memudahkan penulis dalam menguraikan objek penelitian serta mendapatkan gambaran yang jelas dalam memahami karya ilmiah ini, maka perlu

²⁵Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm, 133-135.

²⁶Muhammad Nasir, *Metode penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

suatu sistematika pembahasan agar lebih terstruktur dan jelas dimulai dari teori dasar, objek, hingga hasil penelitian. Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam empat bab, yaitu:

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, yang terdiri dari: pendekatan penelitian, jenis metode penelitian, metode pengumpulan data, teknik pengumpulan data, instrumen pengumpulan data, langkah-langkah analisis data, dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teori umum tentang pengertian dan dasar hukum *bai' al-muzayadah*, rukun jual beli dan syarat dalam *bai' al-muzayadah*, pendapat ulama tentang sistem penawaran harga pada transaksi jual beli lelang, pendapat fuqaha tentang penetapan harga *limit* dan pemenang lelang dalam transaksi *bai' al-muzayadah* dan kapabilitas pelelang terhadap objek lelang milik pihak nasabah debitur.

Bab tiga menjelaskan hasil penelitian yang mencakup tentang penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di bank syariah mandiri cabang Banda Aceh dan penguasaan objek jaminan oleh bank, sistem pelelangan objek jaminan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah mandiri cabang Banda Aceh, sistem penawaran dan penetapan harga pada bank syariah mandiri cabang Banda Aceh, tinjauan hukum Islam terhadap mekanisme pelelangan pada KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) menurut *bai' al-muzayadah*.

Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan penelitian yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran-saran.

BAB DUA

KONSEP *BAI' AL-MUZAYYADAH* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI

2.1. Pengertian *Bai' Al-Muzayyadah*

Dalam literatur fiqh muamalah banyak ditemui pembahasan tentang jual beli dan pembagiannya, hal ini tentu saja relevan dengan kebutuhan masyarakat yang cenderung membutuhkan varian dari jual beli untuk memenuhi kebutuhan transaksi mereka yang variatif sesuai dengan kondisi dan keadaan.

Pelelangan dalam fiqh mu'amalah disebut juga dengan istilah *muzayyadah*. Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum antara jual beli biasa dengan lelang, Jual beli ada hak memilih, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, serta pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.¹

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' al-muzayyadah*, dari kata *ziyâdah* yang bermakna tambahan sebagaimana riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda pada konsep dan operasionalnyanya. Dalam *bai' al-muzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar sebagai calon pembeli, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan oleh sekaligus sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan

¹Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. 3.

dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihkan pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal.²

Di dalam kamus bahasa Arab, *Al-Mu'jam Al-Wasith*, kata *muzayyadah* secara bahasa (*lughah-etimologi*) adalah:

التَّنَافُسُ فِي زِيَادَةِ ثَمَنِ السَّلْعَةِ الْمَعْرُوضَةِ لِلْبَيْعِ³

Artinya: “Berlomba-lombalah dalam menambah harga barang dagangan yang dipamerkan untuk dijual”.

Di dalam kitab *Al-Qawanin Al-Fiqhiyah* istilah definisi dari *muzayyadah* adalah sebagai berikut:

أَنْ يُنَادَى عَلَى السَّلْعَةِ وَيَزِيدُ النَّاسُ فِيهَا بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ حَتَّى تَقِفَ عَلَى
آخِرِ زَائِدٍ فِيهَا فَيَأْخُذُهَا⁴

Artinya: “Mengajak orang membeli suatu barang, dimana orang-orang (pembeli) saling menambahi nilai tawar harga, hingga berhenti pada penawaran tertinggi dan dia bisa mengambilnya”.

Atau juga:

بِأَنْ يَعْضُضَ الْبَائِعَ سَلْعَتَهُ فِي السُّوقِ وَيَتَزَايَدَ الْمُشْتَرُونَ فِيهَا ، فَتُبَاعَ لِمَنْ يَدْفَعُ
الثَّمَنَ الْأَكْثَرَ

²Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Libanon, Dar El Al-Kutub, Juz II, 1992), hlm. 165.

³Syauqi Dhaif, *Al-Mu'jam Al-Wasith*, (Mesir: Maktabah Shurouq Ad-Dauliyyah, 2011), hlm. 121.

⁴Abu Al-Qasim Muhammad, *Al-Qawanin Al-Fiqhiyah*, (Beirut: Libanon, Dar El Al-Kutub, Juz I, 1985), hlm. 146.

Artinya: “*Seorang penjual yang menawarkan barang dagangannya ke pasar, lalu para pembeli saling menaikkan harganya, lalu dia menjualnya kepada yang membayar harganya yang paling tinggi*”.⁵

Dalam literatur fiqh muamalah, *bai' al-muzayyadah* atau jual beli lelang ini merupakan salah satu jenis jual beli dengan cara pihak penjual menawarkan barang dagangannya di tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawarkan dengan harga yang lebih tinggi sampai pada batas harga tertinggi dari salah satu pembeli, lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.⁶

Dalam operasionalnya jual beli lelang dilakukan oleh pihak penjual dengan cara mengumpulkan para pembeli di suatu tempat dan selanjutnya pihak pembeli mengajukan harga transaksi di atas harga yang diajukan oleh pembeli lainnya. Dalam transaksi jual beli lelang ini pihak pembeli disyaratkan lebih dari satu orang baik dikumpulkan secara khusus di suatu tempat ramai seperti di pasar maupun di tempat yang disediakan khusus untuk transaksi lelang tersebut.⁷

Dalam regulasi dan sistem yurisdiksi di Indonesia telah diatur dengan baik ketentuan lelang, hal ini penting dilakukan untuk menjaga stabilitas pasar dan juga untuk menertibkan para pihak yang melakukan lelang dan ikut melakukan transaksi pada pelelangan tersebut. Adapun ketentuan yang mengatur tentang sistem lelang yang dilakukan secara formal di Indonesia yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 Tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk

⁵Husein Al-Waysyah, *Al-Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah*, (Kuwait: Dar El-Fikr, Juz 9), hlm. 9.

⁶Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 110.

⁷E.M. Zulfajri dan Ratu Aprillia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Difa Publisher, 2001), hlm. 524.

Pelaksanaan Lelang. Secara prinsipil dalam regulasi tersebut diatur bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.⁸

Lelang juga dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum, pemilik objek transaksi menetapkan harga awal dan kemudian dilakukan penawaran beberapa pihak pembeli dengan kepada penawar dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi sebagaimana lelang yang dilakukan oleh Belanda (*Dutch Auction*).⁹

Dari beberapa definisi yang disampaikan di atas dapat disimpulkan bahwa pelelangan adalah penjualan barang yang diadakan di depan umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat atau dengan persetujuan harga yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, di mana orang-orang yang telah diundang atau diberitahukan sebelumnya telah diberi kabar tentang harga pelelangan atau penjualan, kemudian diberikan kesempatan untuk orang-orang tersebut melakukan pelelangan untuk menawarkan harga, serta menyetujui harga yang telah ditetapkan.¹⁰

Secara praktis dapat dijelaskan bahwa lelang pada prinsipnya yaitu jenis jual beli di mana penjual menawarkan dengan harga yang lebih tinggi dan hingga

⁸Tim penyusun BPPK.Depkeu, *Lelang Teori dan Praktek*, Diakses Pada Tanggal 23 Februari 2018 Dari Situs <http://www.go.id/index.php/.com>

⁹Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. 5.

¹⁰Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Industri Lelang*, (Bandung: Angkasa, 2001), hlm. 23.

akhirnya diberikan kepada pembeli dengan tawaran tertingginya, sebagaimana telah dijelaskan di atas.

2.2. Dasar Hukum *Bai' Al-Muzayyadah*

Jual beli lelang *muzayyadah* dalam hukum Islam adalah boleh (*mubah*). Di dalam kitab *Subulus Salam* disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (*lelang*) dengan kesepakatan di antara semua pihak”.¹¹

Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Dar meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu sebagai salah satu cara dalam jual beli.¹²

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalil yang membolehkannya penjualan secara lelang terdapat dalam firman Allah surat *An-Nisa'* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”.(QS. An-Nisa’: 29)

¹¹Imam Ash-Shan’ani, *Subulus Salam*, (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiyah, Juz III, 1995), hlm. 25.

¹²Imam Ash-Shan’ani, *Subulus Salam*, (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiyah, Juz II, 1995), hlm. 30.

Jika dilihat dari ayat tersebut, bahwa Allah SWT sangat melarang hamba-Nya untuk memakan harta sesamanya secara batil kecuali dengan jalan yang baik. Dasar hukum di atas menerangkan hukum pelelangan secara umum lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli dan melarang tegas memakan harta orang lain atau harta sendiri dengan cara yang batil. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil sama dengan membelanjakan hartanya pada jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan cara batil seperti memakan harta dengan jalan riba, judi, menipu, menganiaya merupakan salah satu bentuk jual beli yang dilarang syara'.¹³

Semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka baik itu dari perbuatan dan ucapan maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah SWT, dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridha dari kedua belah pihak dan konsekwensi dari transaksi itu adalah kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad. Hal ini menunjukkan bahwa rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka kalau penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan dilaksanakannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali kalau mengandung sesuatu yang diharamkan oleh Allah SWT.

Para ulama mazhab seperti Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hambali umumnya berpendapat bahwa jual beli lelang secara asal dibolehkan.¹⁴ Berkata Syaikh Wahbah Az-Zuhaili Rahimahullah:

¹³Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 258.

¹⁴Husein Al-Waysyah, *Al-Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah*, (Kuwait: Dar El-Fikr, Juz 9), hlm. 37.

وهو أن ينادي على السلعة، ويزيد الناس فيها بعضهم على بعض حتى تقف على آخر زائد فيها فيأخذها، فهو بيع صحيح جائز لا ضرر فيه¹⁵

Artinya: “Lelang adalah menawarkan dengan seruan terhadap sebuah barang, dan manusia satu sama lain menambahkan harganya sampai berhenti, maka yang akhirlah yang berhak mengambilnya. Ini adalah jual beli yang sah dan boleh, dan tidak ada masalah di dalamnya.”

Adapun lafal hadist dari Anas dalam riwayat Abu Daud dan Ahmad bahwa

Nabi SAW bersabda:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَاعَ حِلْسًا وَقَدَحًا وَقَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْحِلْسَ وَالْقَدَحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهِمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهِمٍ مِنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهِمٍ فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دِرْهِمَيْنِ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ¹⁶

Artinya: "Dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan: "Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?" Seseorang berkata; Saya akan membelinya seharga satu dirham, Nabi shallallahu 'alaihi wasallam menawarkan lagi: "Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?" Lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun menjual kepadanya". (HR. Anas bin Abdul Malik)

Di antara dalil-dalil yang menunjukkan bolehnya jual beli secara lelang di atas, terdapat juga hadits yang diriwayatkan oleh Anas bin Malik:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَفِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ

¹⁵Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu*, (Beirut: Darul Haq, Juz 5), hlm. 46.

¹⁶Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam*, (Jakarta: Darul Haq, Juz 5), hlm. 98.

فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْنَ بِهِمْ 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 الدَّرَاهِمَيْنِ
 فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ¹⁷

Artinya: “Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang 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. Dua potong 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 ini?” 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 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. Ahmad, Abu Dawud, an-Nasa’i, at-Tirmidzi dan Ibnu Majah).

Jika diperhatikan hadis tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli secara lelang telah dipraktekkan sejak zaman Rasulullah SAW dan telah dilaksanakan secara terang-terangan di depan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pihak penawar yang ingin membeli suatu barang yang dilelang oleh Rasulullah SAW sendiri. Dengan demikian, jelaslah bahwa praktik jual beli sistem lelang ini telah ada dan berkembang sejak masa Rasulullah SAW.

¹⁷Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdillah Al-Qazwaniy, *Sunan Ibn Majah*, (Beirut: Dar Al-Fikr, Juz II), hlm. 740.

2.3. Rukun dan Syarat-Syarat *Bai' Al-Muzayyadah*

Untuk sahnya setiap usaha berupa perjanjian atau perbuatan, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah diharuskan untuk memenuhi ketentuan syara' berupa rukun dan syarat-syaratnya. Adapun rukun dalam *bai' al-muzayyadah* di antaranya sebagai berikut:¹⁸

- a. *Al-bai'* (penjual) dan *al-musyitari* (pembeli). Keduanya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak *safih* (sempurna akal) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli.
- b. *Al-mabi'* (barang yang dijual), keadaannya harus barang yang mubah (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya.
- c. *Sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan).
- d. Saling meridhai, tidak sah jual beli tanpa keridhaan kedua belah pihak.

