

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari terjadinya duplikasi atau pun plagiasi terhadap karya tertentu maka perlu untuk melihat karya-karya yang telah ada. Penelitian yang berkaitan tentang lelang benda jaminan memang bukan untuk yang pertama kali. Sebelumnya sudah ada penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut, diantara penelitian yang sudah pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

Penelitian yang dilakukan oleh Indri Kurniadi pada tahun 2011 dengan judul *Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Pada Pegadaian Syariah Cabang H.R. Soebrantas Pekanbaru*. Dengan hasil ditinjau dari Ekonomi Islam mengenai penjualan *marhun* yakni mengenai masa jatuh tempo, sanksi atas *rahin* yang tidak dapat melunasi hutangnya, serta hasil penjualan *marhun* telah sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Perbedaannya adalah pada tinjauannya ekonomi Islam sedangkan pada penelitian peneliti melihat dari fatwa DSN.

Penelitian selanjutnya dilihat pada jurnal Susanti pada tahun 2016 dengan judul *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam Pada Pegadaian Syariah Cabang Simpan Patal Palembang*. Dengan hasil konsep harga lelang yang ditentukan pada

pegadaian syariah Cabang Simpang sudah sesuai dengan prinsip syariah. Untuk perbedaannya dengan penelitian ini yaitu penelitian ini dilihat pada konsep penetapan harga lelang jaminan dalam ekonomi Islam.

Penelitian yang dilakukan oleh Siti Hani Masfiah pada tahun 2011, dengan judul *Analisis Pelaksanaan Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn pada Pelaksanaan Gadai Syariah di BTN Semarang*. Hasil Penelitian sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang sudah berlaku namun pada akad *ijarah* atau upah tidak sesuai dengan fatwa DSN dan perbedaannya pada analisis fatwa DSN yang digunakan.

Penelitian Vera Ayu Rindiani pada tahun 2015 yang berjudul *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang*. Dengan hasil penelitian penyelesaian kredit macet memiliki beberapa alternatif penyelesaian seperti yang sudah dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 yaitu mengenai penjualan di bawah tangan. Perbedaannya dengan penelitian peneliti yaitu pada analisis fatwa sedangkan di sini melihat eksekusi lelang yang terjadi di kantor KPKNL Semarang.

Penelitian yang dilakukan oleh Bella Dina Putri pada tahun 2013 yang berjudul *Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Rahn Bermasalah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 pada PT Bank BRI Syariah Cabang Kota Malang*.

Dengan hasil penelitian yaitu dari beberapa ketentuan sudah sesuai pada pemberitahuan masa jatuh tempo dan juga terdapat ketidak sesuaian yaitu pada sanksi atas *rahin* yang tidak dapat melunasi hutangnya. Perbedaan skripsi ini membahas tentang jaminan dari *rahn* (gadai) sedangkan pada penelitian peneliti membahas tentang benda jaminan pada akad *mudharabah*, *murabahah* dan *musyarakah*.

B. Kerangka Teori

1. Ketentuan Lelang Dalam Fiqih

a. Jual Beli Lelang

1) Pengertian Jual Beli Lelang

Lelang menurut transaksi *mu'amalah* dikenal sebagai bentuk penjualan di muka umum kepada penawar tertinggi. Islam juga memberikan keleluasaan dan keluasaan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rizky halal melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar atau pun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah (<http://Rafiqatul-Hunniah.blogspot.co/htm.2015> diakses pada tanggal 24 Oktober 2016).

Pandangan syariah tentang lelang benda jaminan ini disebut juga dengan *bay'muzayadah*, diartikan sebagai suatu metode penjualan barang atau pun jasa berdasarkan harga penawaran

tertinggi. Jual beli ini tidak termasuk dalam kategori riba, walaupun pengertian *bay'muzayadah* berasal dari kata *ziyadah* yaitu tambahan, tetapi berbeda yang dimaksud di sini merupakan penawaran harga lebih dalam akad jual beli lelang yang dilakukan oleh pembeli, maka yang bertambah penurunannya (<http://muji-ennal.blogspot.co.id/2012/07/lelang.html> diakses tanggal 31 Oktober 2016).

