

Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam

Putriana, Azman

Univerita Islam Negeri Alauddin Makassar

putryanaaa@gmail.com

ABSTRAK

Pokok masalah pada penelitian ini yaitu terkait adanya permasalahan mengenai lelang benda jaminan hak tanggungan akibat wanprestasi yang terjadi di masyarakat sehingga perlu diketahui bagaimana Hukum Nasional dan Hukum Islam memandang hal tersebut. Pokok masalah tersebut selanjutnya di *breakdown* ke dalam beberapa sub masalah atau pertanyaan penelitian, yaitu: 1.) Bagaimana menentukan benda yang dapat dijadikan jaminan hak tanggungan.? (2) Bagaimana proses lelangan benda jaminan hak tanggungan perspektif hukum Nasional.? (3) Bagaimana proses lelangan benda jaminan hak tanggungan perspektif hukum Islam.? Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*Library Reasearch*). Pendekatan yang digunakan yaitu deskriptif-komparatif. Teknik dalam menganalisis data secara deduktif, yaitu pola kajian yang dibahas dan dikaji tersebut bersifat umum-khusus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa benda yang dapat dijadikan jaminan hak tanggungan antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Lelang benda jaminan hak tanggungan perspektif hukum Nasional yaitu Undang-Undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/ 2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010, kemudian direvisi lagi dengan dibuatnya Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan lelang benda jaminan hak tanggungan perspektif hukum Islam yaitu jual beli lelang (*muzayyadah*) dalam hukum Islam adalah mubah yaitu kesepakatan ulama tentang bolehnya jual-beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Implikasi dari penelitian ini bahwa lelang sebagai alternatif cara penjualan barang merupakan sistem penjualan yang cukup lama telah dikenal. Sementara itu, lelang di Indonesia mulai dikenal sejak tahun 1908 dengan dikeluarkannya Vendu Reglement (peraturan lelang *staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 sebagaimana yang telah diubah dengan *staatsblad* Tahun 1940 Nomor 56). Sesuai dengan perkembangan dalam pelaksanaan lelang maka diterbitkan keputusan menteri keuangan maupun keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara.

Kata kunci: Lelang; Wanprestasi; Hukum Nasional; Hukum Islam

Abstract

The main problem in this research is related to the existence of problems regarding the auction of mortgage guarantee objects due to defaults that occur in the community so it is necessary to know how National Law and Islamic Law view this matter. The main problem is then broken down into several sub-problems or research questions, namely: 1.) How to determine objects that can be used as collateral for mortgages? (2) How is the auction process for mortgage guarantees from a national legal perspective? (3) What is the process of auctioning mortgage collateral from an Islamic legal perspective? The type of research used in this research is library research (Library Research). The approach used is descriptive-comparative. Techniques in analyzing data deductively, namely the pattern of studies discussed and studied are general-specific. The results of this study indicate that objects that can be used as collateral for mortgage rights include: property rights, use rights, building rights, and use rights on state land. Auction of collateral rights from a national legal perspective, namely the Act has guaranteed legal certainty for auction buyers which is clearly stated in the Vendu Reglement, HIR, and PMK Number 106/PMK.06/2013 concerning Amendments to PMK Number 93/PMK.06/ 2010 and PMK No. 93/PMK.06/2010, then revised again with the Minister of Finance Regulation No. 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Guidelines. Meanwhile, the auction of collateral objects from the perspective of Islamic law, namely buying and selling auctions (*muzayyadah*) in Islamic law is permissible, namely the agreement of scholars about the permission of buying and selling by auction and has even become a prevailing custom in the Muslim market in the past. The

implication of this research is that auction as an alternative way of selling goods is a sales system that has been known for a long time. Meanwhile, auctions in Indonesia have been known since 1908 with the issuance of the *Vendu Reglement* (Statusblad Auction Rules of 1908 Number 189 as amended by *Staatsblad* of 1940 Number 56). In accordance with developments in the implementation of the auction, a decree of the minister of finance and a decision of the Director General of Receivables and State Auctions shall be issued.

