

PENJUALAN LELANG BARANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Satya Haprabu

Email : satyahaprabu@ymail.com

Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Burhanudin Harahap

Email : Burhanudin60@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

Writing This article aims to identify the Auction as Instruments Mortgage Guarantee in the sale of goods when viewed under Islamic law as a result of a default or fail to pay. The development of economic law of Islam in Indonesia one of them in Islamic banking with bail bonding process carried out so far based on the principles of Islamic finance with binding rules which guarantee fixed by the Conventional Law 4 of 1996 About Mortgage. Conducting comparative law governing with and viewed as normative analysis of collateral Mortgage is done based on the rule of Islamic law based on the Quran, Al Hadith, Ijma'. Auction Application of collateral Mortgage there needs to be adjustments in particular, in making binding guarantee for Islamic finance in order to guarantee through the Auction Sale of Goods that can be done right and legal under Islamic law perspective.

Keywords: Guarantee, Mortgage, Auction, Islamic Law

Abstrak

Penulisan Artikel ini bertujuan untuk dapat mengetahui Lelang Hak Tanggungan sebagai Instrumen didalam penjualan Barang Jaminan jika dilihat menurut hukum Islam sebagai akibat terjadinya wanprestasi atau gagal bayar. Perkembangan hukum ekonomi Islam di Indonesia salah satunya didalam perbankan syariah dengan proses pengikatan jaminan yang dilakukan selama ini berdasarkan akad pembiayaan syariah dengan pengikatan yang jaminan tetap berdasarkan aturan Konvensional Undang Undang 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Melakukan perbandingan hukum yang mengatur dengan dan dilihat secara normatif analisis mengenai penjualan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan berdasar aturan hukum Islam yang berdasarkan Al Quran, Al Hadist, Ijma' ulama. Penerapan Lelang jaminan Hak Tanggungan perlu ada Penyesuaian khususnya didalam melakukan pengikatan Jaminan untuk pembiayaan syariah agar Penjualan Barang Jaminan melalui Lelang yang dilakukan bisa benar dan sah menurut perspektif hukum Islam.

Kata Kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Lelang, Hukum Islam

A. Pendahuluan

Perkembangan zaman mendorong berkembangnya lembaga keuangan salah satunya adalah di dalam sistem perbankan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang memberikan penyaluran dana kepada nasabah. Perkembangan perbankan di Indonesia sangat pesat terutama

perkembangan perbankan di sektor perbankan Syariah. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia terutama di sektor pembiayaan menjadikan bank syariah menjadi salah satu tempat bagi nasabah untuk mendapatkan dana atau pembiayaan bagi nasabah yang tidak melakukan kredit di perbankan konvensional.

Salah satu cara yang dilakukan masyarakat untuk melakukan aktifitas ekonominya, Burhanuddin. S

(2010:2) dalam bukunya menyatakan lembaga keuangan syariah berfungsi untuk menyediakan perantara bagi pemilik modal dengan perusahaan yang memiliki dana tersebut, sehingga uang masyarakat dapat dikumpulkan melalui produk penghimpunan dana dari sebelum disalurkan kembali kepada yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan Perbankan syariah dipilih oleh nasabah terutama untuk nasabah yang beragama Islam untuk terhindar atau meminimalisir adanya bunga bank yang merupakan riba dan dilarang dalam hukum Islam serta untuk non muslim dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang dinilai sesuai dengan kebutuhan dan aktifitas ekonomi yang dijalankan.

Perbankan syariah merupakan salah satu lembaga yang menyalurkan dana kepada masyarakat. Perbankan syariah di Indonesia diatur didalam aturan Undang Undang Perbankan Syariah dan aturan mengenai Perbankan Syariah sendiri diatur dengan Undang Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Noor Hafidah (2012:123) dalam tulisannya Perjanjian di dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan akad, berdasarkan dari akad-akad tersebut nantinya akan dilakukan pengikatan jaminan.