Lelang secara umum yaitu suatu bentuk penawaran barang kepada penawar atau pembeli yang pada awalnya membuka harga dengan rendah kemudian harga tersebut akan semakin tinggi sehingga pada akhirnya pembeli yang menawar dengan harga tertinggi tersebut yang akan mendapatkan barang lelang. Dalam Islam jual beli lelang merupakan suatu jenis jual beli di mana penjual menawarkan berbagai barang di tengah orang banyak, lalu pembeli saling menawar dengan satu harga. Pada akhirnya penjual juga yang akan menentukan siapa yang akan menjadi pemenang, kemudian akan terjadi akad di antara penjual dan pembeli dan barang tersebut akan diambil oleh pemenang.

Penjual dan pembeli apabila sudah terjadi akad dan barang tersebut sudah dibawa pulang oleh pembeli, kemudian di antara kedua belah pihak belum terjadi kesepakatan apakah akan membeli secara tunai atau kredit, keadaan seperti inilah hukumnya haram karena akad jual belinya belum jelas.

2) Dasar Hukum Lelang

Dalam Al-qur'an tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang lelang begitu juga dengan hadis. Berdasarkan definisi, lelang juga dapat disamakan dengan jual beli di mana ada pihak penjual dan juga pihak pembeli. Dalam hal ini pihak bank sebagai penjual dan calon pembeli barang lelang tersebut sebagai pihak yang membeli, jual beli juga masuk dalam QS. Al-baqarah (275), (Susanti, 2016).

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

Artinya : orang-orang yang memakan (mengambil) riba itu tidak dapat berdiri betul melainkan seperti berdirinya orang yang dirusak syaiton dengan terhuyung hayang karena sentuhan (syaiton) itu. Yang demikian ialah disebabkan mereka mengatakan."bahwa sesungguhnya berniaga itu sama saja seperti riba". Padahal Allah telah menghalalkan berjual beli (berniaga) dan mengharamkan riba. Oleh itu siapa yang telah sampai kepadanya peringatan (larangan) dari tuhanNya lalu ia berhenti (dari mengambil riba), maka apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum pengharaman itu) adalah menjadi haknya, dan perkaranya terserahlah kepada Allah. Dan siapa yang mengulangi lagi (perbuatan mengambil riba itu) maka itulah ahli neraka, merekalah kekal didalamnya.

Lelang merupakan suatu jual beli, di mana penjual menawarkan barang di tengah-tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan satu harga dan pada akhirnya penjual yang

akan menentukan yang mana berhak untuk menjadi pembeli adalah yang mengajukan harga yang tertinggi. Kemudian akan terjadi akad dan pembeli tersebut akan mengambil barang, penjualan lelang seperti inilah yang diebut dengan *bai'muzayadah* (tambahan).

Transaksi yang melibatkan proses lelang ini disebut dengan *bay'muzayadah*, yang diartikan sebagai suatu proses penjualan berdasarkan harga penawaran yang tertinggi. Pada dasarnya lelang dalam Islam itu boleh (mubah), adapun hadits yang memperbolehkan lelang yaitu Musnad Anas bin Malik.

Diriwayatkan oleh Musnad Anas Bin Malik RA No. 11691 kitab Ahmad:

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنِ الْأَخْضَرِ بْنِ عَجْلَانَ حَدَّثَنِي أَبُو بَكْرٍ الْهَنْفِيُّ رَجُلًا مِنْ
أَبُو بَكْرٍ الْهَنْفِيُّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ أَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَأَلَ إِلَيْهِ
الْحَاجَةَ فَقَالَ لَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَا عِنْدَكَ شَيْءٌ فَأَتَاهُ بِحِلْسٍ وَقَدْ ح
وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمِ
قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دَرَاهِمِ فَسَكَتَ الْقَوْمُ فَقَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دَرَاهِمِ الْمَسْأَلَةَ لَا تَحِلُّ
لَا تَحِلُّ إِلَّا لِأَخِي ثَلَاثِ ذِي دِينَ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمَيْنِ قَالَ هُمَا لَكَ تَمَّ
قَالَ مُوجِعٌ أَوْ غَرِيمٌ مُفْطَعٌ أَوْ فَقِيرٌ مُدْفَعٌ