Keywords: *Auction, Default, National Law, Islamic Law*

Pendahuluan

Dalam kehidupan bermasyarakat kegiatan ekonomi sangat berpengaruh dalam memenuhi kehidupan manusia, sebagaimana perekonomian sebagai salah satu kehidupan negara yang kokoh dan menjamin kesejahteraan masyarakat.¹ Untuk itu Allah memberi inspirasi kepada mereka untuk mengadakan penukaran dan semuanya dan semua yang bermanfaat dengan metode jual beli dan sesuai dengan cara perhitungan sehingga hidup manusia dapat diberi dengan lurus dan mekanisme hidup berjalan baik.²

Dengan berkembangnya teknologi telah mendorong masyarakat untuk mengadakan spesialisasi produksi, dalam tingkatan tersebut masyarakat tidak lagi memproduksi untuk dirinya sendiri melainkan memproduksi untuk pasar.³ Dalam hal ini muncul peranan jual beli atau perdagangan.⁴ Jual beli secara umum yaitu suatu perjanjian antara kedua belah pihak mengatakan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perdagangan atau jual beli dapat dilakukan dengan langsung atau dapat pula dilakukan dengan lelang, jual beli tersebut dengan cara sistem lelang dalam fikih disebut *Muzayyadah*.⁵

Muzayyadah yaitu salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya di tempat keramaian kemudian pembeli saling menawar dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang paling tinggi dari salah satu pembeli namun terjadilah suatu akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual tersebut. jenis lelang dibedakan berdasarkan atas barang yang di jual dan penjual hubungannya dengan barang yang akan di lelang tersebut, sifat lelang ditinjau dari sudut atas barang lelang yang dibedakan antara lain lelang eksekusi, non eksekusi suka rela dan non eksekusi wajib.⁶

Ada dua cara yang digunakan dalam sistem lelang adalah lelang terbuka dan lelang tertutup.⁷ Lelang tertutup yaitu lelang yang dilakukan dimana peminat menawarkan harga untuk properti yang di minati di dalam amplop tertutup dan dirahasiakan, dalam sistem lelang tertutup penawaran harga yang tertinggi tidak diketahui. pemenang baru diketahui setelah proses penawaran dilakukan dan hasilnya di umumkan. Sedangkan lelang terbuka yaitu lelang yang dilakukan oleh balai lelang.⁸

¹ Muhammad Majdy Amiruddin, Nasrullah bin Sapa, and Abdul Syatar, "Uncovering Wasathiyah Values on Sharia Banking," *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* 4, no. 2 (2020): 15–28, <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-mashrafiyah.v4i2.14676> UNCOVERING.

²Sumbrotul, Malika, *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Skripsi IAIN Walisongo, (Semarang: 2012), h.2.

³ Muammar Bakry et al., "How to Attract Millennials? Indonesian Sharia Banking Opportunities," *WSEAS TRANSACTIONS on BUSINESS and ECONOMICS* 18 (2021): 376–85, <https://doi.org/10.37394/23207.2021.18.38>.

⁴A.M. Syaefuddin, *Islam untuk Disiplin Ilmu Ekonomi* (Jakarta: Dirjen Lembaga Islam Depag RI, 1997), h. 93.

⁵Imam A sh-San'ani, *Subulus Salam: Juz 3* (Birut: Darul Kurub Al-Ilmiah, 1995), h.23.

⁶Sumbrotul, Malika, *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Skripsi IAIN Walisongo, h.3.

⁷ Muammar Bakry et al., "ABSORPTION OF MODERATION VALUE IN THE FATWA FLEXIBILITY; CASE ON HANDLING A COVID-19 CORPSE," *Istinbath; Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 20, no. 1 (2021): 119–32, <http://www.istinbath.or.id/index.php/ijhi/article/view/324>.

⁸Blonto Interisti, *Lelang Terbuka dan Tertutup Rumah BTN*, Situs Dikutip dari <http://rumahbtn.blogspot.com> (Diakses pada Kamis, 25 Maret 2021).