Dalam hal perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun, yaitu:¹⁹

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang.

¹⁸Muhibbuthabary, *Fiqh Amal Islam Teoritis dan Praktis*, (Bandung: Aulia Grafika, 2012), hlm. 157.

¹⁹Yusuf Al-Subaily, *Fiqh Perbankan Syari'ah Pengantar Fiqh Muamalh dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, (Jakarta: Darul Ilmi, 2010), hlm. 6.

- c. Akad (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu terbentuk dari kata-kata maupun perbuatan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), unsur-unsur jual beli ada tiga, di antaranya:²⁰

- a. Para pihak yang melakukan transaksi, yaitu pihak penjual dan pembeli yang melakukan transaksi untuk objek tertentu. Para pihak ini berinteraksi secara langsung baik secara langsung melalui alat komunikasi.
- b. Objek transaksi, berupa barang ataupun benda berharga yang secara umum merupakan benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.
- c. Sighah akad, berupa ijab dan kabul yang berisi tentang kesepakatan yang dicapai melalui proses verbal dan juga dengan tulisan, serta isyarat, ketiganya mempunyai posisi dan keabsahan yang sama dalam perspektif hukum Islam.

Al-'aqidain (para pihak yang melakukan akad) terdiri atas dua pihak di antaranya pihak penjual dan pihak pembeli, untuk melaksanakan akad itu harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:²¹

- a. Berakal, orang gila atau dungu tidak sah melakukan jual beli karena orang yang tidak berakal itu bebas dari hukum *taklifi*.

²⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 102-103.

²¹Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang*, (Jakarta Selatan: Kiswah, 2004), hlm. 22-23.

- b. Dengan kehendak sendiri, *'aqad* yang dilangsungkan atas paksaan orang lain maka akad tersebut hukumnya tidak sah.
- c. Keadaan tidak di bawah pengampuan, karena harta orang yang di bawah pengampuan itu tidak memiliki kapasitas melakukan perbuatan hukum dan dia berada di bawah kekuasaan walinya. Ketentuan hukum tentang pengampuan telah Allah tetapkan dalam QS. An-Nisa' ayat 5 :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkan kepada mereka kata-kata yang baik”. (QS. An-Nisa’: 5).

- d. Baligh (dewasa), anak kecil tidak sah melakukan jual beli. Adapun anak-anak yang sudah mengerti atau dikategorikan sebagai *mumayiz* tetapi belum sampai umur dewasa (baligh), menurut pendapat sebagian ulama mereka dibolehkan jual beli barang kecil-kecil saja, karena kalau tidak dibedakan sama sekali sudah tentu akan menimbulkan kesulitan dan perselisihan. Sementara itu syariat Islam tidak menginginkan munculnya kesukaran kepada umat dengan penerapan hukum yang bersifat protektif secara berlebihan.

2.3.1. Syarat-Syarat Jual Beli *Muzayyadah*

1. Adil dalam takaran dan timbangan

Konsep keadilan harus diterapkan dalam mekanisme pasar. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari praktik kecurangan yang dapat mengakibatkan

kedzaliman bagi suatu pihak. Sebagaimana firman Allah SWT, dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa' Ayat 135:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنْفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ
وَالْأَقْرَبِينَ

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu/bapak dan kaum kerabatmu". (QS. An-Nisa':135)

2. Kejujuran dalam bertransaksi

Islam sangat konsen terhadap anjuran dalam berpegang teguh terhadap nilai-nilai kejujuran dalam bertransaksi, seperti penjelasan penjual atas cacat barang yang dijual. Apabila dalam barang dagangan terdapat kerusakan, dan penjual tidak memberi penjelasan kepada pembeli maka penjual telah melakukan pelanggaran syariah.²² Sama halnya dengan lelang peserta yang ingin ikut lelang hendaknya diberitahu dulu proses lelang serta keuntungan yang diperoleh.

Lawan dari sifat jujur adalah penipu (curang), yaitu memberitahukan keunggulan barang tapi menyembunyikan cacatnya, salah satu sifat curang adalah melipatgandakan harga terhadap orang yang tidak mengetahui harga pasaran.

3. Larangan jual beli *Najsy*

Jual beli *najsy* adalah transaksi jual beli dimana si penjual menyuruh seseorang menambah harga pada suatu barang, namun ia tidak membutuhkan barang tersebut dan tidak ingin membelinya, melainkan untuk menipu orang lain

²²Said Sa'ad Marton, *Ekonomi Islam di Tengah Krisis Ekonomi Global*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), hlm. 80.

agar membelinya, ia hanya ingin harganya bertambah dan menguntungkan pemilik barang tersebut. *Najsy* menurut syariat berarti menaikkan harga barang yang terjadi akibat kolusi antara si pembujuk dan penjual. Keduanya sama-sama menanggung dosa. Misalnya dalam suatu pelelangan, ada penawaran atas barang dengan harga tertentu, kemudian ada seseorang yang menaikkan harga tawarannya, padahal ia tidak berminat membelinya. Dia hanya ingin menaikkan harganya untuk memancing pengunjung lain dan menipu para pembeli, baik orang ini bekerjasama dengan penjual ataupun tidak.

Jual beli *najsy* hukumnya haram, penyebab pengharamannya karena menyakiti orang lain. Sebagaimana hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar r.a:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ النَّجْشِ، وَفِي لَفْظٍ وَلَا تَنَاجَشُوا²³

Artinya: “*Rasulullah shallallahu’alihu wa sallam melarang jual beli dengan cara Najsy*”. (HR. Ibnu Umar)

4. Tidak menawar ulang harga yang sudah disepakati orang lain

Praktik yang diharamkan dalam *muzayyadah* adalah ketika penjual dan pembeli sepakat atas harga suatu barang, tiba-tiba muncul pembeli yang lain dan mengajukan harga tawar yang lebih tinggi. Namun apabila kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan atas harga yang telah ditetapkan, lalu tiba-tiba kesepakatan itu dirusak dengan masuknya penawaran baru dengan harga yang tinggi, maka cara itu adalah cara yang diharamkan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rukun dan syarat-syarat jual beli lelang sangat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi jual beli tersebut.

²³Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul al-Maram*, (Jakarta: Darul Kutub, 2013), hlm. 423.

Karena itu, rukun dan syarat jual beli merupakan landasan utama dalam kegiatan muamalah khususnya dalam aktivitas perekonomian.

2.4. Sistem Penawaran Harga Pada Transaksi Jual Beli *Bai' Al-Muzayyadah*

Islam memberikan aturan penting tentang etika penawaran yang tidak menyebabkan adanya pihak yang dirugikan. Dalam kegiatan perdagangan ada beberapa proses yang biasa dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam kegiatan tersebut, seperti penawaran dalam pelelangan. Penawaran pada barang yang belum mempunyai harga pasti biasanya berkaitan dengan penawaran harga, karena sudah merupakan suatu realitas yang tidak terbantahkan, seorang penjual menginginkan barang yang dijual dapat terjual dengan harga yang tinggi, sementara si pembeli menginginkan dapat membeli dengan harga yang rendah. Maka ada proses tawar menawar antara penjual dan pembeli untuk menetapkan harga. Sebagaimana terdapat dalam hadis yang diriwayatkan oleh Muslim:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : لَا تَحَاسَدُوا ، وَلَا تَنَاجَشُوا ، وَلَا تَبَاغَضُوا ، وَلَا تَدَابَرُوا ، وَلَا يَبِعْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ بَعْضٍ ، وَكُونُوا عِبَادَ اللَّهِ إِخْوَانًا ، الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ ، لَا يَظْلِمُهُ ، وَلَا يَخْدُلُهُ ، وَلَا يَحْقِرُهُ ، أَلْتَقَوَى هَهُنَا ، وَيُشِيرُ إِلَى صَدْرِهِ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ ، بِحَسْبِ امْرِئٍ مِنَ الشَّرِّ أَنْ يَحْقِرَ أَخَاهُ الْمُسْلِمَ ، كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ ، دَمُهُ وَمَالُهُ وَعِرْضُهُ²⁴

Artinya: “Dari Abu Hurairah ra. Beliau berkata: Rasulullah SAW bersabda, “Janganlah kalian saling dengki, janganlah kalian melakukan najsy (menawar dengan harga yang lebih tinggi oleh orang yang tidak hendak membelinya untuk menaikkan harganya), janganlah kalian saling

²⁴Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Libanon, Dar El Al-Kutub, Juz II, 1992), hlm. 155.

membenci, janganlah kalian saling bermusuhan, janganlah sebagian kalian membeli barang yang hendak dibeli orang lain, dan jadilah kalian hamba-hamba Allah yang bersaudara. Seorang muslim adalah saudara bagi muslim lainnya. Dia tidak menzhaliminya, tidak mengabaikannya, dan dia tidak menghinanya. Takwa itu ada di sini.” Beliau menunjuk ke dada sebanyak tiga kali. “Cukup orang itu dikatakan jelek dengan sebab ia menghina saudaranya yang muslim. Setiap muslim terhadap muslim lainnya haram darahnya, hartanya, dan kehormatannya.” (HR. Muslim).

Islam tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak ada penawaran di atas penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijualkan pada orang lain. Sebagaimana hadist yang diriwayatkan oleh Bukhari r.a sesungguhnya Nabi SAW bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَسْمُ
الْمُسْلِمُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ²⁵

Artinya: "*Dari Abu Hurairah r.a berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: Janganlah seorang muslim menawar harga barang yang telah ditawar (dan disepakati harganya) oleh muslim lainnya". (HR. Bukhari)*

Larangan dalam hadis tersebut menunjukkan bahwa dalam transaksi jual beli tidak dibenarkan persaingan tidak sehat antara para calon pembeli, karena hal tersebut mendapatkan perhatian yang sangat serius dari Rasulullah SAW. Pembeli hanya dibolehkan melakukan penawaran terhadap barang yang tidak sedang ditawar orang lain. Meskipun pembeli sangat tertarik terhadap barang yang sedang di tawar oleh orang lain tersebut.

²⁵Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Libanon, Dar El Al-Kutub, Juz II, 1992), hlm. 155.

Adapun menawar di atas tawaran orang lain bisa menjadi haram bila barang dagangan tersebut ditampilkan bukan dengan cara jual beli lelang dan apabila barang dagangan tersebut ditampilkan dengan cara jual beli lelang maka hukumnya boleh, karena memang jual beli lelang menuntut adanya tambahan dan sesungguhnya sebuah tawaran tidaklah mencegah manusia dari tuntutan tersebut, dengan kata lain dalam sistem lelang ada kebebasan memilih bagi para pembeli tergantung pada tingkat kemampuannya masing-masing, biasanya penawaran yang tertinggilah yang diunggulkan.²⁶

Praktek yang melanggar etika penawaran yang dapat berbentuk menawarkan barang dagangannya dengan harga yang lebih rendah kepada calon pembeli yang sedang proses tawar menawar dengan penjual lain. Praktek tersebut dapat juga berbentuk menawarkan barang yang kualitasnya lebih baik dengan harga yang sama kepada calon pembeli yang sedang proses tawar menawar.²⁷ Penawaran tersebut tentu saja bertujuan untuk mengalihkan calon pembeli agar membeli barang dagangannya dan meninggalkan penjual sebelumnya. Cara yang seperti ini dilarang karena sangat tidak etis ketika ada pihak yang merebut calon pembeli dengan cara yang tidak etis. Bagi calon pembeli, praktek menawar tawaran orang lain yang melanggar etika penawaran dalam hal ini dapat berbentuk:²⁸

- a) Calon pembeli kedua memberikan penawaran harga lebih tinggi dari penawar pertama yang sedang proses tawar menawar dengan penjual.

²⁶Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Al-Thahiriyah, 1976), hlm. 275.

²⁷Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hlm. 61.

²⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, (Beirut: Dar Al-Fikri, Juz III, 1990), hlm. 78.