Penyaluran dana oleh pihak bank umum dituangkan di dalam perjanjian yang menjadi landasan hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dibuat oleh lembaga hukum dengan tujuan untuk melindungi kedua belah pihak baik pada kreditur maupun debitur dijelaskan oleh Sony Harsono (1996:33). Jaminan digunakan didalam pelaksanaan akad syariah ialah jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan inilah yang akan memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, selain itu istilah jaminan dikenal juga agunan. Pasal 1 angka 23 Undang Undang Perbankan syariah menyebutkan agunan adalah :

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

Pembiayaan dengan jaminan yang dilakukan di lembaga Perbankan Syariah untuk melindungi apabila terjadi ketidaklancaran pembiayaan disebabkan debitur mengalami gagal usaha, mengakibatkan berkurangnya usaha pendapatan usaha dan debitur yang tidak memiliki itikad baik

(Wanprestasi). Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian (Sutarno, 2005:265).

Perbankan syariah sebagai lembaga pembiayaan berbasis syariah didalam pengikatan jaminannya masih berdasarkan dengan aturan yang berlaku di dalam hukum perbankan Konvensional di Indonesia. Pembiayaan yang dilakukan oleh dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara hukum perdata positif di Indonesia. Belum ada ketentuan yang mengatur mengenai pengikatan terhadap barang jaminan bagi bank syariah atau lembaga pembiayaan syariah. Pelaksanaan pengikatan terhadap barang jaminan dalam bagi fasilitas pembiayaan di bank syariah dan berpedoman kepada ketentuan ketentuan yang berlaku dalam hukum konvensional (Faturahman Djamil, 2012:41).

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

Perjanjian perikatan yang dilakukan oleh para pihak tersebut diatas apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar nantinya akan dilakukan eksekusi yang salah satunya adalah melalui mekanisme lelang barang jaminan. Pelaksanaan Lelang untuk memudahkan penyelesaian terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, dalam penulisan ini penulis ingin mengkaji Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Perspektif Hukum Islam.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian didalam Penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif atau memiliki persamaan dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*). Penelitian hukum seperti itu mengenal penelitian pustaka (*library research*).

Dalam hal ini Ilmu hukum dipahami sebagai ilmu tentang kaidah (norma), merupakan ilmu yang

menelaah hukum sebagai sistem kaidah-kaidah dengan dogmatik hukum atau sistem hukum sehingga dapat dipahami dengan jelas hukum sebagai ilmu kaidah.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Jaminan Kebendaan Perspektif Hukum Islam

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

Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah). Berbeda dengan definisi di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali, *ar-rahn* adalah: *Menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bias membayar utangnya itu*. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanya yang bersifat materi; tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak.

Barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *ar-rahn* 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.

Penerapan didalam sudut pandang *rahn* dalam transaksi dalam lembaga pembiayaan

syariah dapat diterapkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :

- a. *rahn* sebagai produk tersendiri yaitu berupa produk yang dikenal sebagai produk gadai. Produk gadai dimana bank syariah atau lembaga pembiayaan syariah dalam hal ini memberikan jaminan (*qardh*) kepada nasabah menyerahkan barang (*rah*) kepada bank dalam kaitan *rahn* sebagai produk, bank hanya menerima biaya administrasi sebagai upah (*fee* atau *ujrah*) penyimpanan barang dan asuransi penyimpanan barang.
- b. *Rahn* sebagai produk pelengkap adalah berupa akad tambahan (*accessoir*) terhadap produk produk lain seperti pada saat ada pembiayaan yang lain semisal adanya pembiayaan. Bank meminta agunan (*rahn*) sebagai konsekuensi dari pelaksanaan undang undang menyangkut prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*).

Sehubungan pengertian agunan sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah dan prinsip-prinsip *Rahn* yang telah dibahas bahwa *rahn* identik sebagai agunan walaupun dalam pengaturannya belum dijelaskan secara jelas dan gamblang akan tetapi ada penjelasan yang mengarahkan kesana walaupun belum diatur secara tegas mengenai Jaminan. Berkaitan dengan pembiayaan yang dilakukan di perbankan Syariah dan pembiayaan syariah, pada dasarnya kaidah hukum Islam pada dasarnya lebih mengutamakan adanya kebaikan (*kemaslahatan*).