Materi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah dalam praktik menimbulkan masalah. Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan berdasarkan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan.

Jaminan dalam Hukum Islam untuk jaminan Kebendaan disebut dengan *al-rah* secara etimologi, kata *al-rah* berarti tetap, kekal, dan jaminan. akad *al-rah* dalam istilah hukum positif tersebut dengan barang jaminan/agunan. *Sedangkan menurut istilah ar-rah adalah harta yang dijadikan miliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.*

Barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *ar-rah* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, utang itu terkait dengan barang jaminan, apabila utang tidak dapat dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan utang dibayar. Apabila dalam penjualan barang jaminan itu ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.

Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dimana dalam praktik sekarang melalui eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya, bilamana debitur mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terikat, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitur akan kembali seperti semula. Itulah mengapa peneliti mengangkat judul ini karena banyaknya permasalahan mengenai lelang benda jaminan hak tanggungan akibat wanprestasi yang terjadi di masyarakat sehingga perlu diketahui bagaimana Hukum Nasional dan Hukum Islam memandang hal tersebut.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskripsi kualitatif. penelitian deskripsi yaitu penelitian yang mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat, karakteristik, atau faktor tertentu. Di konsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*low in books*) atau sebagai kaidah yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.⁹

Landasan Teori

Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang menurut istilah merupakan penjualan barang jaminan yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan melakukan penawaran secara lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.¹⁰

Lebih jelasnya lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang

⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Cet. VII: Jakarta; Sinar Grafika, 2016), h. 10.

¹⁰Rachmdi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta; Sinar Grafika, 2017), h.19.

pada mulanya membuka lelang dengan harga terendah sampai semakin meningkat dan akan diberikan kepada calon pembeli dengan harga yang tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Duch auction*) disebut (lelang naik) yang biasa dilakukan di pengadilan konvensional, lelang seperti ini yang masih menjadi perdebatan apakah sesuai syariah atau tidak, karena ada indikasi persetujuan pada penawar pertama yang menyetujui tawaran penjual.¹¹

Secara umum lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminta/pesrta dan harus dipimpin pejabat lelang (VR SIB 1908 Pasal 1). Dari definisi lelang tersebut ada 4 unsur lelang yang dipenuhi, yaitu:

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang;
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.¹²

2. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum lelang di Indonesia dapat dipisahkan menjadi ketentuan khusus dan ketentuan umum. Ketentuan yang khusus adalah :

- a. Peraturan lelang/*Vendu Reglemnt* (Stbl. 1908 No. 189)
- b. Intruksi Lelang/*Vendu Insturctie* (Stbl. 1908 No. 190)
- c. Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum (Stbl 1949 No. 390).

Sedangkan peraturan pelaksanaannya terakhir diatur dengan keputusan Menteri Keuangan, yaitu:

- a. Peraturan menteri keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang;
- b. Peraturan Menteri Keuangan nomor: 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat lelang Kelas I;
- c. Peraturan Menteri Keuangan nomor: 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- d. Peraturan Menteri Keuangan nomor: 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat lelang Kelas II;
- e. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara nomor: KEP-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- f. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara nomor: KEP-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

3. Jenis-jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda- benda

¹¹Abdul Ghofyr Anshori, *Gadai Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta; GMUP, 2011), h. 123.

¹²Wildan Suyuthi Musthofa, *Praktek Kejurusitaan Pengadilan* (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2000), h. 391

jaminan si debitor kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.¹³

3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.¹⁴

4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitor tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

5) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitor cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cedera janji atau wanprestasi.¹⁵

7) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan

¹³Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), h. 57.

¹⁴Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 138.