- b) Calon pembeli kedua meminta kepada penjual untuk membatalkan jual beli dengan pembeli pertama dengan memberikan janji akan membeli dengan harga yang lebih tinggi.
- c) Dalam prakteknya termasuk penawaran terhadap tawaran orang lain ketika calon pembeli baru menyatakan kekurangan barang yang sedang ditawarkan oleh calon pembeli sebelumnya. Cara seperti itu dilakukan dengan maksud agar penawar tidak jadi membeli barang tersebut dan pembeli kedua bermaksud untuk membelinya.

Sedangkan dalam praktik penawaran, sesuatu yang sudah ditawarkan oleh orang lain dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori, yaitu:²⁹

1. Apabila terdapat pernyataan eksplisit dari penjual dan persetujuan harga dari salah satu penawar, maka tidak diperkenankan bagi orang lain untuk menawarnya tanpa seizin penawar yang disetujui tawarannya.
2. Apabila tidak ada indikasi persetujuan maupun penolakan tawaran dari penjual, maka tidak ada larangan syariat bagi orang lain untuk menawarnya maupun menaikkan tawaran pertama, sebagaimana analogi hadits Fathimah binti Qais ketika melaporkan kepada Nabi Muhammad SAW bahwa Mu'awiyah dan Abu Jahm telah meninangnya, maka karena tidak ada indikasi persetujuan darinya terhadap pinangan tersebut, beliau menawarkan padanya untuk menikah dengan Usamah bin Zaid.

²⁹Anonymous, *Hukum Lelang dan Tender*, Diakses Pada Tanggal 28 Februari 2018 Dari Situs <http://eramuslim.com>

3. Apabila ada indikasi persetujuan dari penjual terhadap suatu penawaran meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit, maka menurut Ibnu Qudamah tetap tidak diperkenankan untuk ditawar oleh orang lain.³⁰

Islam melarang tindakan destruktif yang dapat merugikan para pihak dalam transaksi bisnis seperti segala bentuk rekayasa harga dan manipulasi produk dalam transaksi jual beli lelang. Dalam perspektif fiqh muamalah tindakan spekulatif dan berbagai tindakan curang dapat dikategorikan sebagai tindakan *najsy* (trik kotor dalam lelang) yang diharamkan Nabi Muhammad SAW, bila penjual atau pembeli menggunakan uang, fasilitas ataupun servis dalam bentuk tertentu untuk memenangkan lelang secara tidak fair yang seharusnya dia tidak tepat untuk memenangkan pelelangan yang diikutinya.

Rasulullah melarang *bai' an-najsy*, yaitu jual beli dalam bentuk seseorang yang telah ditugaskan menawar barang mendatangi penjual lalu menawar barang tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari yang biasa. Hal itu dilakukannya dihadapan pembeli dengan tujuan memperdaya si pembeli, sementara ia sendiri tidak berniat untuk membelinya, namun tujuannya semata-mata ingin memperdaya si pembeli dengan tawarannya tersebut. Pemberian harga yang lebih tinggi tersebut dilakukannya bukan untuk membeli, tetapi agar calon pembeli merasa yakin bahwa ia membeli dengan harga yang standar. Ini termasuk bentuk penipuan dan oleh karenanya disebut sebagai praktik jual-beli yang terlarang. Sebagaimana hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar r.a:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ النَّجْشِ، وَفِي لَفْظٍ وَلَا تَنَاجَشُوا³¹

³⁰Asy-Syaukani, *Nailul Authar*, (Beirut: Libanon, Juz V, 1986), hlm. 191.

Artinya: ‘*Rasulullah shallallahu’alaihi wa sallam melarang jual beli dengan cara Najasy*’. (HR. Ibnu Umar)

Jual beli yang terjadi akibat permainan harga yang dilakukan oleh seseorang ada beberapa pendapat:

- a) Menurut sebagian ahli hadis jual belinya yang terjadi batal demi hukum, ini juga pendapat ahli zhahir dan satu riwayat dari Malik. Di kalangan Hanabilah, jual belinya batal demi hukum apabila ada kerja sama antara *najsy* dengan penjual atau adanya perjanjian komisi.
- b) Menurut Malikiyah jual beli yang terjadi mendapatkan hak *khiyar*, pembeli dapat saja meneruskan jual beli atau membatalkannya.
- c) Hadawiyah menyatakan jual belinya sah, tetapi pelaku *najsy* berdosa.
- d) Menurut Ibn ‘Abdil Bar, Ibn al-‘Arabi dan Ibn Hamz, perbuatan *najsy* itu hukumnya haram apabila tambahan yang disebutkan itu melebihi harga standar.
- e) Menurut Ibn Abi Aufa, orang yang mencari rezki dengan jalan menaikkan harga barang bukan untuk membeli tetapi merugikan orang lain adalah pemakan riba yang khianat, penipu, tidak sah dan tidak halal.

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa upaya mempermainkan harga dengan cara *najsy* merupakan suatu yang terlarang, karena hal itu akan berimplikasi negatif terhadap pembeli.

³¹Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul al-Maram*, (Jakarta: Darul Kutub, 2013), hlm. 423.

2.5. Pendapat Fuqaha Tentang Penetapan Harga *Limit* dan Pemenang Lelang Dalam Transaksi *Bai' Al-Muzayyadah*

Dalam permasalahan ini, para ahli fikih juga telah memberikan rumusan dengan istilah “*thaman al-mithl*” sebagai “*the price of the equivalent*”. Konsep “*the price of the equivalent*” ini mempunyai implikasi penting dalam ilmu ekonomi, yaitu keadaan pasar yang kompetitif. Inilah yang disebut tingkat keseimbangan pasar, dimana terjadi perpotongan antara kurva *supply* dan *demand* dalam keadaan suka sama suka. Sehingga harga yang terjadi adalah harga dalam bentuk saling ridha dan terwujud keadilan.³²

Harga yang adil akan mendorong para pelaku pasar untuk bersaing dengan sempurna. Jika tidak adil, maka para pelaku pasar akan enggan untuk bertransaksi atau terpaksa bertransaksi dengan mengalami kerugian. Nabi SAW bersabda:

وَعَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، قَالَ: غَلَا السَّعْرُ بِالْمَدِينَةِ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، فَقَالَ النَّاسُ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ، غَلَا السَّعْرُ ، فَسَعَّرْنَا ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ ، إِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ ، عَزَّ وَجَلَّ ، وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمَظَلِّ مَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ³³

Artinya: ”Anas bin Malik ra, berkata: “Pada zaman Rasulullah SAW pernah terjadi kenaikan harga barang-barang di Madinah. Maka orang-orang berkata, ‘wahai Rasulullah, harga barang-barang melonjak tinggi, tentukanlah harga bagi kami”, lalu Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya Allah-lah penentu harga, dia-lah yang menahan, melepas dan pemberi rezeki. Aku berharap dapat menemui Allah dan berharap tiada seorang pun yang menuntutku karena kasus penganiayaan terhadap darah maupun harta benda.” (HR. Muslim).

³²Adiwarman Karim, *Ekonomi Makro Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 152.

³³Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Penjelasan Shahih Sunan At-Tirmidzi*, (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm. 84.

Hadist di atas menyatakan bahwa Rasulullah tidak berkenan menetapkan harga, pasalnya hanya Allah SWT yang dapat menentukan harga karena harga merupakan ketentuan Allah. Maksudnya adalah harga akan terbentuk sesuai dengan hukum alam yang berlaku disuatu tempat dan waktu tertentu sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga itu sendiri.

Secara umum harga yang adil ini adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga tidak merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkannya.

Dalam konsep harga, banyak menjadi daya tarik bagi para pemikir Islam dengan menggunakan kondisi ekonomi di sekitarnya pada masa lalu, pemikir tersebut adalah sebagai berikut:

a. Konsep Harga *Limit* Abu Yusuf

Abu Yusuf tercatat sebagai ulama terawal yang mulai menyinggung tentang mekanisme pasar. Beliau memperhatikan peningkatan dan penurunan produksi dalam kaitannya dengan perubahan harga, beliau juga yang mengajukan pertama kali tentang teori permintaan dan persediaan (*demand and supply*) dan pengaruhnya terhadap harga.³⁴ Fenomena yang terjadi pada masa Abu Yusuf adalah ketika terjadi kelangkaan barang maka harga cenderung akan tinggi,

³⁴Skripsi Siti Muflikhatul Hidayah, *Penentuan Harga Jual Beli Dalam Ekonomi Islam*, (UMS, 2011), hlm. 70.

sedangkan pada saat barang tersebut melimpah, maka harga cenderung turun atau rendah.³⁵

Abu Yusuf mengatakan:

“Tidak ada batasan tertentu tentang murah dan mahal yang dapat dipastikan. Hal tersebut ada yang mengaturnya. Prinsipnya tidak bisa diketahui. Murah bukan karena melimpahnya makanan, demikian juga dengan mahal tidak disebabkan karena kelangkaan makanan. Murah dan mahal merupakan ketentuan Allah, kadang-kadang makanan sangat sedikit tapi murah”³⁶

Menurutnya harga merupakan ketentuan Allah SWT, maksudnya adalah harga akan terbentuk sesuai dengan hukum alam yang berlaku di suatu tempat dan waktu tertentu, sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga itu sendiri. Pendapat Abu Yusuf ini relevan pada pasar persaingan sempurna di mana banyak penjual dan banyak pembeli sehingga harga ditentukan oleh pasar.³⁷

b. Konsep Harga *Limit* Al-Ghazali

Proses evolusi pasar merupakan teori yang dikemukakan oleh Al-Ghazali, pandangan yang di jabarkannya dengan rinci, bahwa peran aktivitas perdagangan dan timbulnya pasar yang harganya bergerak sesuai kekuatan permintaan dan penawaran. Bagi Al-Ghazali penetapan harga merupakan bagian dari keteraturan alami (*natural order*).³⁸ Menurut Al-Ghazali harga di pasar akan terbentuk secara

³⁵Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 250.

³⁶Abu Yusuf, *Al-Kharaj*, (Beirut: Dar Al-Ma’rifah, 1979), hlm. 48.

³⁷Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 2004), hlm. 253.

³⁸Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 2004), hlm. 354.

alami sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga, dan pendapat Al-Ghazali ini lebih cocok pada pasar persaingan sempurna.

c. Konsep Harga Limit Ibnu Taimiyah

Ibnu Taimiyah menjelaskan mengenai mekanisme pertukaran ekonomi pasar bebas dan bagaimana kecenderungan harga terjadi sebagai akibat dari kekuatan permintaan dan penawaran. Jika permintaan terhadap barang meningkat sementara penawaran menurun harga akan naik. Begitu sebaliknya, kelangkaan dan melimpahnya barang mungkin disebabkan oleh tindakan yang adil atau mungkin tindakan yang tidak adil. Hal ini terjadi karena pada masanya ada anggapan bahwa peningkatan harga merupakan akibat dari ketidakadilan dan tindakan dari melanggar hukum dari pihak penjual, atau mungkin sebagai akibat manipulasi pasar.

Ibnu Taimiyah berkata:

“Naik dan turunnya harga tidak selalu berkaitan dengan kezaliman (*zulm*) yang dilakukan seseorang. Sesekali alasannya adalah adanya kekurangan dalam produksi atau penurunan impor dari barang-barang yang diminta. Jika membutuhkan peningkatan jumlah barang sementara kemampuannya menurun, harga dengan sendirinya akan naik. Di sisi lain, jika kemampuan penyediaan barang meningkat dan permintaannya menurun, harga akan turun. Kelangkaan dan kelimpahan tidak mesti diakibatkan oleh perbuatan seseorang. Bisa saja berkaitan dengan sebab yang tidak melibatkan ketidakadilan.”³⁹

³⁹Ibnu Taimiyah, *Majmu' Fatawa Shaikh Al-Islam Ahmad Ibn Taimiyah*, (Riyadh: Al-Riyadh Press, 1381 AH), hlm. 583.