Kemasalahatan di implementasikan dalam hubungan hukum digunakan untuk pengembangan usaha di dalam masyarakat, adanya jaminan bukan untuk merusak atau menahan harta akan tetapi untuk menghindari kemudharatan dan lebih menjaga kepercayaan diantara bank syariah dan nasabah yang meminjam uang terjadi saling tanggung jawab, dasar dari syariah sebenarnya adalah kepercayaan.

2. Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Perspektif Hukum Islam

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga

secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang merupakan suatu proses yang dimulai dari saat orang seseorang akan menjual suatu barang sampai saat terjadinya persetujuan harga (harga yang diluluskan) atau sampai saat lelang dihentikan (karena tidak mencapai harga limit yang diinginkan penjual), sehingga barang tersebut tidak jadi untuk dijual.

Lelang jaminan adalah salah satu bentuk dari pelaksanaan lelang yang diatur didalam aturan pelaksanaan lelang, tergolong sebagai lelang eksekusi wajib, dan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai tempat yang sah untuk dilaksanakannya lelang barang Jaminan.

Pelaksanaan lelang barang jaminan didasari dengan adanya mekanisme tertentu berupa perjanjian Pembiayaan yang dilakukan oleh seseorang atau korporasi untuk mendapatkan sejumlah dana, melalui mekanisme pemberian kredit dari debitor kepada kreditor. Pelaksanaan lelang di Indonesia sudah dimulai sejak zaman penjajahan Belanda, Pelaksanaan lelang sekarang ini yang terjadi di Indonesia mulai diatur dan dibuat secara tertulis sejak zaman Belanda dengan dibuat peraturan yaitu berupa *Vendu Instructie* (bagi para pejabat, yang ditugaskan melaksanakan peraturan tentang lelang di Indonesia seperti yang sudah ditetapkan dalam ordonansi 28 Februari 1908 S. 189) S. 1908-190, s.d.u. dg. S. 1908-537, S. 1910-258 dan 468, S. 1912-584, S. 1914-648, S. 1915-530, S. 1916-584, S. 1917-263 dan 559, S. 1919-448, S. 1925-426, S. 1929-148 dan 492, S. 1930-85, S. 1931-373jo. 423 dan S. 1940-57 dan *Vendu Reglement* ((Ordonansi 28 Pebruari 1908, S. 1908-189, berlaku sejak 1 April 1908). (Dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3, pasal I Peraturan ini telah diganti dengan pasal 1, la, lb.) yang mengatur mengenai pelaksanaan penjualan di muka umum. Setelah Indonesia merdeka selain tetap berpegang dengan *Vendu reglement* dan *Vendu Instructie* juga adanya pengaturan yang di atur oleh menteri keuangan mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia berupa adanya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang terakhir berlaku adalah PMK 27/PMK/2016

tentang tata cara pelaksanaan lelang.

Asas Lelang berdasar penjelasan Habib Adjie dalam bahan Ajarnya adalah :

- 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 di dahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).
- b. Asas Keadilan, mengandung pengertian bahwa dalam 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 berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang 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 dibuat 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 di sahkan pada saat itu juga.
- e. Asas Akuntabilitas, menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak berkepentingan Pertanggungjawaban Pejabat Lelang

meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Jaminan berasal dari terjemahan istilah *zakerheid auat cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang dinilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya. Hartono Hadi Soeprapto (Salim HS, 2004: 22) berpendapat bahwa jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) disebutkan tentang pengertian Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan yang dimaksudkan dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Hak Tanggungan): 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan pengertian tersebut bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual melalui pelelangan umum atas benda tidak bergerak yang dijaminakan menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi hak preferensi piutang-piutang negara apabila terjadi Wanprestasi. Pasal 6 UUHT apabila terjadi wanprestasi maka barang tersebut dapat dieksekusi dengan pelelangan umum disebut dalam pasal 20 UUHT.