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id dari Al Akhdhar bin 'Ajlan berkata, telah menceritakan kepadaku Abu Bakr Al Hanafi dari Anas bin Malik; bahwa seorang laki-laki dari kaum Anshar datang kepada Nabi shallallahu 'alaihi

wasallam mengeluhkan kebutuhan hidupnya, maka Nabi shallallahu 'alaihi wasallam pun bertanya kepadanya: "Apakah engkau tidak mempunyai sesuatupun?" beliau lalu membawa alas pelana kuda dan sebuah gelas, Nabi shallallahu 'alaihi wasallam kemudian bersabda: "Siapa yang ingin membeli ini?" seorang laki-laki berkata; "Aku berani membeli keduanya dengan satu dirham," beliau bersabda: "Siapa yang ingin menambah?" orang-orang semuanya terdiam, beliau bersabda lagi: "Siapa yang ingin menambah?" seorang laki-laki berkata; "Aku akan membeli keduanya dengan dua dirham," lalu beliau bersabda kepada laki-laki yang meminta sedekah tersebut: "Kedua dirham itu untukmu." Setelah itu beliau bersabda: "Sesungguhnya meminta-minta itu tidak halal kecuali tiga golongan; orang yang mendapat tanggungan membayar tebusan pembunuhan (dan ia tidak mempunyai kemampuan), orang yang terlilit hutang dan orang yang teramat fakir."

Untuk mencegah adanya penyimpangan syarat pada lelang, maka syariat Islam memiliki kriteria umum sebagai berikut:

- a) Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling suka rela.
- b) Objek lelang haruslah halal.
- c) Kepemilikan penuh atas barang atau jasa yang akan dijual.
- d) Kejelasan atas barang lelang tanpa adanya manipulasi.
- e) Kesungguhan dalam penyerahan barang atau penjual, kejelasan atas barang tanpa adanya konflik yang akan menimbulkan perselisihan.
- f) Tidak adanya cara yang akan menimbulkan suap untuk memenangkan dalam proses lelang atau pun dalam tawar menawar (<http://Rafiqatul-Hunniah.blogspot.com/htm.2015> diakses 24 Oktober 2016).

Jual beli lelang dilarang menawar jika lelang sudah tutup, namun apabila lelang masih dibuka dan belum ditutup ini bukan termasuk dalam larangan menawar barang yang sedang ditawarkan orang lain, karena satu sama lain sudah memahami bahwa penawaran masih terbuka dan yang menjadi larangan yaitu jika sudah terjadi ketegasan saling *ridha* di antara penjual dan pembeli

<http://muji-ennal.blogspot.co.id/2012/07/leelang.html> diakses

tanggal 31 Oktober 2016).

3) Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang

Dalam jual beli ada rukun dan syarat sahnya suatu jual beli sebagai berikut:

a) Rukun jual beli menurut jumhur ulama

- (1) *'akid* (pihak yang berakat)
- (2) *Ma'akid 'alaih* (objek akad)
- (3) *Shighat* (ijab dan qabul) (Djuwaini, 2010: 73).

b) Syarat-syarat jual beli

(1) Syarat *'akid*

- (a) Terdapat kedua belah pihak yang melakukan transaksi (penjual dan pembeli), jual beli ini tidak sah jika melalui wakil.
- (b) Seorang *'akid* haruslah berakal dan *tamyiz* (dapat membedakan hal yang baik dan buruk).
- (c) Menurut Mazhab Hanafiyah tidak dipersyaratkan adanya *baliq*, anak kecil yang sudah *tamyiz* dan berumur 7 tahun diperbolehkan melakukan akad.
- (d) Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.
- (e) Adanya tempat dilakukannya akad adalah *ijtihad* majlis *al-'aqd* (berada dalam satu majlis).