Jika transaksi telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada tetapi harga tetap naik, menurut Ibnu Taimiyah ini merupakan kehendak Allah. Maksudnya pelaku pasar bukanlah satu-satunya faktor yang menentukan harga tetapi ada beberapa faktor lain yang mempengaruhi harga, yang dalam hal ini dapat disebut dalam hukum alam di dalam proses jual beli.

d. Konsep Harga Limit Ibnu Khaldun

Dalam karyanya yang berjudul *Al-Muqaddimah* pada bab yang berjudul “*harga di kota-kota*” ia membagi jenis barang menjadi barang kebutuhan pokok dan mewah. Menurutnya, bila suatu kota berkembang dan selanjutnya populasinya akan bertambah banyak, maka harga-harga kebutuhan pokok akan mendapatkan prioritas pengadaannya. Akibat penawaran meningkat dan ini berarti turunnya harga. Sedangkan untuk barang-barang mewah, permintaannya akan meningkat sejalan dengan berkembangnya kota dan berubahnya gaya hidup, akibatnya harga barang mewah akan meningkat.⁴⁰

Bagi Ibnu Khaldun, harga adalah hasil dari hukum permintaan dan penawaran. Pengecualian satu-satunya dari hukum ini adalah harga emas dan perak, yang merupakan standar moneter. Semua barang-barang lain terkena fluktuasi harga yang tergantung pada pasar. Bila semua barang langka dan banyak diminta, maka harganya tinggi. Jika suatu barang berlimpah maka harganya akan rendah.

Pendapat Ibnu Khaldun sebagaimana Ibnu Taimiyah telah mengidentifikasi kekuatan permintaan dan penawaran sebagai penentu harga keseimbangan. Ibnu

⁴⁰Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, (Yogyakarta: BPFE, 2004), hlm. 361.

Khaldun kemudian mengatakan bahwa keuntungan yang wajar akan mendorong tumbuhnya perdagangan, sedangkan keuntungan yang sangat rendah akan membuat lesu perdagangan karena pedagang kehilangan motivasi. Sebaliknya, jika pedagang mengambil keuntungan sangat tinggi juga akan membuat lesu perdagangan karena lemahnya permintaan konsumen.⁴¹

Berdasarkan pada Pasal 23 ayat 2 Kep. Menkeu, yang menentukan nilai *limit* adalah penjual. Ketentuan tersebut sangat efektif menghilangkan ketidakpastian praktik yang terjadi selama ini. Dari satu sisi berdasarkan praktik lelang yang melakukan patokan harga minimal adalah penjual. Dalam penjualan sistem lelang nilai *limit* dikenal dengan harga minimal barang yang akan dilelang. Sedangkan harga lelang merupakan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.⁴²

Pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai *limit*, berdasarkan: penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir/tim penaksir pihak bank. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Penaksir/Tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini bank sebagai kreditur akan ikut menjadi

⁴¹Ahmad, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 112.

⁴²Effendi Peranginangin, *Himpunan Peraturan Lelang*, (Jakarta: Esa Study Club, 1979), hlm. 16.

peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai *limit* harus ditetapkan oleh bank berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Dapat diketahui penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Sedangkan pemilik barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.

Dalam konsep ekonomi Islam harga ditentukan oleh keseimbangan permintaan dan penawaran. Keseimbangan ini tidak akan terjadi jika diantara penjual dan pembeli tidak saling merelakan. Kerelaan ini ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam mempertahankan kepentingannya atas barang tersebut.

Namun dalam peraturan hukum perjanjian juga harus mengikuti asas itikad baik dengan persetujuan dan kerelaan kedua belah pihak. Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut *de goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan "*persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran, hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Itikad baik dalam segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan⁴³. Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan perjanjian. Dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Suatu perjanjian akan berlaku dan mengikat para pihak pembuatnya, apabila memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Para pihak dalam membuat suatu perjanjian dibebaskan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, selama hal tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikenal sebagai asas

⁴³Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm.41.

kebebasan berkontrak. Dalam KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak tersebut termaktub dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi:⁴⁴

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan pasal tersebut adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut. Jadi titik beratnya pada pelaksanaan suatu perjanjian, sesudah perjanjian itu ada yang dibuat secara sah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut, pelaksanaan dari isi suatu perjanjian dibatasi oleh kepantasan dan kepatutan. Namun begitu, apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut, hal itu tidak lantas dapat mengubah hak dan kewajiban pokok dari para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Lebih jauh, karena KUHPerdara tidak menganut prinsip *justum pretium*, maka ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut tidak dapat digunakan oleh hakim untuk mengubah atau menghapus hak dan kewajiban yang

⁴⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm.42.

muncul dari suatu perjanjian yang sejak semula mengandung hak dan kewajiban yang tidak seimbang.

Syarat itikad baik adalah syarat obyektif, yang mana dalam penerapannya berupa pelaksanaan perjanjian sedemikian rupa sehingga memberikan hasil yang konkret. Dengan demikian, dalam melaksanakan suatu perjanjian haruslah memperhatikan peristiwa konkretnya, dalam peristiwa mana perjanjian tersebut hendak dilaksanakan. Bisa jadi, suatu rangkaian kalimat yang ditulis dalam suatu perjanjian akan mempunyai arti yang lain atau lebih luas daripada kalimat yang sama apabila kalimat itu berdiri sendiri. Sehingga, arti isi dari suatu perjanjian tidak selalu sama dengan arti harfiah dari kata-kata atau kalimat yang membentuk perjanjian tersebut.

Jadi, itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut merupakan itikad baik obyektif yang berkaitan dengan pendapat umum, dalam arti bahwa apakah masyarakat pada umumnya menganggap tindakan yang dilakukan tersebut bertentangan dengan itikad baik. Berbeda dengan itikad baik subyektif pada umumnya, yang berkaitan dengan sikap batin para pembuat perjanjian. Dalam arti bahwa apakah yang bersangkutan menyadari atau tahu, bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik. Sehingga dalam melaksanakan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut berlaku dan terikat pada suatu norma tidak tertulis atau tata krama yang wajib

diikuti oleh siapa saja yang ada dalam pergaulan hidup masyarakat yang bersangkutan.⁴⁵

Pengertian mengenai itikad baik/*good faith* dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:

1. Kejujuran dalam membuat kontrak.
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya).
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian atau kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

⁴⁵Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional*, (Yogyakarta: Mimbar Hukum, 2014), hlm. 191.

2.6. Kapabilitas Pelelang terhadap Objek Lelang Milik Pihak Nasabah Debitur

Pada saat terjadinya transaksi jual beli *muzayyadah* dalam perbankan ada hal-hal yang disyaratkan agar transaksi dianggap legal menurut syariat, sedangkan jika tidak terpenuhi maka transaksi dianggap batal. Untuk syarat terjadinya transaksi terdiri dari empat hal yaitu pada pelaku transaksi penjual atau pembeli, bank dan pihak yang mewakilkan.

1. Penjual dan pembeli

Hendaknya pelaku transaksi berakal dan *mumayyiz* sehingga tidak sah jual beli yang dilakukan oleh orang gila juga anak kecil yang belum *mumayyiz* kecuali kalau dia melakukan jual beli dengan berstatus wakil dari seseorang yang baligh maka jual belinya sah, sedangkan jika tidak diizinkan maka transaksinya ditanggguhkan sampai dibolehkan oleh walinya. Kunci sahnya transaksi adalah izin wali, karena itulah jual beli yang dilakukannya sah, karena anak-anak dalam kondisi ini dianalogikan seperti seorang juru lelang sementara orang yang melakukan transaksi bukan dia. Hendaknya kedua pihak berstatus pemilik atau wakil dari pemilik barang, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh seorang *fudhūli* sah yaitu seseorang membeli barang atas nama orang lain tanpa seizinnya atau seseorang menjual barang orang lain tanpa seizinnya, sehingga sahnya jual beli seseorang *fudhūli* bergantung pada izin pemiliknya. Hendaknya kedua pelaku transaksi harus saling ridha dan berdasarkan pilihannya sendiri atau keduanya

tidak dipaksa kecuali atas kebenaran, artinya pelaku melakukan transaksinya dengan penuh pilihan berdasarkan suka sama suka.⁴⁶

Fudhūli menurut bahasa adalah orang yang melakukan sesuatu yang tidak bermanfaat baginya atau melakukan sesuatu yang tidak bermanfaat baginya atau melakukan pekerjaan yang bukan urusannya. Dari sinilah seseorang disebut *fudhūli* bila melakukan transaksi barang tertentu atau melakukan suatu kesepakatan tanpa memiliki hak wewenang untuk melakukannya, maka dapat dipahami bahwa seorang *fudhūli* adalah orang yang melakukan jual beli barang milik orang lain yang ada padanya. Jadi jelaslah bahwa *fudhūli* adalah orang yang melakukan suatu tindakan untuk orang lain tanpa izinnya. Menurut mazhab Hanafi dan Maliki, transaksi yang dilakukan oleh seorang *fudhūli* baik penjualan maupun pembelian dianggap sah tetapi tertangguhkan pada izin orang yang bersangkutan, jika orang yang bersangkutan menyetujuinya, maka transaksi itu berlaku. Alasannya, karena persetujuan yang diberikan oleh pihak yang bersangkutan sama dengan izin atau surat perwakilan sebelum transaksi dilakukan.⁴⁷

Jika seseorang *fudhūli* menjual rumah seseorang sementara keduanya (pemilik dan pembeli) tidak hadir di majelis transaksi, sedangkan dia sendiri yang menerima transaksi dari pembeli itu maka transaksinya tidak sah, karena berbilangnya pelaku transaksi adalah syarat utama dari sahnya transaksi. Bila seseorang menjual barang orang lain dengan syarat “kalau pemiliknya rela atas

⁴⁶Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu*, (Beirut: Darul Haq, Juz 5), hlm. 50.

⁴⁷Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Beirut: Libanon, Dar El-Fikr, Juz II), hlm. 171.

transaksi itu berarti jual belinya dapat diteruskan dan kalau tidak rela berarti jual beli dibatalkan''.

Menurut *qaul qadim* dalam mazhab Syafi'i jual beli ini tergantung kepada keridhaan yang punya barang, jika dia mengizinkan maka boleh dilakukan, jika tidak ada izin maka yang menjadi patokan adalah pengesahan orang yang mempunyai kuasa *tasharruf* ketika berakad, seandainya ia menjual barang milik anak kecil kemudian baligh dan membolehkannya, maka tidak tidak bisa teruskan jual belinya dan letak perbedaan terjadi pada ketidakhadiran yang mempunyai barang, jika dia menjual harta orang lain di depan orang yang punya tetapi dia diam saja, maka tidak sah akadnya secara pasti seperti diterangkan dalam kitab *Al-Majmu'*.⁴⁸

2. Bank

Pihak bank dalam bentuk transaksi jual beli *muzayyadah* ini berfungsi sebagai yang memberikan wewenang kepada wakil untuk mengurus dan bertindak atas nama dan kepentingan bank untuk melakukan penagihan maupun penjualan. Apabila pihak bank telah menjalankan instruksi tersebut sesuai dengan syarat-syarat umum dan prinsip operasional perbankan yang berlaku, maka apabila penagihan tidak berhasil atau penjualan tidak mencapai target, maka pihak bank tidak dapat dituntut tanggungjawabnya. Namun demikian, biasanya pihak bank akan membantu secara baik untuk menyelesaikan permasalahannya, sehingga diperoleh informasi yang tepat dan memuaskan nasabah. Dalam hal ini, nasabah

⁴⁸Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 56.

akan dikenakan biaya sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul atas pelaksanaan *wakalah*.⁴⁹

Wewenang yang diberikan kepada penerima kuasa bersifat mengikat terhadap bank, karena bank sebagai pemberi kuasa menegaskan bahwa setiap perbuatan yang dilakukan penerima kuasa harus berdasarkan kewajibannya. Pemberi kuasa bertanggung jawab penuh atas segala tindakan dan perbuatan serta akibat hukum yang timbul atas kerugian dalam bentuk apapun atau yang diderita oleh bank sebagai akibat kuasa yang diberikannya.⁵⁰

3. Wakil

Pada dasarnya tidak semua manusia dapat mengurus segala urusannya secara pribadi, sehingga ia butuh pendelegasian mandat kepada orang lain untuk dapat melakukannya sebagai wakil darinya. Penyebabnya bisa karena tidak ada waktu ataupun karena tidak memiliki kemampuan teknis untuk menyelesaikan masalah tersebut. Jumhur ulama sepakat membolehkan *al-wakalah*, bahkan mensunnahkannya karena kegiatan ini termasuk jenis *ta'āwun* (tolong menolong) atas dasar kebaikan dan takwa.

Menurut syariat *wakalah* bersifat mubah, tetapi akan menjadi haram jika urusan yang diwakilkan adalah hal-hal yang bertentangan dengan syariah, menjadi wajib jika menyangkut hal yang darurat menurut Islam, dan menjadi makruh jika

⁴⁹Nilam Sari, *Kontrak Akad dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, (Banda Aceh: Pena, 2015), hlm. 103.