¹⁵Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, h. 60.

barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertujuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

1) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

2) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.¹⁷

4. Asas dalam Lelang

Secara umum dalam pelelangan juga memiliki asas yang harus di jalankan, hal ini sangat penting dalam pelaksanaan lelang agar tujuan dari pelelangan itu dapat terpenuhi dengan baik. Asas lelang sendiri juga mencakup beberapa hal yang mana merupakan lingkup dari lelang itu sendiri baik dari segi prosedurnya, perlindungan hukum bagi pelaksanaan lelang dan aspek profesionalitas. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang itu sendiri namun, apabila dicermati klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang diantaranya:

- a. Asas keterbukaan, menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- b. Asas keadilan, mengandung pengertian bahwa proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihakah hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang

¹⁶Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, h. 61.

¹⁷Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, h. 62.

- yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- c. Asas Kepastian Hukum, menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang di buat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
 - d. Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
 - e. Asas Akuntabilitas. Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi dan pengelolaan uang lelang.¹⁸

Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan tanggungan. Istilah tanggungan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Tanggungan adalah :

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.¹⁹

2. Sumber Hukum Jaminan

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*), yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata.²⁰

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tempat, yaitu (1) di dalam Buku II KUH Perdata dan (2) di luar KUH Perdata. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam Buku II KUH Perdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur di dalam Buku II KUH Perdata, seperti gadai (Pasal 1150-1161 KUH Perdata) dan hipotek (Pasal 1162 – 1232 KUH Perdata). Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar KUH Perdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan hukum itu meliputi:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA;
- b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- c. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- d. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran;
- e. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.²¹

Pembebanan hipotek hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi, karena telah dicabut oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan hipotek atas kapal

¹⁸Habib Adjie, *Bahan Ajar Hukum Lelang*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret. (Surakarta, 2015), h. 24.

¹⁹Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), h. 15.

²⁰Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, h. 12-13.

²¹Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, h. 9.

laut yang beratnya 20 m³ ke atas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan yang terdapat di dalam KUH Perdata.²²

Sampai saat ini hukum jaminan di Indonesia masih bersifat dualisme, yakni disatu sisi diatur dengan produk hukum barat, yaitu jaminan atas benda bergerak berupa gadai yang diatur dalam KUH Perdata. Sementara hak jaminan lainnya atas benda bergerak yang dilakukan tanpa menguasai bendanya telah diatur dalam Undang-undang Fidusia Nomor 42 tahun 1999.²³

3. Macam-macam Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun yang berlaku di luar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
- b. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perseorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.²⁴

Klasifikasi jaminan menurut tingkat marketabilitasnya (kemudahan dijual) ada 3 jenis, yaitu:

a. Jaminan utama

Merupakan jaminan yang paling marketable atau *sale lable* (mudah diperjualbelikan). Misal secara umum tanah dan bangunan, tanah kosong di pusat kota, emas batangan. Deposito termasuk dalam kategori ini;

b. Jaminan Tambahan

Merupakan jaminan yang relatif lebih sulit untuk diperjualbelikan, yaitu mobil, tanah kosong yang kurang marketable, mesin industri, mesin lainnya.

c. Jaminan Pelengkap

Merupakan jaminan yang paling tidak marketable seperti stok barang, tagihan piutang dagang (giro-2, cek-2). Selain itu, personal guarantee dan corporate guarantee masuk kedalam kategori jaminan pelengkap.²⁵

4. Syarat-Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan tersebut adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.²⁶

5. Sifat Perjanjian Jaminan

Sifat dari perjanjian jaminan adalah *accessoir* (tambahan). Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.²⁷

²²Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, h. 12.

²³M.Khoidin, *Hukum Jaminan: Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan* (Surabaya, LBJ, 2017), h. 8-9

²⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, h. 23.

²⁵Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2011), h. 83.

²⁶Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, h. 27-28.

²⁷Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), h. 68.

Keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian aksesoir, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya (timbulnya) bergantung pada perjanjian pokok;
- b. Hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian ikutannya juga batal;
- d. Perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.²⁸

Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan terdapat dalam Pasal 1 butir 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas tersebut sebagai berikut:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan;
- b. Tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang;
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada;
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu;
- l. Wajib didaftarkan;
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu.²⁹

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah itu. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas

²⁸M. Khoidin, *Hukum Jaminan: Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan* (Surabaya, LBJ, 2017), h. 37.