Pemberian jaminan kebendaan dalam bentuk pengikatan jaminan secara formil

dalam hukum Islam diperbolehkan. Adapun secara materiil, ketentuan ketentuan didalam perikatan Jaminan sebagai jaminan kebendaan di perbankan syariah jika dianalisis secara lebih mendalam dan seksama berdasar hukum Islam dapat dilihat bahwa masih ada yang belum sesuai hukum Islam, sebab dilihat dari isi akta tersebut banyak menitikberatkan kepada kewajiban kewajiban nasabah sebagai debitur dan tidak mengatur hak hak nasabah dalam pengikatan jamiinan kebendaan dalam pembiayaan syariah tidak ada keseimbangan dari kedua belah pihak, hal ini menimbulkan asas keseimbangan dan keadilan dalam Akta perikatan, karena hal tersebut ada didalam hukum islam. Perlu adanya penyesuaiaan perjanjian berdasarkan perjanjian pokok yang dibuat berdasarkan hal tersebut dapat dilihat mengenai ketentuan ketentuan yang ada di dalam perjanjian pokok untuk dituangkan dan disesuaikan dengan akta perikatan.

Mengenai format akta harus disesuaikan kembali yang sudah ada sesuai ketentuan di dalam Undang Undang Hak tanggungan, dengan dilakukan penyesuaiaan penyesuaiaan yang disesuaikan dengan ketentuan hukum Islam, adanya sinkronisasi ketentuan didalam akad yang dibuat dan dapat dilaksanakan sesuai perjanjian pokok yang dibuat.

Selanjutnya menurut aturan hukum islam mengenai kesepakatan yang telah dibuat mengenai pemberian Hak Tanggungan para pihak wajib menaati dan melaksanakan isi dan apa yang terkandung didalam akad perjanjian Jaminan tersebut. Kemudian untuk pelaksanaan janji janji disesuaikan dengan hukum islam, apabila tidak sesuai dengan aturan hukum islam akan menjadi rusak (*fasakh*) dan tidak dapat dilaksanakan dan sesuai :

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. [388] Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia

dalam pergaulan sesamanya.

Berdasarkan ayat tersebut para pihak menjadi terikat dan harus memenuhi klausula klausula yang ada di dalam perjanjian yang telah disepakati, dan tidak boleh melanggar ketentuan yang diatur didalam hukum islam. Berdasarkan analisis di atas maka untuk pembuatan Akta Perikatan Jaminan dalam bentuk apapun berdasarkan Undang Undang yang memuat perjanjian tentang kewenangan bagi pemberi Jaminan dan Pemegang Jaminan tersebut haruslah sesuai dengan ketentuan ketentuan hukum Islam berdasar Al Quran dan Al Hadist serta ijma' atau pendapat para ulama hukum islam sebab hal tersebut adalah salah satu usaha bagi umat islam untuk menerapkan prinsip prinsip syariah di dalam perbankan dan pembiayaan Syariah.

Kata hukum Islam tidak ditemukan sama sekali di dalam Al Quran dan literatur hukum dalam Islam. Hukum Islam dalam Al Quran adalah kata syariah, fiqh, hukum Allah dan yang seakar dengannya. Kata kata hukum Islam adalah terjemahan dari terminologi "*Islamic Law*" dari literatur barat.

Hukum Ekonomi Islam adalah Muamalah, muamalah yang berhubungan dengan hukum perdata terkait dengan muamalah dalam arti khusus yaitu mengenai hukum benda, hukum perjanjian, mengatur masalah kebendaan dan hak hak atas benda, jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam.

Didalam bermuamalah manusia khususnya orang Islam dituntut untuk senantiasa berpegang teguh pada ajaran ajaran Islam sebagai sumber etikanya yang di dalamnya harus melibatkan prinsip prinsip muamalah dalam Islam Ahmad Azhar Basyir, 2000:27) :

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al Quran dan sunah rosul.
"Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".
- b. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela tanpa mengandung unsur unsur paksaan.
- c. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat

dan menghindarkan madarat dalam hidup masyarakat.

Menurut Yusuf Qardawi (2014:6-7) dalam ekonomi Islam ada beberapa kaidah yang harus berkaitan dengan kegiatan ekonomi syariah yaitu :

- a. Kaidah Hukum Dasar Muamalah adalah Boleh

Kaidah yang pertama ini, hukum dalam bidang ekonomi adalah boleh kecuali ada *nash* (ketepatan menggunakan dalil) yang melarang serta mengharamkannya.