⁵⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Dar Al-Ittiba', 1999), hlm. 76.

menyangkut hal-hal yang makruh, jadi masalah yang diwakilkan itu sangat penting.⁵¹

Mewakikan secara mutlak bukan berarti seseorang wakil dapat bertindak semena-mena, tetapi maknanya dia berbuat untuk melakukan jual beli yang dikenal di kalangan para pedagang dan untuk hal yang lebih berguna bagi yang mewakikan. Abu Hanifah berpendapat bahwa wakil tersebut boleh menjual sebagaimana kehendak wakil itu sendiri. Bila yang mewakili menyalahi aturan-aturan yang telah disepakati ketika akad, penyimpangan tersebut dapat merugikan pihak yang mewakikan, maka tindakan tersebut bathil menurut mazhab Syafi'i. Menurut Hanafi tindakan itu tergantung pada kerelaan orang yang mewakikan, jika yang mewakikan membolehkannya, maka menjadi sah, bila tidak meridhainya maka menjadi batal.

Dalam perbankan akad *wakalah* merupakan akad yang menjadi kebiasaan perbankan sesuai dengan fungsinya sebagai lembaga intermediasi yang berfungsi sebagai wadah mempertemukan pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang memerlukan modal dan bank mendapatkan *fee* atas jasanya tersebut.⁵²

Konsep *wakalah* dalam bentuk pemahaman di atas menyebabkan wakil terikat secara hukum terhadap tindakan yang dilakukannya dan pengaruh hukumnya terhadap pihak yang diwakilinya, karena itu persyaratan seseorang menjadi wakil sama dengan tindakan seseorang yang mengerjakan sendiri pekerjaan tersebut. Urusan yang diwakilkan atau tugas yang akan dilakukan oleh

⁵¹Depertemen Agama R.I, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia*, (Jakarta: Dirjen Bima Islam dan Penyelenggaraan Haji, 2003), hlm. 203.

⁵²M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 53.

wakil harus tidak bertentangan dengan syariat. Wakil adalah orang yang diberikan amanat artinya dia melakukan pekerjaan dimaksud sesuai dengan wewenang yang telah diberikan kepadanya.⁵³

Dari segi tanggung jawab dalam pelaksanaan akad wakalah para ulama mempunyai pendapat berbeda. Menurut ulama Hanfiah bahwa akad wakalah yang dilakukan oleh wakil secara bebas merupakan tanggung jawabnya sendiri walau nanti setelah akad selesai antara pemberi dan penerima wakil akan melakukan serah terima hasil. Akan tetapi kalangan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan bahwa segala tanggung jawab dari perbuatan tersebut berada pada pemberi kuasa kepada wakil, wakil hanya dalam posisi pelaksana karena itu segala tanggung jawab ada pada pemberi kuasa. Sedangkan ulama Malikiyah menyebutkan bahwa persoalan tersebut tergantung bagaimana kebiasaan dalam masyarakat.⁵⁴

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 19 mendefinisikan *Wakalah* “sebagai pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu”. Kuasa dalam konteks ini kuasa untuk menjalankan kewajiban dan juga kuasa untuk menerima hak. Kuasa untuk menjalankan kewajiban misalnya seseorang mewakilkan kepada orang lain untuk membayar utang. Sementara kuasa untuk menerima hak seperti mewakilkan untuk menerima pembayaran.

⁵³Syeikh Hasan Ayyup, *Fikih Muamalah Al-Maliyah Fi Al-Islam*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1996), hlm. 180.

⁵⁴Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 1914-1915.

BAB TIGA

PROSES PELELANGAN OBJEK JAMINAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KPKNL DALAM PERSPEKTIF *BAI' AL-MUZAYYADAH*

3.1. Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan Penguasaan Objek Jaminan oleh Bank

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan pihak bank syariah kepada calon nasabah debitur harus mengikuti regulasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) demi untuk mewujudkan sistem perbankan yang kuat. Meskipun pihak manajemen perbankan syariah telah mengikuti seluruh rule yang ditetapkan namun tetap muncul pembiayaan bermasalah sehingga mengakibatkan potensi kerugian bagi bank dan pihak nasabah kreditur yang telah menginvestasikan dananya kepada bank tersebut.

Pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh ada beberapa faktor pemicu terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur sehingga terjadinya eksekusi terhadap objek jaminan, di antaranya:¹

1. Kondisi ekonomi nasabah, dalam prinsip ekonomi semakin banyak barang dijual di pasar, maka semakin rendah harga barang tersebut. Ketika hal ini terjadi maka dengan terpaksa mereka menjual barang dagangannya dengan harga yang rendah pada akhirnya mereka tidak mampu membayar atau menutupi pembiayaan yang telah mereka ambil dari lembaga perbankan,

¹Hasil Wawancara dengan Ikbal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 juli 2018 di Kantor BSM.

karena uang yang mereka terima sebagai pendapatan hanya mencukupi untuk membayar biaya pengelolaan usaha.

2. Usaha debitur bangkrut, kebangkrutan usaha tersebut bisa saja disebabkan oleh berbagai faktor, seperti krisis ekonomi atau produksi usaha gagal dalam pemasaran. Dalam kondisi krisis ekonomi yang berkepanjangan membuat perkembangan usaha yang dikelola oleh debitur tidak mampu bersaing.
3. Kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat lemah, rendahnya kemauan ini biasanya disebabkan oleh jaminan yang digunakan untuk agunannya adalah hak tanggungan berupa tanah, permohonan pembiayaan diajukan dalam jumlah besar tidak sebanding dengan kebutuhannya, sehingga waktu pembayaran debitur tidak mampu menutupi margin *mark up* dan modal pokoknya.

Sistem proteksi yang menjadi tameng terakhir bagi bank melalui eksekusi jaminan setelah semua proses dan tahap penyelesaian kolektibilitas selesai dilakukan oleh pihak manajemen bank syariah di antaranya melalui proses restrukturisasi pembiayaan melalui tiga tahapan yaitu *restructuring*, *reconditioning* dan *reschedulling*. Dengan penyitaan jaminan tersebut pihak bank dapat *merecovery* hak-haknya yang diabaikan oleh nasabah debitur dan dapat memastikan keuntungan bank dapat diperoleh dengan semestinya tanpa menzalimi nasabah debitur itu sendiri meskipun telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati semua diktum dalam perjanjian tersebut.

Pihak bank tetap harus melakukan semua regulasi dalam penyelesaian wanprestasi nasabah debiturnya sebelum proses eksekusi jaminan dilakukan. Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa majemen bank harus melakukan tiga langkah restruksisasi pembiayaan yaitu :

1. *Reschedulling*, Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan atau jangka waktu angsuran.² Penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan kembali ini diidentifikasi sebagai upaya untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (*grace period*) maupun besarnya jumlah angsuran. Penjadwalan kembali (*reschedulling*) yang dilakukan oleh bank syariah digunakan ketika nasabah mengalami kesulitan keuangan dalam pembayaran cicilan bulanan.³
2. *Reconditioning*, upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian pembiayaan. *Reconditioning* dilakukan tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu pembiayaan saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan.⁴
3. *Restructuring*, upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau

²Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2012), hlm. 149.

³Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm. 115.

⁴Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2012), hlm. 150.

sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.⁵ Tujuan utama penataan kembali persyaratan pembiayaan adalah untuk memperkuat posisi tawar menawar bank dengan debitur. Salah satu upaya untuk memperkuat posisi tawar menawar adalah dengan mengubah syarat pengadaaan jaminan pembiayaan. Apabila pembiayaan yang diberikan tanpa adanya jaminan harta maka dengan munculnya pembiayaan bermasalah bank wajib meminta debitur menyediakan barang jaminan yang jenis dan nilai jualnya dapat diterima oleh bank, apabila bank merasa jenis dan nilai jaminan yang sudah disediakan kurang memadai maka bank wajib meminta debitur untuk menambah jumlah jaminan yang jenis dan jumlah nilainya dapat diterima oleh Bank Syariah Mandiri.⁶

Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan Bank Syariah Mandiri memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati, langkah selanjutnya pihak bank terlebih dahulu memberikan 3 kali surat peringatan selama 3 minggu untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasi⁷:

1. Surat peringatan pertama, maka status pembiayaan debitur akan diturunkan dari pembiayaan dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar, namun dalam

⁵Veithzal Rivai, dkk, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 486.

⁶Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 005), hlm. 134.

⁷Hasil Wawancara dengan Ikkal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 juli 2018 di Kantor BSM.

satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank menerbitkan SP-2.

2. Surat peringatan kedua, menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari pembiayaan kurang lancar menjadi pembiayaan yang diragukan, tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirim dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang baik, maka selanjutnya bank mengeluarkan SP-3.
3. Surat peringatan ketiga, dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status pembiayaan debitur dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan bermasalah/macet.

Pihak bank juga telah memberikan tempo kepada pemilik agunan untuk mencari pembeli sendiri agar menjual objek jaminannya dengan cara sukarela. Jika nasabah debitur tetap tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak bank syariah telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank Syariah Mandiri sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan *destruksi* nasabah debiturnya untuk di lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang).⁸

Berikut ini merupakan daftar tagihan debitur yang terkena wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh, sebagai berikut:

⁸Hasil Wawancara dengan Ikbal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 juli 2018 di Kantor BSM.

Tabel 3.1. Daftar Tagihan Debitur

Nama Debitur	Hutang Pokok	Hutang Margin/Bagi Hasil	Penalty	Total Kewajiban
Mawar	Rp.372.066.866	Rp.218.832.310	Rp.14.870.422	Rp.650.769.600

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perbuatan yang tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian baik itu dari pihak bank maupun debitur dan pihak debitur yang melakukan wanprestasi berujung pada pengekseskuan objek jaminan. Eksekusi objek jaminan milik debitur oleh bank, dalam hal ini pihak bank sebagai penyedia dana telah mengalami kerugian materil atas kelalaian (wanprestasi) debitur sehingga untuk menutupi segala kerugian, maka objek jaminan debitur harus di eksekusi dengan cara lelang.

Berdasarkan data dokumentasi yang diperoleh dari hasil penelitian, adapun objek lelang yang telah dijaminan kepada PT. Bank Syariah Mandiri dengan mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan kepada KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan cara konvensional, sebagai berikut:

Tabel 3.2. Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara Konvensional

Nama Debitur	Jaminan				
	Jenis	Alamat	Sertifikat	APHT	SHT
Mawar	Tanah & Bangunan Rumah	Dsn Glee D Desa Uteunkot Kec. Muara Dua – Lhokseumawe	SHM No. 947, an. Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 207 M ²	APHT No. 105/PPAT/III/2013, Tgl 28 Maret 2013, Daerah kerja Lhokseumawe, Amiruddin, SH, MKn	HT peringkat (I) Pertama No. 54 Tgl 10 April 2013 Nilai Tanggungan Rp. 312.500.000
Mawar	Tanah Kosong	Jl. PT. KKA Desa Teupin Reusep Kec. Sawang Kab. Aceh Utara	SHM No. 72, Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 1.516 M ²	APHT No.104/2013, Tgl 28 Maret 2013, Daerah Kerja Kabupaten Aceh Utara, Hajjah Rina Nizardi, SH, MKn	HT Peringkat (I) Pertama No. 233 Tgl 9 April 2013 Nilai Tanggungan Rp. 125.000.000

Sumber: PT. Bank Syariah Cabang Banda Aceh

Keterangan:

APHT = Akta Pemberi Hak Tanggungan

SHT = Sertifikat Hak Tanggungan

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa salah satu bentuk sistem proteksi dilakukan dengan mengeksekusi dan melelang jaminan milik nasabah debitur untuk memperoleh kembali seluruh modal dan hak yang menjadi bagian keuntungan bank. Penguasaan jaminan dalam bentuk hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan dalam bentuk fisik rumah, tanah maupun bangunan lainnya. Penguasaan dalam bentuk fisik jaminan dilakukan oleh bank ketika terjadi wanprestasi dan upaya *restrukturisasi* pembiayaan tidak berhasil dilakukan sehingga bank berhak menyita seluruh jaminan tersebut dan

menggunakannya untuk mengembalikan semua kewajiban nasabah debitur terhadap Bank Bsm beserta hak lainnya.