²⁹Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, h. 73-74.

tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Sedangkan penerima hak tanggungan disebut juga pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badanbadan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang.

Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Membicarakan “wanprestasi” atau “cidera janji” tidak bisa lepas dari masalah-masalah “pernyataan lalai” (*ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*vercium*). Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah, “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”. Kalau begitu seseorang debitur atau penanggung disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”.³⁰

Prestasi atau dalam hukum kontrak dikenal juga dalam istilah Inggris sebagai *performance* adalah pelaksanaan dari isi kontrak yang telah diperjanjikan menurut tata cara yang telah disepakati bersama (*term and condition*). Macam-macam prestasi adalah yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Sedangkan, wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji; *default*; *non-fulfillment*; ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama – sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesengajaan dan/ kelalaian). Konsekwensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.³¹

2. Bentuk-bentuk ataupun model wanprestasi

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Pada beberapa kondisi tertentu, seseorang yang telah tidak melaksanakan prestasi-nya sesuai dengan ketentuan yang dinyatakan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia dianggap telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak telah ditentukan lain dalam kontrak atau undang-undang maka wanprestasinya di debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur, yaitu dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.³²

Hasil dan Pembahasan

Analisis Benda Jaminan Hak Tanggungan dalam Hukum Nasional

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan.³³

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Objek hak tanggungan tersebut antara lain:

1. Hak Milik

³⁰Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Cet. VIII; Bandung, Mandar Maju, 2000), h. 197-199.

³¹Nanda Amalia, Ramziati, dan Tri Widya Kurniasari, *Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak* (Lhoseumawe: Unimal Press, 2015), h. 50.

³²Nanda Amalia, Ramziati, dan Tri Widya Kurniasari, *Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, h. 51.

³³M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), h. 22.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA). Sedangkan Pasal 570 KUH Perdata memberikan pengertian Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.³⁴

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian perikanan atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA). Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 39 UUPA).

4. Hak Pakai baik itu hak milik ataupun hak atas tanah negara

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

Proses Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Perspektif Hukum Nasional

Pada dasarnya para nasabah tidak menginginkan barang jaminan atau benda-benda lainnya dilelang oleh pegadaian.³⁵ mereka tetap menginginkan supaya barang jaminan tidak dijual dan mereka tetap berharap supaya barang jaminan tidak dijual dan mereka tetap berharap supaya hutang-hutangnya dapat diperpanjang. Walaupun dari pihak pegadaian telah melakukan somasi kepada nasabah, namun mereka tetap tidak melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya.

Adapun faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam perjanjian gadai dengan pihak Pegadaian:

a. Taksiran tinggi

Taksiran tinggi adalah taksiran yang melebihi dari kriteria/batas toleransi dari taksiran wajar, baik semata-mata karena kelalaian/kekeliruan maupun disengaja oleh KPK, dikategorikan sebagai taksiran tinggi. Pada saat dilakukan penaksiran oleh pihak pegadaian, barang jaminan ditaksir dengan melebihi nilai dari taksiran yang sewajarnya, sehingga ketika

³⁴R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Ed. Revisi; Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), h. 171.

³⁵Muammar Bakry et al., "Strengthening the Cyber Terrorism Law Enforcement in Indonesia: Assimilation from Islamic Jurisdiction," *International Journal of Criminology and Sociology* 10 (2021): 1267–1276, <https://doi.org/https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.146>.

nasabah tidak mampu membayar hutangnya, barang jaminan tersebut dianggap mampu membayar hutangnya. Namun pada kenyataannya nasabah tidak mampu membayar pinjamannya sehingga nasabah tersebut wanprestasi.