(2) Syarat objek akad

- (a) Objek akad harus ada ketika akad dilakukan.
- (b) Objek transaksi merupakan harta yang diperbolehkan oleh *syara'*.
- (c) Objek transaksi berada dalam kepemilikan penjual, tidak boleh menjual barang yang berada dalam kepemilikan orang lain atau pada alam bebas.
- (d) Objek transaksi bisa diserahkan terimakan ketika atau setelah akad berlangsung (Djuwaini, 2008:74).

c) Syarat *shighat*

- (1) Tempat akad harus satu.
- (2) Pengucapan ijab qabul tidak harus terpisah (Djuwaini, 2008:74).

4) Jenis-jenis Jaminan

Jaminan digunakan untuk mengurangi resiko kegagalan peminjaman dan untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Perlu dilihat juga bahwa jaminan merupakan faktor utama di dalam melakukan pembiayaan di bank. Adapun dalam Islam jaminan dibedakan menjadi dua yaitu:

a) Agunan pokok

Agunan pokok yaitu barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

b) Agunan tambahan

Agunan tambahan yaitu surat berharga atau garansi yang berkaitan dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

b. Ar-rahn Dalam Fiqih

1) Pengertian *Ar-rahn*

Ar-rahn merupakan semacam utang piutang yang disertai dengan jaminan. Yang dijadikan jaminan tersebut disebut dengan *marhun* kemudian pihak yang menyerahkan jaminan disebut *rahin*, sedangkan yang menerima jaminan disebut *murtahin*. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *Ar-rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, kemudian pihak yang menahan tersebut memperoleh jaminan dan untuk mengambil kembali seluruh piutangnya tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *rahn* merupakan perjanjian atas suatu barang jaminan sebagai tanggungan utang berdasarkan akad yang dilakukan antara orang yang memiliki utang dengan pihak yang memberikan hutang.

2) Dasar hukum gadai

Ayat yang dijadikan sebagai landasan hukum pelaksanaan *ar-rahn* yaitu terdapat pada surat *Al-baqarah* ayat 283 sebagai berikut:

* وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya: dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikan, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya: dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

3) Rukun dan syarat

Dalam akad *rahn* memiliki rukun dan syarat yang harus diketahui yaitu:

a) Rukun gadai syariah

- (1) *Rahin*: orang yang menyerahkan barang jaminan.
- (2) *Murtahin*: orang yang menerima barang gadai, dan dialah orang yang memberikan hutang.
- (3) *Marhun*: barang yang akan digadaikan.

(4) *Marhun bih*: utang, biasanya barang jaminan *rahin* kepada *murtahin*.

(5) *Ijab dan qabul*: (Djuwaini, 2010:263)

b) Syarat gadai syariah

(1) *Rahin dan murtahin*

Syarat untuk orang yang melakukan gadai sama dengan yang melakukan akad jual beli. Karena gadai merupakan transaksi yang sejenis dengan jual beli, maka orang yang berakad disyaratkan dan *baliq*.

(2) *Marhun*

Gadai merupakan barang yang digunakan untuk menjadi jaminan atas utang yang dilakukan. Jika tidak mampu untuk melunasi utangnya barang itu menjadi pelunasan bila nilai harganya sama dengan nilai hutang. Tetapi jika tidak senilai, maka barang gadai tersebut bisa dijual untuk menutupi utangnya.

(3) *Marhun bih*

(a) Hak yang wajib dikembalikan kepada *murtahin*, Ulama hanafiyah berpendapat bahwa syarat utang itu merupakan utang jaminan, yaitu harus dibayar dan harta utang harus dikembalikan kepada pemiliknya.

(b) *Marhun bih* boleh dilunasi oleh *marhun*

Jika *rahin* tidak mampu membayar *marhun bih* (utang) maka dilunasi dengan harta gadai, maka transaksi seperti ini disebut dengan *rahin*.