Pihak bank yang melakukan pengeksekusian objek jaminan debitur tidaklah melakukan kesalahan atau melanggar suatu aturan yang berlaku karena pihak bank telah menetapkan debitur benar-benar melakukan wanprestasi seperti halnya melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan dan melakukan apa yang dijanjikan namun terhambat, karena itu untuk menutup kerugian akibat wanprestasinya maka dilakukan dengan mengeksekusi objek jaminan dengan cara lelang, hal tersebut telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "*Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan kepada kreditur*". Dalam pelaksanaan lelang pihak bank juga telah melakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dari pengajuan permohonan sampai pelelangan objek jaminan tersebut.⁹

Dalam penguasaan objek jaminan pembeli tidak diperkenankan mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang, apabila pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh penegak hukum. Setelah itu barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut untuk biaya balik nama barang,

⁹Hasil Wawancara dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian *Collection* dan *Recovery* Bank BSM Cabang Banda Aceh

tunggakan pajak dan denda-denda lainnya menjadi tanggung jawab pembeli. Pembelian tersebut diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang dengan menunjukkan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹⁰

Jika tanah dan bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut menjadi tanggungjawab pembeli, apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan pengadilan atau aparat hukum untuk melakukan pengosongan.¹¹ Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat 11 yang berbunyi *“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka ketua pengadilan atau yang dikuasakan harus memberi surat perintah kepada seseorang yang berhak menyita, bila perlu dengan bantuan polisi, dan pihak yang dikalahkan itu beserta keluarganya agar dapat meninggalkan atau mengosongkan barang yang tidak bergerak itu”*.

Namun pelelangan agunan merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh manajemen bank bsm dalam sistem pengamanan dana. Bila kerugian yang dihadapi nasabah dalam pengelolaan usaha bukan disebabkan oleh faktor kesengajaan atau kelalaian nasabah dalam mengelola usaha, maka kerugian tersebut tidak ditanggung oleh nasabah sendiri, bank sebagai pihak kreditur ikut menanggungnya sesuai dengan rasio yang disepakati dan juga bentuk akad yang dilakukan.

¹⁰Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, *Risalah Lelang*, N0.0/01/2017.

¹¹Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

3.2. Sistem Pelelangan Objek Jaminan Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Pada praktiknya proses penjualan objek jaminan yaitu Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan oleh bank lebih sering dilakukan melalui penjualan dimuka umum atau lelang. Pelelangan merupakan langkah terakhir yang harus dilakukan oleh bank terhadap objek pembiayaan nasabah yang macet. Proses penjualan barang yang dilakukan pada Bank Syariah Mandiri secara prosedural telah memenuhi standar guna kelancaran pelaksanaan pelelangan sehingga dapat meminimalisir hambatan-hambatan yang akan terjadi, sehingga memungkinkan mendapat harga yang tertinggi agar menguntungkan semua pihak. Maka pelaksanaan pelelangan haruslah memenuhi SOP (*standar operating procedure*) agar tercapainya persyaratan dan fungsi pelelangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun SOP (*standar operating procedure*) yang harus ada dalam setiap pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3. *Standar Operating Procedure* (SOP) Layanan Lelang

NO.	SOP	NORMAL WAKTU	NORMAL BIAYA
1.	Penertiban surat penerapan jadwal lelang	1 hari kerja	Tidak ada
2.	Penertiban kutipan risalah lelang, dokumen kepemilikan dan dokumen lainnya.	1 hari kerja	Tidak ada
3.	Pengembalian uang jaminan kepada peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.	1 hari kerja	Tidak ada
4.	Penertiban surat persetujuan/ penolakan keringan hutang dengan jumlah pokok di bawah atau sama dengan Rp. 1 miliar.	10 hari kerja	Tidak ada

5.	Penertiban surat persetujuan/ penolakan penjualan tanpa melalui lelang.	10 hari kerja	Tidak ada
6.	Penertiban surat persetujuan/ penolakan penebusan barang jaminan sesuai nilai pengikatan.	4 hari kerja	Tidak ada
7.	Penertiban surat pernyataan piutang negara lunas/selesai.	1 hari kerja	Tidak ada

Sumber: KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang), 2018

Dari tabel data SOP (*standard operating procedure*) di atas dapat disimpulkan bahwa prosedur pelaksanaan pada pelelangan eksekusi sama dengan pelelangan biasa pada umumnya, hanya saja pelelangan eksekusi dilakukan atas putusan Pengadilan Negeri setempat. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 337/KMK 01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan tahapan-tahapan dalam melaksanakan lelang barang hak tanggungan, yaitu: *pertama* persiapan lelang, *kedua* pelaksanaan lelang, *ketiga* risalah lelang dan *keempat* pembukuan dan pelaporan lelang. Adapun penjelasan terhadap keempat tahapan tersebut di atas adalah:

3.2.1. Persiapan Lelang

1. Permohonan Lelang

Kreditur ataupun debitur yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis

lelangnya. Tata cara permohonan diatur lebih lanjut oleh kepala badan lelang sesuai perundang-undangan yang berlaku.¹²

2. Penjual/pemilik barang

Dalam penjualan lelang kreditur atau debitur (pemilik/pemegang objek hak tanggungan) bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada pembeli. Selain hal itu kreditur dan debitur juga bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang. Pemilik objek jaminan tidak memiliki hak untuk menentukan harga awal pada proses pelelangan tersebut namun yang menentukan harga awal adalah pihak manajemen Bank Syariah Mandiri.¹³

3. Tempat lelang

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) namun tidak menutup kemungkinan lelang dapat dilakkan di tempat barang berada atau pun di luar wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Adapun pengecualian terhadap ketentuan hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang seperti tempat pelaksanaan lelang di luar

¹²Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL

¹³Hasil Wawancara dengan Ikbal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 juli 2018 di Kantor BSM.

wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), kecuali ditentukan lain oleh peraturan yang berlaku.¹⁴

4. Syarat lelang

Terdapat dua persyaratan lelang, yaitu syarat umum dan syarat khusus, syarat yang umum terdiri dari:¹⁵

- a. Setiap pelelangan tanah maupun bangunan harus dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari kantor badan pertanahan setempat.
- b. Lelang dilaksanakan pada jam dan hari kerja. Ketentuan ini bisa saja berubah apabila ada izin dari petugas lelang sebagai atasan langsung dari kantor pelelangan.

Syarat umum yang telah disebutkan diatas, merupakan ketentuan dari kantor pelelangan, berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh dan ditentukan syarat-syarat lelang secara umum sebagai berikut:

- a. Peserta lelang wajib menyetor uang jaminan, jumlah uang jaminan lelang ini tergantung pada besar kecilnya objek hak tanggungan yang dilelang.
- b. Penawaran lelang dilakukan secara lisan dan tertulis.
- c. Pemenang lelang wajib membayar harga lelang secara tunai dalam kurung waktu 1 hari kerja.

¹⁴Hasil Wawancara dengan Muhammad Fauzan, Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

¹⁵Halim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2011), hlm. 254.

- d. Peserta lelang tidak dapat mengajukan keberatan jika dikemudian hari telah dilakukan pembatalan atau ditunda oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh.

5. Penundaan dan pembatalan lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. Penundaan dan pembatalan lelang ini harus diajukan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selama jangka waktu 3 hari jam kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang dijalankan.¹⁶

6. Uang jaminan lelang

Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang, jumlah uang jaminan lelang ini tergantung pada besar kecilnya objek hak tanggungan yang dilelang. Uang jaminan lelang adalah uang yang disetor sebelum lelang terlaksana sebagai syarat untuk menjadi peserta lelang. Dalam penyeteroran uang jaminan penawaran lelang ditransfer melalui rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau langsung ke bendahara penerimaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau pejabat lelang kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Bagi peserta lelang yang tidak ditunjuk atau tidak ditetapkan sebagai pemenang lelang, maka mereka dapat mengambil kembali uang jaminan tersebut tanpa potongan apapun.¹⁷

7. Pengumuman lelang

¹⁶Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK 01/2002, *Pelaksanaan Lelang*, Pasal 1 Angka 11.

¹⁷Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan, pengertian pengumuman lelang adalah “suatu usaha mengumpulkan peminat dalam bentuk pemberitahuan kepada orang ramai tentang akan diadakan suatu penjualan secara lelang dan/atau sebagai persyaratan lelang berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹⁸

Penjualan secara lelang harus didahului dengan pengumuman lelang dengan cara penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan kepada pejabat lelang. Dalam pengumuman ini meliputi:¹⁹

- a. Identitas penjual
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan
- c. Jenis dan jumlah barang
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak.
- f. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang.
- g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
- h. Nilai *Limit* (harga tawar pertama objek hak tanggungan)
- i. Cara penawaran lelang dan
- j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pemenang lelang.

Pengumuman pada lelang eksekusi dilakukan dua kali berselang 15 hari. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, cukup dengan selebaran yang mudah dibaca oleh khalayak ramai. Kemudian pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan selambat-lambatnya dilakukan sehari sebelum pelaksanaan lelang berlangsung.²⁰

¹⁸Kep.Menkeu Nomor: 304/KMK 01/2002 Pasal 1 angka 11.

¹⁹M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2008), hlm. 155.

²⁰Hasil Wawancara Dengan Muhammad Fauzan, Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

3.2.2. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan menurut urutan-urutan sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang, jika hal ini tidak dilakukan maka pelelangan tersebut tidak sah.
- b. Khusus pelelangan eksekusi harus dilakukan secara langsung.
- c. Penawaran tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang secara tertulis dengan nilai yang sama atau melampaui batas, maka pejabat lelang berhak menentukan satu orang pemenang dengan melakukan penawaran secara lisan yang hanya diikuti oleh peserta lelang yang penawarannya sama tinggi.
- d. Besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang, besar biaya lelang akan ditanggung oleh penjual. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000, besarnya biaya yang dikenakan kepada pembeli yaitu berkisar antara 3% dan 9% dari harga lelang, sementara penjual hanya dibebankan biaya lelang berkisar antara 1.5% dan 3%. Pertimbangan biaya ini disebabkan karena penjual lebih banyak menanggung kerugian dari segi materil dan non materil sehingga ditetapkanlah biaya lelang yang rendah untuk penjual.²¹

²¹Hasil Wawancara Dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

3.2.4. Risalah Lelang

Pasal 1 Angka 16 UU Nomor 19 Tahun 1997 Risalah Lelang adalah “Berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang atau kuasanya dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan lelang yang berlaku”. Berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang atau kuasanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Tanpa adanya risalah lelang, pelelangan yang dilakukan pejabat lelang tidak sah (*invalid*). Pelaksanaan lelang tanpa risalah lelang tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.²²

Dapat disimpulkan bahwa risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian), sehingga pelaksanaan lelang yang disebutkan didalamnya dapat mengikat secara hukum. Tanpa adanya berita acara pelelangan atau risalah lelang maka pelelangan itu tidak memiliki kepastian hukum sebagaimana yang telah disebutkan diatas serta dinyatakan tidak sah.

Risalah lelang mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, yaitu apa yang nampak pada lahirnya yaitu risalah lelang yang berwujud seperti akta.
2. Kekuatan pembuktian formil, yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dalam risalah lelang betul-betul dilakukan oleh pejabat lelang.

²²M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1989), hlm. 169.

3. Kekuatan pembuktian materil, yaitu kepastian hukum bahwa apa yang disebut dalam risalah lelang itu adalah benar dan merupakan pembuktian yang sempurna serta sah terhadap pihak penjual atau pembeli lelang dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Setelah pelaksanaan lelang telah terlaksana dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/20010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bandaharawan penerima kantor lelang wajib melakukan pencatatan semua penerimaan dan pengeluaran uang hasil pelaksanaan lelang.²³.

3.3. Sistem Penawaran dan Penetapan Harga Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Dalam hal penawaran sistem lelang dapat dilakukan secara langsung dengan kehadiran peserta lelang. Sebelum lelang dilakukan sesuai dengan waktu dan tempat dalam pengumuman lelang, peserta lelang dapat melihat objek yang akan dilelang secara langsung ataupun secara tidak langsung. Dalam hal ini pejabat lelang wajib memperlihatkan dokumen asli kepemilikan atas tanah atau bangunan yang akan dilelang kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai. Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi dan tunduk pada syarat dan ketentuan lelang sebagaimana tertuang dalam risalah lelang.