b. Penurunan Harga Emas

Akibat adanya penurunan harga emas, nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, hal ini diakibatkan oleh pemikiran nasabah yang merasa tidak rugi apabila barang jaminannya dilelang. Sebab nasabah berpendapat bahwa besarnya pinjaman ditambah sewa modal sudah seimbang dengan nilai barang jaminannya. Dengan tidak memenuhi kewajibannya ini nasabah dikatakan wanprestasi.

c. Nasabah susah dihubungi

Tidak ada itikad baik dari nasabah untuk membayar angsuran pinjaman atau melunasi pinjamannya, sehingga pada saat mendekati jatuh tempo ketika pihak pegadaian mencoba untuk mengkonfirmasi nasabah tersebut nasabah susah dihubungi. Karena tidak ada itikad baik tersebut hingga tanggal jatuh tempo maka pihak pegadaian melelang barang jaminan tersebut karena nasabahnya wanprestasi.

d. Barang jaminan masuk barang bermasalah

Barang jaminan yang digadaikan di pegadaian merupakan barang yang termasuk dalam barang jaminan bermasalah, sehingga nasabah dikatakan wanprestasi karena telah melanggar salah satu persyaratan untuk barang jaminan yang akan digadaikan.

e. Kondisi ekonomi nasabah

Karena kondisi ekonomi nasabah yang tidak memungkinkan untuk melunasi angsuran pinjaman ataupun melunasi pinjamannya. Hal ini disebabkan oleh usaha yang dikembangkannya tergantung pada harga pasar yang berlaku, sehingga nasabah tersebut hanya mampu untuk membayar biaya pengolahannya dan tidak mampu untuk membayar pinjamannya ataupun disebabkan oleh usaha nasabah yang mengalami kerugian sehingga tidak dapat membayar uang pinjaman. Dengan demikian nasabah tersebut dikatakan wanprestasi.

Analisis Benda Jaminan Hak Tanggungan dalam Islam

Jaminan dalam Hukum Islam untuk jaminan kebendaan disebut dengan *Al-rahns* secara etimologi, kata *al-rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. *Akad al-rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan. Sedangkan menurut istilah *al-rahn* adalah harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.

Sedangkan menurut istilah syara', yang dimaksud dengan *rahn* adalah menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' sebagai jaminan utang, yang memungkinkan untuk mengambil seluruh atau sebagian utang dari barang tersebut.³⁶

Sistem Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Perspektif Hukum Islam

1. Lelang Menurut Hukum Islam

Lelang (*auction*) menurut pengertian transaksi muamalat kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.³⁷

Di dalam al-Qur'an tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang lelang, tetapi berdasarkan definisi lelang dapat disamakan (*digiaskan*) dengan jual-beli dimana ada pihak penjual dan pembeli. Dimana pegadaian dalam hal ini sebagai pihak penjual dan masyarakat

³⁶Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada, 2005), h. 88.

³⁷Adiwarman Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2008), h. 57.

yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai pihak pembeli. Jual beli termasuk dalam Q.S al-Baqarah/2:275,

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

Terjemahnya:

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

Syariat Islam telah memberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam lelang. Pedoman tersebut yaitu sebagai berikut:³⁸

- Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*an taradhin*)
- Objek lelang harus halal dan bermanfaat
- Kepemilikan/kuasa penuh pada barang yang dijual
- Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
- Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
- Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan
- Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran

Pihak pegadaian melakukan pelelangan harta benda yang menjadi jaminan pinjaman bila nasabah tidak dapat melunasi pinjaman sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam akad. pelelangan dimaksud, dilakukan oleh pihak pegadaian sesudah memberitahukan kepada nasabah paling lambat 5 (lima) hari sebelum tanggal penjualan. Pemberitahuan tersebut dapat melalui surat pemberitahuan masing-masing alamat atau melalui telepon dan lainnya.