(4) *Marhun bih* itu jelas

Utang tersebut harus diketahui atau tertentu dari segi jumlah dan sifatnya bagi kedua belah pihak yang berakat (Habiburrahman, 2010:105).

(5) *Sighat* dan *ijab qabul*

Ulama hanafiyah berpendapat dalam akad *rahn* tidak boleh dikaitkan oleh syarat tertentu. Karena akad *rahin* sama dengan akad jual beli. Apabila akad dibarangi dengan syarat tertentu maka syaratnya batal sedangkan akadnya sah (Ghazali, 2008:267).

4) Aplikasi Dalam Perbankan Syariah

Dalam melakukan kontrak *rahn* dapat dipakai dalam perbankan dalam dua hal yaitu:

a) Sebagai produk pelengkap

Rahn dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan (jaminan) terdapat produk lain seperti dalam

pembiayaan *ba'i al-mudharabah*. Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.

b) Sebagai produk tersendiri

Beberapa negara Islam di antaranya adalah Malaysia, akad *rahn* telah dipakai sebagai alternatif dari pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa dalam *rahn*, nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran.

5) Manfaat *ar-rahn*

Manfaat yang didapat oleh bank dari prinsip *rahn* adalah sebagai berikut:

- a) Menjaga kemungkinan nasabah untuk lalai atau bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- b) Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang *deposito*, bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena ada suatu aset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
- c) Jika *rahn* diterapkan dalam mekanisme pegadaian, sudah barang tentu akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana, terutama di daerah-daerah (Mardani, 2011: 298).

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily* (Himpunan Fatwa DSN-MUI).

Pertama ketentuan umum, fatwa DSN disebut juga dengan *rahn ta'mini*, *rahn rasmi*, atau *rahn hukmi* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Rahn tasjily boleh dilakukan berdasarkan ketentuan kedua yaitu ketentuan khusus yaitu:

- 1) *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*.
- 2) Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tidak memindahkan kepemilikan ke *murtahin*.
- 3) *Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai dengan prinsip syariah, apabila terjadi *wanprestasi* atau tidak dapat melunasi hutangnya.
- 4) Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan.
- 5) *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad ijarah.

- 6) Berdasarkan biaya sebagaimana dimaksud huruf (e) tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*.
- 7) Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran rill.
- 8) Biaya asuransi *rahn tasjily* ditanggung oleh *rahin*.

Ketentuan yang ketiga yaitu ketentuan umum sebagai berikut:
ketentuan umum fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III2002 tentang *rahn* yang terkait dengan pelaksanaan akad *rahn tasjily* berlaku pula pada fatwa ini.

Ketentuan keempat yaitu ketentuan penutup tentang *rahn tasjily* sebagai berikut:

- a) Jika terjadi perselisihan (persengketaan) di antara para pihak, dan tidak tercapai kesepakatan di antara mereka maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional atau Pengadilan Agama.
- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya (Himpunan Fatwa Keuangan Syariah DSN-MUI:741).

2. Ketentuan Lelang Dalam Undang-Undang

a. Jual Beli Lelang

1) Pengertian Lelang

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

Lelang dapat juga penawaran barang yang pada mulanya menawar dengan harga tinggi, kemudian akan semakin turun dan pada akhirnya akan diberikan kepada calon pembeli dengan menawarkan harga yang tinggi. Tetapi apabila tidak ada pembeli yang menawar maka penjual dapat menurunkan harganya sampai terjadinya kesepakatan di antara kedua belah pihak (<http://mujib-ennal.blogspot.co.id/2012/07/lelang.html> diakses tgl 31 Oktober 2016).

2) Dasar Hukum Lelang

Hak tanggungan adalah salah satu jenis jaminan kebendaan meskipun tidak dinyatakan dengan tegas adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Ketentuan yang diatur dalam pasal 10, 11 dan 12 dalam undang-undang hak tanggungan (UUHT) dapat

diketahui pada dasarnya pemberian hak tanggungan dalam pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya eksekusi atau penjual hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu:

- a) Lelang berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT: apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya tersebut.
- b) Lelang berdasarkan pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 (2) UUHT: secara jelas menyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (<http://zamuji.blogspot.com.2012/12/pelaksanaan-lelang-objek-hak-tanggungan.html> diakses tgl 23 Oktober 2016).