²³M. Yahya harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1989), hlm. 170.

Penawaran dilakukan secara eksklusif (harga penawaran tidak termasuk bea lelang pembeli) dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. Peserta yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur bea perolehan atas tanah dan bangunan, seperti pajak penghasilan, biaya balik nama barang, tunggakan pajak, menjadi tanggung jawab pembeli.²⁴

Pejabat lelang pada KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak menanggung kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa dan menjadi risiko pembeli. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka penawar/pembeli harus tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia. Segala perselisihan yang timbul pada saat pelaksanaan lelang ini, diselesaikan dan diputuskan pada hari itu juga oleh pejabat lelang.²⁵

²⁴Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, *Risalah Lelang*, N0.0/01/2017.

²⁵Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

Penawaran yang ditetapkan oleh pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) dilakukan melalui penawaran tertulis, dilakukan di tempat pelaksanaan lelang dengan penawaran ditentukan oleh peserta lelang hingga didapatkan penawaran tertinggi diatas nilai *limit* yang telah ditentukan. Kemudian disampaikan secara tertulis oleh peserta lelang dalam amplop tertutup. Ditulis dalam bahasa Indonesia berisi nama penawar, alamat penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam bentuk rupiah dengan angka dan huruf dan tanda tangan diatas materai. Surat penawaran diberikan langsung kepada pejabat lelang atau dimasukkan dalam kotak penawaran yang telah disediakan. Peserta lelang hanya dapat mengajukan satu surat penawaran untuk satu objek lelang yang ditawarkan. Apabila terdapat penawaran tertinggi yang sama, maka dilakukan penawaran lisan antara peserta yang menjadi penawar tertinggi berdasarkan persetujuan peserta lelang yang bersangkutan. Jika tidak bisa dilaksanakan, maka dilakukan pengundian diantara para penawar tertinggi tersebut untuk menentukan pemenang lelang.²⁶

Dalam lelang secara tertulis tersebut hanya dimungkinkan satu kali penawaran, karena tidak adanya penawaran naik kembali atas penawaran tertulis yang diajukan hingga akhirnya didapat seorang pemenang lelang yang ditentukan oleh pejabat lelang, sehingga tidak ada upaya persaingan yang terlalu ketat. Hal ini memungkinkan harga penjualan objek lelang menjadi tidak optimal. Dalam proses penawaran lelang yang terjadi pada KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) penawaran dapat timbul adanya intimidasi ataupun kolusi

²⁶Hasil Wawancara dengan Muhammad Fauzan, Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

antara peserta lelang untuk mendapatkan harga yang serendah-rendahnya. Hal ini akan memunculkan penjualan harga barang yang tidak optimal yang tentu saja akan merugikan debitur.

Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini tercapai dengan penawaran tertinggi dengan melampaui nilai *limit* dan disetujui penjual (bank), maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini.²⁷

Pada penetapan harga, penjualan objek jaminan itu sebenarnya sangat berpengaruh, karena dapat merugikan pihak nasabah debitur, namun pihak bank hanya memikirkan satu pihak saja karena bank hanya ingin objek jaminan debitur terjual dengan cepat agar bisa melunasi utangnya kepada bank. Dengan demikian, penjualan jaminan dapat berjalan dengan cepat dan mudah, sehingga permasalahan yang timbul antara kreditur dan debitur akan cepat selesai, namun tidak menutup kemungkinan bahwa penetapan harga pada objek jaminan tersebut dijual dibawah harga pasar atau dibawah rata-rata.

Bank menetapkan harga di bawah standar atau di bawah rata-rata dikarenakan agar banyak penawaran yang masuk dan objek jaminapun laku terjual, namun jika bank mengambil keuntungan yang sangat tinggi akan membuat lesu penawaran karena lemahnya permintaan konsumen. Pada dasarnya objek jaminan tersebut mempunyai nilai yang tinggi seperti rumah/tanah dari

²⁷Hasil Wawancara dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian *Collection* dan *Recovery* Bank BSM Cabang Banda Aceh

tahun ke tahun nilai dan harganya cenderung meningkat, jadi tidak menutup kemungkinan pemilik objek jaminan merasa dirugikan.²⁸

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui ada beberapa hambatan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri, diantaranya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang yang telah terbentuk antara debitur dengan pejabat lelang yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri. Dari satu sisi debitur sebagai pemilik Hak Tanggungan merasa harga yang telah disepakati jauh di bawah harga pasar pada umumnya. Hal ini terjadi karena penentuan *limit* harga terhadap objek Hak Tanggungan bukanlah wewenang dari KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang), tetapi telah ditentukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri. Ketidaksesuaian pendapat tentang *limit* lelang yang telah ditentukan ini menyebabkan debitur mengajukan keberatan dengan cara gugatan perdata/dengan putusan pengadilan dan objek Hak Tanggungan tidak dapat segera dieksekusi.²⁹

Penyelesaian terhadap ketidaksesuaian *limit* lelang antara debitur dengan pejabat lelang dilakukan dengan cara pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) berusaha untuk memberikan pengertian kepada debitur bahwa pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak pernah menetapkan *limit* harga lelang terhadap objek hak tanggungan, jadi pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) hanya menjadi wadah untuk menjalankan pelelangan saja dan yang menentukan harga *limit*

²⁸Hasil Wawancara dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian *Collection* dan *Recovery* Bank BSM Cabang Banda Aceh

²⁹Hasil Wawancara dengan Iqbal Jawhari Siregar, *Retail Collection Officer* Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 juli 2018 di Kantor BSM.

terhadap objek Hak Tanggungan adalah penjual/pihak Bank Syariah Mandiri bukan pejabat lelang, karena pejabat lelang tidak memiliki wewenang untuk menentukan harga *limit* tersebut.³⁰

Jika pada saat dilakukan pelelangan eksekusi terjadi hambatan-hambatan yang telah disebutkan diatas, maka pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak memiliki kewajiban untuk mengatasi hambatan tersebut, setiap hambatan yang terjadi ketika pelaksanaan lelang akan diserahkan kepada Bank Syariah Mandiri. Kemudian pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) hanya dapat melakukan upaya apabila harga lelang yang ditawarkan oleh peserta lelang berada dibawah harga *limit*. Upaya yang dilakukan adalah dengan mengadakan pelelangan ulang sehingga dapat tercapainya harga *limit* lelang yang telah ditaksir sebelumnya.³¹

Dalam praktik penetapan harga penjualan objek jaminan disebut juga dengan harga *limit* dan harga *limit* ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang, sehingga peserta lelang dapat mempersiapkan pencapaian harga lelang secara maksimal. Nilai *limit* lelang tidak boleh kecil dari nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang telah dinilai oleh tim penilai independen yang digunakan pihak Bank Syariah Mandiri.

³⁰Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

³¹Hasil Wawancara dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 di Kantor KPKNL.

Sehubung akan dilaksanakannya lelang Hak Tanggungan atas Akte Sertifikat Hak Tanggungan beserta dengan seluruh bangunan dan benda lain yang berdiri di atasnya yang telah dijamin kepada PT. Bank Syariah Mandiri, maka dengan ini pihak PT. Bank Syariah Mandiri akan menetapkan harga *limit* lelang jaminan yang akan dilelang:

Tabel 3.4. Harga *Limit* Lelang Jaminan Debitur

Nama Debitur	Jenis Jaminan	Alamat Jaminan	Dokumen	Harga <i>Limit</i>	Uang Jaminan
Mawar	Tanah & Bangunan Rumah	Komp. H. Ibrahim Dusun Glee Jl. IBKA Dua No. 12 Desa Uteunkot	SHM No. 947, an. Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 207 M ²	Rp.324.000.000	Rp.64.800.000
Mawar	Tanah Kosong	Jl. PT. KKA Desa Teupin Reusep Kec. Sawang	SHM No. 72, Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 1.516 M ²	Rp. 23.000.000	Rp. 4.600.000

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Dari tabel di atas, setiap peserta lelang harus melakukan penawaran di atas harga *limit* yang telah di tentukan oleh Bank Bsm agar penawaran tersebut legal dan peserta lelang juga harus menyerahkan uang jaminan yang harus di kirim ke rekening KPKNL atau langsung ke bendahara penerimaan atau pejabat lelang kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Bagi peserta lelang yang tidak ditunjuk atau tidak ditetapkan

sebagai pemenang lelang, maka mereka dapat mengambil kembali uang jaminan tersebut tanpa potongan apapun.

Balai lelang swasta bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dalam praktek lelang eksekusi terdapat juga perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang di KPKNL, dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri (PN) atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditur. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan undang-undang hak tanggungan, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang.

Pada pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai negara hukum/*rechtstaat* setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar ia berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Dalam hal ini, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian pembiayaan meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah dalam hak tanggungan.
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan pengosongan.

Banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: *“tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”* Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan.
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah hutang, sebagai perbuatan melawan hukum, kemudian baru menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

3.4. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Pelelangan pada KPKNL Menurut *Bai' al-Muzayyadah*

Islam membolehkan jual beli barang atau jasa dengan cara lelang namun harus dengan cara yang halal di dalam fiqh muamalah disebut dengan *bai' al-muzayyadah*. *Bai' Al-Muzayyadah* merupakan salah satu jenis jual beli di mana penjual menawarkan barang di tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan harga yang lebih tinggi sampai pada batas harga tertinggi dari salah satu pembeli.³² Dalam Mekanisme lelang yang dilakukan oleh KPKNL bukanlah termasuk dalam praktek riba meskipun dinamakan *muzayyadah*, dikarenakan penambahan yang dimaksudkan adalah pertambahan penawaran terhadap suatu objek pelelangan yang sedang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam transaksi tersebut. Sedangkan dalam praktek riba tambahan haram yang dimaksudkan adalah tambahan yang diperjanjkan pada awal akad dalam hal

³²Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 110.

pinjam meminjam uang ataupun barang ribawi lainnya seperti bunga dalam perbankan konvensional.³³

Dalam mekanisme dan penerapannya, lelang dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan dengan jual beli secara umum. Dalam jual beli terdapat hak *khiyar*, namun dalam lelang tidak dapat hak *khiyar*. Ini bertujuan agar barang yang dilelang pada saat itu juga terjual sesuai dengan penawaran yang ditawarkan oleh pihak pembeli.³⁴ Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa Islam sangat menjaga nilai kejujuran dalam setiap bentuk transaksi apapun tanpa adanya kecurangan dalam menjalankan sistem lelang. Di dalam kitab *Subulus Salam* disebutkan, Ibnu Abdil Barr berkata, “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak”.³⁵ Dalam kitab tersebut dijelaskan bahwa *bai’ al-muzayyadah* bertujuan untuk mencegah adanya penyimpangan syariat dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik jual beli lainnya.

Pelelangan jaminan melalui KPKNL untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah merupakan salah satu cara yang dibenarkan dalam hukum Islam. KPKNL bertindak sebagai perantara bertugas untuk menjual barang jaminan nasabah yang diwakilkan oleh pihak bank. Hal tersebut dalam hukum Islam disebut *wakalah* dan dalam hal jual beli dibenarkan dalam hukum Islam, namun

³³Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 110.

³⁴Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Banda Aceh: Kiswah, 2004), hlm. 58.

³⁵Imam Ash-Shan’ani, *Subulus Salam*, (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiyah, Juz III, 1995), hlm. 25.

yang bertindak menjadi wakil diharuskan menjual harga pasaran yang berlaku dan dengan sistem pembayaran tunai.³⁶ Adapun landasan hukum *wakalah* yang terdapat dalam Al-Qur'an surat *Al-Kahfi* ayat 19 yang berbunyi:

فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ

Artinya: "Maka suruhlah salah seseorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini". (QS. Al-Kahfi: 19)

Selain ayat di atas landasan hukum *wakalah* juga terdapat dalam hadist di riwayatkan oleh Bukhari dari Ali r.a yang berbunyi:

عَنْ عَلِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ أَمَرَنِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ أَتَصَدَّقَ بِجِلَالِ الْبُذْنِ الَّتِي نُحِرَتْ وَبِجُلُودِهَا³⁷

Artinya: "Dari Ali R.A ia berkata: Aku diperintahkan oleh Rasulullah SAW agar aku menyedahkan dengan apa saja yang ada di tubuh unta yang kusembelih dan aku perintahkan agar kusedekahkan pula kulit unta-unta tadi". (HR. Bukhari)

Dari ayat dan hadist di atas dapat diketahui bahwa mewakilkan sesuatu kepada orang lain dalam melakukan aktifitas dibolehkan. Sebagaimana yang dianjurkan untuk memberikan waktu kepada orang yang berpiutang untuk melunasinya. Landasan hukum tersebut terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

³⁶Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, Jilid 12, 1987), hlm. 340.