Segala sesuatu tindakan ekonomi dalam Islam Boleh dilakukan tidak ada larangan secara tegas atas tindakan tersebut, apabila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian berarti tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

- b. Kaidah Hukum tentang Kemaslahatan

Kaidah kedua adalah mengenai kesejahteraan umum (*kemaslahatan mursalah*), *kemaslahatan* (kebaikan) adalah lawan dari *mafsadat* (Keburukan), bahwa suatu kemaslahatan menjadi tujuan dalam syariat Islam.

Kaidah yang memerintahkan tidak boleh merugikan orang lain membuat menjadikan konsekuensi hukum sebagai berikut :

- 1) Larangan penipuan, pemalsuan, dan ketidakpastian (*gharar*) dalam transaksi jual beli karena menimbulkan kemadharatan yang dimulai oleh penjual dan menimbulkan kerugian dan kesusahan kepada pihak pembeli.
- 2) Larangan kepada orang yang tidak sempurna akal nya (*safih*) untuk membelanjakan hartanya karena hal tersebut dapat menimbulkan kemadharatan dan kesusahan terhadap orang lain.
- 3) Pemberian hak *syuf'ah* untuk partner, dan tetangga demi mencegah timbulnya kesusahan dan kesukaran oleh pembeli ataupun partner baru.
- 4) Larangan bagi seseorang merusak

barang orang lain, pemilik barang tersebut merusak barangnya yang sama.

- c. Kaidah Hukum mendatangkan kemaslahatan dan meninggalkan kemudharatan.

Kaidah hukum ini untuk melakukan hal yang mendatangkan kemaslahatan (kebaikan atau kesejahteraan) dan meninggalkan sesuatu yang buruk.

- d. Kaidah hukum tentang saling menerima (*ridha*)

Dalam transaksi harus ada saling menerima dari masing-masing pihak yang terkait.

“ hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan ”

Keridhaan dalam transaksi adalah sebuah prinsip. Oleh karenanya transaksi baru dinyatakan sah apabila ada keridhaan dari kedua belah pihak. Tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa tertipu. Hal ini terjadi ketika waktu akad sudah saling meridhai, namun ketika salah satu pihak merasa tertipu akad tersebut dapat batal. Seperti pembeli yang merasa tertipu karena kerugian oleh penjual karena barangnya cacat.

Kerelaan (*ridha*) adalah sikap batin yang abstrak dari itu untuk menunjukkan bahwa sebuah akad, kerelaan telah tercapai perlu indikator yang merefleksikannya, indikator tersebut adalah adanya ijab dan kabul harus dibuat jelas dan detail. Sehingga dapat diterjemahkan dengan baik untuk mencapai kondisi yang diinginkan. Adapun dasar suka sama suka diantara pihak yang bertransaksi yang mengandung unsur paksaan (*ikrah*) harus ditolak dan dinyatakan batal demi hukum. Rosulullah bersabda dalam hadist :

“ sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan atas dasar kerelaan (antara kedua belah pihak) ” (HR. Ibnu Majah dan al Baihaqi).

- e. Kaidah hukum tentang memperingan dan mempermudah bukan mempersulit

Kaidah ini merupakan garis besar dalam hukum Islam dalam ekonomi, yaitu memperhatikan agar segala sesuatu diperingan dan dipermudah bukan diperberat atau dipersulit. Setiap pemikul kewajiban (*mukallaf*) dapat diperingan dan dipermudah, diaturlah bermacam-macam dispensasi (*rukhsah*) atau diperingan dalam banyak situasi dan keadaan tertentu seperti sakit, dalam perjalanan jauh, tekanan rasa takut, hujan deras, lupa dan lain-lain. dalam kaidah ini dalam bidang ekonomi dicontohkan adanya *Khiyar* (hak memilih) saat transaksi jadi tidaknya transaksi.