3) Syarat-syarat Lelang

Syarat-syarat harus dipenuhi dalam mengikuti pelelangan sebagai berikut:

- a) Bukti diri pemohon lelang.
- b) Bukti kepemilikan atas barang.
- c) Keadaan fisik dan barang.

Bukti dari pemohon lelang sangatlah penting untuk dapat mengetahui bahwa pemohon lelang berhak untuk melakukan lelang atas barang tersebut. Kemudian bukti kepemilikan atas barang supaya dapat mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut berhak atas barang yang akan dilelang, seperti contohnya tanda pembayaran atau bukti atas tanah (sertifikat). Terakhir yaitu keadaan fisik barang perlu untuk diketahui, untuk barang tidak bergerak perlu untuk diketahui keadaannya seperti dalam bentuk foto, atau pun sertifikat dari tanah tersebut. Barang bergerak perlu adanya jenis barang dan ditunjukkan nama barangnya (Ahmad, 2004: 74-80).

Lelang hak tanggungan adalah lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang hak tanggungan atas tanah pada pasal tersebut. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Adapun syarat-syarat lelang sebagai berikut:

- (1) Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum
 - (a) Salinan/fotokopi surat keputusan penunjuk penjual, kecuali permohonan lelang adalah perorangan atau perjanjian/ surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual.

- (b) Daftar barang yang akan dilelang.
 - (c) Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang (misalnya berupa nomor rekening pemohon lelang).
 - (d) Syarat lelang tambahan dari penjual/pemilik barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain: pertama, jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, kedua jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, ketiga, jadwal *aanwijzing*.
- (2) Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus
- (a) Salinan/ fotokopi perjanjian kredit.
 - (b) Salinan/ fotokopi sertifikat HT atas tanah yang dibebani HT.
 - (c) Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani HT.
 - (d) Salinan/ fotokopi perincian hutang/ jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
 - (e) Salinan/ fotokopi bukti bahwa: pertama, debitur *wanprestasi*. Kedua, debitur telah pailit. Ketiga, debitur merupakan bank likuiditas, bank beku operasional, beku kegiatan usaha.

- (f) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana.
- (g) Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan kepada KPKNL sebelum lelang diserahkan, kecuali debitur hak tanggungan adalah bank dalam likuiditas, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau Eks BPPN.
- (h) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dengan menyebutkan nama penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian, dalam kreditur akan menjadi peserta lelang dalam hal ini limit paling sedikit Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

4) Prosedur lelang dan ketentuan lelang

a) Prosedur lelang

- (1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada dan mempunyai tiras/ oplah sesuai ketentuan.

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

b) Ketentuan lelang

(1) Pengumuman lelang

- (a) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di Kota/Kabupaten tempat barang brada dan mempunyai tiras/ oplah sesuai ketentuan.
- (b) Pengumuman dilakukan 2 kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang

kedua berselang 15 hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.

(c) Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/ atau melalui media elektronik termasuk internet.

(d) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 15 hari sebelum pelaksanaan lelang.

(e) Pengumuman lelang dilakukan 1 kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

(f) Apabila lebih dari 60 hari, maka pengumuman lelang dilakukan dengan ketentuan seperti pelaksanaan lelang awal.

(2) Bea lelang

Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 1 tahun 2013 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, besarnya

bea lelang adalah: Pertama, bea lelang penjual sebesar 1,5%. Kedua, bea lelang pembeli sebesar 2%.

Prosedur dan ketentuan lelang benda jaminan di kantor KPKNL menjelaskan bagaimana pelaksanaan dari eksekusi yang dilakukan dalam melelang benda jaminan yang sering disebut yaitu hak tanggungan (Brosur prosedur dan tata cara lelang eksekusi pasal 6 undang-undang hak tanggungan pada KPKNL).