³⁷Bukhari, *Shahih Al-Bukhari*, (Beirut: Lebanon, Dar Al-Maktabah Al-Ilmiyah, 1990), hlm. 370.

Artinya: *“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tenggang waktu sampai dia berkelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”*.
(QS. Al-Baqarah: 280)

Ayat tersebut menjelaskan agar memberikan waktu kepada orang yang berhutang sampai ia dapat melunasi hutangnya. Hal ini dapat dianalogikan dengan pelelangan jaminan nasabah melalui KPKNL, apabila jaminan yang di lelang laku terjual maka nasabah dapat melunasi hutangnya dari hasil penjualan tersebut. Maka dengan adanya perantara KPKNL untuk menjual jaminan nasabah yang mengalami pembiayaan macet dapat membantu nasabah untuk segera melunasi hutangnya kepada bank.

Pada saat proses lelang dilakukan oleh pihak KPKNL adanya ketidaksesuaian dalam fiqh muamalah, dimana sistem lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak melibatkan pemilik objek hak tanggungan karena ketika terjadi proses lelang pemiliklah yang harus memberikan aturan dan tata cara lelang.

Penetapan harga seharusnya dilakukan oleh pemilik objek jaminan bukan oleh pihak Bank Bsm sehingga nasabah debitur tidak merasa dirugikan dengan harga yang ditetapkannya dan harga tawarannya pun menjadi maksimal. Pihak Bank Bsm juga tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemiliknya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid. Di satu sisi pihak debitur ingin mendapatkan harga jual lebih tinggi dari harga *limit*, sehingga dapat melunasi hutangnya kepada kreditur dan mendapat keuntungan dari pelelangan tersebut.

Pihak manajemen Bank Bsm Cabang Banda Aceh harus lebih terbuka dan memberi kesempatan kepada nasabah debitur untuk melakukan negosiasi terhadap *limit* harga jaminan yang akan di lelang oleh pihak KPKNL sehingga diperoleh win win solution terhadap penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada pembiayaan *murabahah*. Penetapan harga sepihak yang dilakukan oleh manajemen Bank Bsm tanpa meriset harga aktual dalam mekanisme pasar merupakan tindakan zalim terhadap proses penyelesaian masalah tunggakan kewajiban nasabah debitur kepada Bank Bsm.

Penyelesaian hutang harus dilakukan secara legal baik menurut konsep hukum Islam maupun ketentuan yuridis formal dalam hukum positif sehingga prinsip-prinsip bisnis dan penyelesaian hutang dilakukan dengan baik tanpa muncul eksploitasi dan tindakan zalim terhadap pihak nasabah debitur. Penyelesaian hutang dengan menggunakan dalam akad *bai' al-muzayyadah* pada penjualan objek jaminan harus dilakukan atas dasar kerelaan para pihak, sehingga akad *muzayyah* tersebut terwujud dan sah secara hukum, tindakan pemaksaan dan penyitaan jaminan serta menjualnya secara paksa dengan harga dibawah mekanisme pasar akan menyebabkan akada *bai' muzayyadah* batal demi hukum.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 4.1.1 Jaminan nasabah debitur harus dikuasai oleh bank baik dalam bentuk hak tanggungan maupun fidusia. Penguasaan objek jaminan tersebut penting untuk standar kehati-hatian atas semua risiko yang muncul dalam pembiayaan *murabahah* yang disalurkan oleh manajemen Bank Syariah Mandiri. Penguasaan jaminan dalam bentuk hak tanggungan berupa sertifikat hak milik (SHM) bukan dalam bentuk fisik rumah, tanah maupun bangunan lainnya. Jaminan dalam bentuk fidusia juga dikuasai bukti kepemilikan seperti BPKP untuk kendaraan bermotor. Penguasaan dalam bentuk fisik jaminan dilakukan oleh bank ketika terjadi wanprestasi dan upaya *restrukturisasi* pembiayaan tidak berhasil dilakukan sehingga bank berhak menyita seluruh jaminan tersebut dan menggunakannya untuk mengembalikan semua kewajiban nasabah debitur terhadap Bank Bsm beserta hak lainnya.
- 4.1.2. Sistem penawaran pada pelelangan objek jaminan yang diberlakukan oleh Bank Bsm cabang Banda Aceh dilakukan melalui mekanisme yang ditetapkan oleh negara yaitu melalui badan lelang yang ditunjuk untuk memfasilitasi penjualan aset milik negara termasuk aset yang dimiliki

nasabah debitur yaitu KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang). Pihak manajemen bank bsm menyerahkan pelelangan pada KPKNL dengan menggunakan akad wakalah dan melalui prosedur legal formal. Penetapan harga lelang ditetapkan sepihak oleh bank bsm tanpa melalui persetujuan pihak nasabah debitur, dan harga lelang yang ditetapkan selalu dibawah harga pasaran dengan tujuan untuk mendapatkan jumlah penawaran yang banyak dari calon pembelinya sehingga proses lelang yang akan dilakukan oleh KPKNL dapat terlaksana dan pihak bank dapat menguasai seluruh hak baik modal maupun keuntungan dari penyaluran pembiayaan *murabahah* yang telah diberikan kepada nasabah debitur yang melakukan wanprestasi tersebut. Pihak KPKNL membuka penawaran lelang dari standar harga awal yang ditetapkan oleh manajemen bank bsm tersebut.

- 4.1.3. Menurut tinjauan *bai' al-muzayyadah* sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Bsm telah terpenuhi syaratnya, namun pada rukun akadnya, pihak Bank Bsm tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemiliknya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

4.2. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan diatas, maka penulis menyarankan:

- 4.2.1. Diharapkan saat pelelangan dilakukan dapat dihadiri pemilik hak tanggungan agar tidak ada yang saling menzalimi.
- 4.2.2. Disarankan kepada pihak Bank Syariah Mandiri agar menetapkan harga pada penjualan objek jaminan tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, karena dengan itu, maka tidak ada yang merasa dirugikan.
- 4.2.3. Disarankan pada Bank Syariah Mandiri agar melakukan penjualan lelang di atas harga pasar.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam*, Jakarta: Darul Haq, Juz V, 1992.
- Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Abu Yusuf, *Al-Kharaj*, Beirut: Dar Al-Ma'rifah, Juz II, 1979.
- Adiwarman Karim, *Ekonomi Makro Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Adiwarman Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Ahmad, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi, 2005.
- Bukhari, *Shahih Al-Bukhari*, Beirut: Lebanon, Dar Al-Maktabah Al-Ilmiyah, 1990.
- E.M. Zulfajri dan Ratu Aprillia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Difa Publisher, 2001.
- Effendi Peranginangin, *Himpunan Peraturan Lelang*, Jakarta: Esa Study Club, 1979.
- Halim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2011.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Wali Pers, 2008.
- Husein Al-Waysyah, *Al-Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah*, Kuwait: Dar El-Fikr, Juz IX, 1994.
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul al-Maram*, Jakarta: Darul Kutub, 2013.

- Ibnu Hamz, *Al-Mugni*, Beirut: Dar El Kutub, Juz VI, Cet I, 1992.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Beirut: Dar El Al-Kutub, Juz II, 1992.
- Ibnu Taimiyah, *Majmu' Fatawa Shaikh Al-Islam Ahmad Ibn Taimiyah*, Riyadh: Al-Riyadh Press, 1992.
- Imam Ash-Shan'ani, *Subulus Salam*, Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiyah, Juz III, 1995.
- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi*, Jakarta: Raja Wali Pers, 2008.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad bin Yazid Abu 'Abdillah Al-Qazwaniy, *Sunan Ibn Majah*, Beirut: Dar Al-Fikr, Juz II, 1993.
- Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Penjelasan Shahih Sunan At-Tirmidzi*, Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Dar Al-Ittiba', 1999.
- Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, Yogyakarta: BPFE, 2004.
- Nilam Sari, *Kontrak Akad dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Banda Aceh: Pena, 2015.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Industri Lelang*, Bandung: Angkasa, 2001.
- Said Sa'ad Marton, *Ekonomi Islam di Tengah Krisis Ekonomi Global*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2004.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, Beirut: Dar Al-Fikri, Juz III, 1990.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu*, Beirut: Darul Haq, Juz V, 1992.
- Yusuf Al-Subaily, *Fiqh Perbankan Syari'ah Pengantar Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, Jakarta: Darul Ilmi, 2010.

Daftar Pertanyaan Wawancara Pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh:

1. Bagaimana tindakan dan respon yang dilakukan oleh pihak manajemen BSM terhadap pelanggaran kesepakatan yang dilakukan oleh nasabah debiturnya ?
2. Bagaimana tahapan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BSM sebagai upaya untuk menanggulangi nasabah debiturnya ?
3. Mengapa manajemen BSM menggelegasikan pelelangan objek jaminan kepada pihak KPKNL ?
4. Apakah pelelangan jaminan yang dilakukan oleh BSM kepada pihak KPKNL dilakukan secara terbuka ?
5. Apakah pihak nasabah ada yang mengkomplen terhadap tingkat harga yang ditetapkan oleh manajemen bank BSM ?
6. Bagaimana penetapan harga *limit* yang dilakukan oleh pihak bank untuk menjual objek jaminan nasabah debitur ?
7. Bagaimana penguasaan objek jaminan oleh bank dalam pembiayaan *murabahah* nasabah debiturnya ?
8. Bagaimana sistem yang dilakukan oleh bank terhadap penyitaan objek jaminan nasabah debitur ?
9. Bagaimana eksekusi jaminan pada bank terhadap objek jaminan nasabah debitur ?
10. Apakah ketika nasabah debitur mengalami wanprestasi pihak bank memberikan keringanan kepada nasabahnya ?
11. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh bank untuk mengatasi pembiayaan bermasalah ?

**Daftar Pertanyaan Wawancara Pada Pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan
Negara dan Lelang) :**

1. Bagaimana efektifitas pelelangan jaminan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap tingkat pencapaian harga lelang yang di peroleh ?
2. Bagaimana perjanjian pelelangan yang disepakati pihak bank dengan KPKNL dan nasabah debitur terhadap jaminan yang tidak bisa dilunasi ?
3. Bagaimana mekanisme pelelangan yang dilakkan oleh KPKNL ?
4. Bagaimana kendala yang terjadi dilapangan ketika eksekusi jaminan dilakukan ?
5. Bagaimana penetapan penawaran yang dilakukan oleh KPKNL untuk melelang objek jaminannya ?
6. Apa saja objek jaminan milik nasabah debitur yang harus dilelang ?
7. Dimana pelelangan objek jaminan dilakukan ?
8. Apakah pemilik objek jaminan hadir pada saat proses lelang berlangsung ?
9. Apa saja hambatan yang terjadi saat proses lelang dilakukan ?
10. Berapa banyak penawaran yang masuk dalam pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL ?

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Data Pribadi

- a. Nama : Reza Fahmi
- b. NIM : 140102173
- c. Pekerjaan : Mahasiswa
- d. Tempat/Tanggal lahir: Banda Aceh, 06 April 1996
- e. Jenis Kelamin : Laki-Laki
- f. Agama : Islam
- g. Kewarganegaraan : WNI
- h. Status Perkawinan : Belum kawin
- i. Alamat : Tungkop, kec.Darussalam, Kab.Aceh Besar

Orang Tua

- a. Ayah : Ali Akbar
- b. Pekerjaan : PNS
- c. Ibu : Ruslaini
- d. Pekerjaan : Guru
- e. Alamat : Tungkop, kec.Darussalam, Kab.Aceh Besar

Pendidikan

- a. MIN : Min Tungkop, Berijazah Tahun 2009
- b. MTsN : MTsN Tungkop, Berijazah Tahun 2011
- c. MAN : Man 3 Rukoh Kota Banda Aceh, Berijazah Tahun 2014
- d. Perguruan Tinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-raniry, prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, Tahun Masuk 2014-2018

Banda Aceh, 30 Juli 2018
Penulis,

Reza Fahmi
NIM. 140102173