Adapun proses pelelangan barang jaminan adalah sebagai berikut:

- Satu minggu sebelum pelelangan, diberitahukan kepada nasabah yang barangnya akan dilelang.
- Ditetapkan harga emas pegadaian pada saat pelelangan, dengan margin 2% untuk pembeli.
- Harga penawaran yang naik oleh banyak orang tidak dibolehkan, sehingga memungkinkan nasabah merugi dikarenakan dikuatirkan pembeli beseapat untuk menurunkan harta pelelangan. Oleh karena itu, pihak pegadaian melakukan pelelangan secara terbatas hanya memilih beberapa pembeli (3-4).
- Hasil pelelangan akan digunakan untuk biaya penjualan 1% dari harga jual, biaya pinjaman 4 bulan, dan sisanya dikembalikan ke nasabah.

³⁸Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), h.139-141.

- e. Sisa kelebihan yang tidak diambil selama 1 tahun, dikembalikan kepada baitul mal yang terakreditasi.

Apabila barang yang digadaikan tidak laku dilelang atau terjual dengan harga yang lebih rendah dari pada nilai taksiran yang telah dilakukan pada awal pemberian pinjaman kepada nasabah yang bersangkutan, maka barang yang tidak laku dilelang tersebut dibeli oleh negara dan kerugian yang timbul ditanggung oleh perum pegadaian.

Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia* Yogyakarta: Gadjah Mada, 2005.
- Adiwarman Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Amiruddin, Muhammad Majdy, Nasrullah bin Sapa, and Abdul Syatar. "Uncovering Wasathiyah Values on Sharia Banking." *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* 4, no. 2 (2020): 15–28. <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-mashrafiyah.v4i2.14676> UNCOVERING.
- Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan* Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Bahsan M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), h. 22.
- Bakry, Muammar, Rahman Ambo Masse, Lukman Arake, Muhammad Majdy Amiruddin, Iain Parepare, and Abdul Syatar. "How to Attract Millennials? Indonesian Sharia Banking Opportunities." *WSEAS TRANSACTIONS on BUSINESS and ECONOMICS* 18 (2021): 376–85. <https://doi.org/10.37394/23207.2021.18.38>.
- Bakry, Muammar, Abdul Syatar, Achmad Abubakar, Chaerul Risal, Ahmad Ahmad, and Muhammad Majdy Amiruddin. "Strengthening the Cyber Terrorism Law Enforcement in Indonesia: Assimilation from Islamic Jurisdiction." *International Journal of Criminology and Sociology* 10 (2021): 1267–1276. <https://doi.org/https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.146>.
- Bakry, Muammar, Abdul Syatar, Muhammad Majdy Amiruddin, and M. Ilham. "ABSORPTION OF MODERATION VALUE IN THE FATWA FLEXIBILITY; CASE ON HANDLING A COVID-19 CORPSE." *Istinbath; Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 20, no. 1 (2021): 119–32. <http://www.istinbath.or.id/index.php/ijhi/article/view/324>.
- Blonto Interisti, *Lelang Terbuka dan Tertutup Rumah BTN*, Situs Dikutip dari <http://rumah btn.blogspot.com> (Diakses pada Kamis, 25 Maret 2021).
- Habib Adjie, *Bahan Ajar Hukum Lelang*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret. Surakarta, 2015).
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Imam A sh-San'ani, *Subulus Salam: Juz 3* Birut: Darul Kurub Al-Ilmiah, 1995.
- Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan* Yogyakarta: Penerbit Andi, 2011.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan: Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan* Surabaya, LBJ, 2017.
- Nanda Amalia, Ramziati, dan Tri Widya Kurniasari, *Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak* Lhoseumawe: Unimal Press, 2015.

- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Rachmdi Usman, *Hukum Lelang* Jakarta; Sinar Grafika, 2017.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* Ed. Revisi; Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*,
- Sumbrotul, Malika, *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Skripsi IAIN Walisongo, Semarang: 2012.
- Syaefuddin A.M., *Islam untuk Disiplin Ilmu Ekonomi* Jakarta: Dirjen Lembaga Islam Depag RI, 1997.
- Wildan Suyuthi Musthofa, *Praktek Kejurusitaan Pengadilan* Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2000.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* Cet. VIII; Bandung, Mandar Maju, 2000.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* Cet. VII: Jakarta; Sinar Grafika, 2016.