5) Jenis-jenis penawaran

a) Lelang terbuka

Lelang terbuka yaitu lelang yang dilakukan oleh kantor KPKNL di mana calon pembeli dikumpulkan di suatu tempat lelang yang sudah ditentukan, lelang terbuka ini calon pembeli sudah mengetahui berapa harga penawaran setiap saat pada awalnya, petugas lelang akan membuka harga penawaran dimulai dengan harga terendah terlebih dahulu kemudian akan semakin naik. Penawaran akan terus dilakukan selama masih ada peminat yang berani menawar dengan harga yang lebih tinggi. Dengan sistem seperti ini pemenang lelang akan diketahui saat itu juga, pemenang lelang akan dimenangkan oleh calon pembeli yang menawar dengan harga tertinggi. Jenis lelang terbuka ini sudah diatur dalam PMK Nomor 227/PMK.06/2012.

b) Lelang tertutup

Lelang tertutup merupakan lelang yang dilakukan di mana peminat lelang mengajukan harga untuk barang lelang yang diinginkan melalui amplop tertutup. Pada jenis lelang ini calon pembeli harus lebih memperhitungkan dengan tepat harga taksiran barang jaminan tersebut karena pada jenis lelang ini harga penawar tertinggi tidak diketahui dan jika penawar sudah selesai baru akan terbuka dan yang akan jadi pemenang yaitu peserta yang menawar dengan harga tertinggi. Peraturan ini sudah diatur dalam Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2012.

c) Aplikasi lelang email (ALE)

Pengertian aplikasi menggunakan lelang ALE merupakan suatu peraturan yang sudah dititipkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang internet. Lelang yang dilakukan menggunakan aplikasi ini yaitu penjualan terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.

6) Macam-Macam Lelang

Pada umumnya lelang hanya ada dua macam yaitu lelang turun dan lelang naik, keduanya dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Lelang turun

Lelang turun adalah suatu penawaran yang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin turun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati (*auctioneer*) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan.

b) Lelang naik

Lelang naik adalah penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian akan semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan disebut dengan lelang naik.

b. Barang Jaminan

1) Pengertian barang jaminan

Barang jaminan adalah sesuatu benda atau barang yang dijadikan sebagai tanggungan dalam bentuk pinjaman uang. Dalam

kamus Bahasa Indonesia diartikan sebagai tanggungan, yaitu sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi (<https://kuliahde.wordpress.com/2010/04/18/hukum-jaminan-pengertian-dan-macam-macam-jaminan/> diakses 31 Oktober 2016).

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Undang-undang Nomor : 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24 (1) yang menyebutkan bahwa “ bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapa pun”. Barang-barang yang diterima bank dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Kegunaan jaminan adalah untuk :

- a) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut. Apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- b) Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil jadinya.
- c) Memberikan dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

2) Jenis-jenis barang jaminan

Barang jaminan dibedakan menjadi empat pokok yaitu:

- a) Jenis jaminan dilihat dari objeknya

- (1) Jaminan pokok

- Jaminan pokok merupakan barang jaminan atau objek yang dibiayai dengan kredit.

- (2) Jaminan tambahan

- Jaminan tambahan yaitu barang yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok.

- b) Jenis barang jaminan dilihat dari wujudnya

- (1) Jaminan terwujud

Jaminan terwujud yaitu jaminan tersebut dapat dilihat dan diraba, misalkan rumah, mesin, kendaraan, dan lain-lain.

(2) Jaminan tidak terwujud

Jaminan tidak terwujud yaitu jaminan yang hanya bentuknya komitmen atau janji saja, walaupun hanya komitmen harus ada dokumentasi dengan baik kedalam sebuah tulisan.

c) Jenis jaminan dilihat dari mobilitas Bergeraknya

(1) Barang bergerak

Barang bergerak artinya barang tersebut mudah berpindah tempat dari satu tempat ke tempat lain. Contohnya, persediaan barang dagangan, piutang, kendaraan.

(2) Barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak yaitu jaminan yang tidak dapat dipindahkan tempat dari satu ke tempat yang lain. Contohnya, tanah dan bangunan.

d) Jenis barang jaminan dilihat dari mudah tidaknya diawasi

(1) Barang yang tidak mudah dikontrol

Barang tidak mudah dikontrol yaitu barang jaminan yang sulit diawasi oleh bank, karena pergerakannya sangat cepat. Contohnya, barang dagangan dan piutang.

(2) Barang yang mudah dikontrol

Barang yang mudah dikontrol adalah barang jaminan yang tidak dapat bergerak. Contohnya, tanah dan bangunan.

(<http://arsipbisnis.wordpress.com/2008/09/07barang-barang-yang-bisa-dijadikan-jaminan-kredit/> diakses 31 Oktober 2016).

3) Pengikatan barang jaminan

Bank sebagai pemegang barang jaminan kredit, harus bisa membuktikan bahwa barang-barang masih terkait dengan kredit yang diberikannya. Untuk itu bank melakukan pengikatan terhadap barang jaminan tersebut, pengikatan barang jaminan berbeda untuk jenis barang lainnya. Awal tahun 1980 kita masih mendengar istilah *Credit Verband*, yang merupakan salah satu jenis pengikatan barang jaminan warisan Belanda. Pengikatan barang jaminan tanah dan kapal untuk *tonase* tertentu harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.

Oleh karena itu kita mengenal beberapa pengikatan barang jaminan sebagai berikut:

a) APHT (Akta Pengikat Hak Tanggungan)

APHT adalah akta yang memuat tentang nomor sertifikat, tanggal penerbitan sertifikat, luas tanah, lokasi

tanah dan barang-barang yang ada diatas tanah tersebut, APHT harus didaftarkan di Badan Pertanahan Negara.

b) Akta Hipotik Kapal

Akta Hipotik Kapal adalah pengikat hipotik atas kapal yang memuat tentang nomor sertifikat kapal dan besarnya beban hutang yang diletakkan atau dipertanggung jawabkan diatas kapal tersebut, Akta Hipotik kapal harus didaftarkan di Sahbandar.

c) Akta Fiducia

Akta *fiducia* adalah akta yang memuat tentang jenis dan jumlah barang yang diikat secara *fiducia*. Jenis pengikatan ini ditempuh karena sifat barang yang mudah berpindah dan surat bukti kepemilikan barang tersebut tidak dikuasai oleh bank, akta ini harus didaftarkan di kantor pendaftaran *fidusia* di Departemen Hukum dan HAM.

d) Akta Gadai

Akta Gadai adalah akta yang membuat tentang jenis dan jumlah barang yang diikat secara gadai. Jenis pengikatan ini ditempuh karena kepemilikan barang tersebut dikuasai oleh bank, akta ini biasanya dibuat di bawah tangan dalam arti tidak perlu dibuat di hadapan notaris

(<http://arsipbisnis.wordpress.com/2008/09/07barang-barang-yang-bisa-dijadikan-jaminan-kredit/> diakses 31 Oktober 2016).

c. POJK Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif

Ada beberapa penggolongan kualitas aktiva produktif untuk pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* sebagai berikut:

1. Lancar
 - a. Pembiayaan belum jatuh tempo.
 - b. Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh persen) ($RBH \geq 80\% PBH$).
2. Kurang lancar
 - a. Tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 2 (dua) bulan setelah jatuh tempo
 - b. Rasio RBH terhadap PBH lebih dari 30% (tiga puluh persen) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh persen) ($30\% < RBH/PBH < 80\%$).
3. Diragukan
 - a. Tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan namun belum melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo.
 - b. Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 30% (tiga puluh persen) selama 3 (tiga) periode

pembayaran ($RBH/PBH \leq 30\%$ selama 3 (tiga) periode pembayaran).

4. Macet

- a. Tunggakan pelunasan pokok melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo
- b. Rasio RBH terhadap sama dengan atau lebih kurang dari 30% (tiga puluh persen) lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran (RBH/PBH lebih dari $30\% \leq 3$ (tiga) periodee pembayaran).