- f. Kaidah hukum tentang larangan kemanfaatan utang bagi piutang

Kaidah ini menjelaskan bahwa dalam utang piutang dilarang menambahkan pengembalian utang kepada pihak yang memberikan utang (orang yang berpiutang) hal ini dapat dikategorikan riba. Utang piutang tersebut sejak awal disyaratkan adanya suatu tambahan bagi piutang (*muqridh*) berdasarkan persyaratan yang diajukan atau inisiatif kehendak dirinya tersebut, sedangkan apabila tambahan tersebut berdasarkan inisiatif (kehendak) yang berutang hal itu diperbolehkan, berlandaskan pada hadith rosul :

“ Rosulullah SAW meminjam (berhutang) kepada seorang seekor unta yang sudah berumur tertentu. Kemudian beliau mengembalikan pinjaman tersebut dengan unta yang berumur yang lebih baik dari yang beliau pinjam, dan beliau berkata sebaik baiknya kamu adalah yang mengembalikan pinjamannya dengan sesuatu yang lebih baik (dari yang dipinjamkan) ”

Hadist di atas menunjukkan bahwa nabi Muhammad SAW pernah melakukan transaksi utang piutang (pinjam meminjam) unta.

- g. Kaidah hukum berdasarkan kebiasaan ('Urf)

“ Adat (kebiasaaan masyarakat) dijadikan dasar penetapan hukum ”

Kaidah fiqh ini berkenaan tentang

adat atau kebiasaan, dalam bahasa Arab terdapat dua istilah yang berkenaan dengan kebiasaan yaitu *al-'adat* dan *al-'urf*. Adat adalah suatu perbuatan atau perkataan yang terus menerus dilakukan oleh manusia lantaran dapat diterima akal dan secara terus menerus manusia mau mengulangnya. *'Urf* ialah sesuatu perbuatan atau perkataan dimana jiwa merasakan suatu ketenangan dalam mengerjakannya, karena sudah sejalan dengan logika dan dapat diterima oleh watak kemanusiaannya.

Kaidah dalam bidang ekonomi yang disepakati oleh berbagai pemikir dan peneliti hukum Islamnya itu menjadikan kebiasaan dan tradisi masyarakat setempat sebagai landasan hukum, selama itu tidak menyalahi syariat. Kebiasaan merupakan sumber pengabulan hukum yang banyak dilakukan di kalangan ilmuan hukum Islam Hanafi dan Maliki yang berada diluar lingkup *nash, 'urf* dalam bentuk bentuk muamalah yang menjadi adat kebiasaan dan telah berlangsung secara konsisten di tengah tengah masyarakat. Apabila suatu *'urf* tersebut bertentangan dengan Al Quran dan Hadist *urf* tersebut ditolak (*mardud*). Mengenai *'urf* untuk kaidah ini dalam bidang ekonomi maupun untuk urusan umum telah disepakati dijadikan kaidah utama. Dijadikan rujukan untuk bidang ibadah dan muamalah sekaligus.

3. Lelang dalam Perspektif Hukum Islam

Syariah Islam yang rahmatan lil 'alamin memberikan kebebasan, keleluasaan dan keluasaan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam. Tentu saja kegiatan usaha itu diniatkan dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal, melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah (QS. An-Nisa':29, Al-Mulk:15), oleh karena itu sebelum memutuskan hukum syariah tentang lelang yang merupakan salah satu bentuk muamalah, perlu dipahami terlebih dahulu mengenai ihwalnya.

Lelang (*auction*) menurut pengertian transaksi muamalah 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, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan disebut (lelang naik).

Kitab-kitab fikih atau hadist, jual beli lelang disebut dengan istilah *Bai' Al Muayadah* (adanya tambahan). Lelang dalam muamalat adalah transaksi dalam Islam yang merupakan penjualan di depan umum dengan sistem tawar menawar tertinggi. Lelang adalah jual beli yang diperbolehkan di dalam Islam dengan syarat syarat yang ditentukan dan disesuaikan dengan hukum Islam sesuai aturan Al Quran, Al Hadist, dan Ijma' ulama dan aturan hukum syariat.

D. Kesimpulan

Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan berguna sebagai salah satu cara penjualan barang jaminan Hak tanggungan apabila nasabah mengalami wanprestasi. Pelaksanaan penjualan barang jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan aturan yang ada di dalam Al Quran dan Al Hadist serta Ijma' ulama. Khususnya untuk penjaminan barang jaminan syariah yang didalam akadnya menggunakan akad syariah, pengikatan jaminannya menggunakan pengikatan jaminan konvensional yang berdasarkan aturan konvensional. Pengikatan jaminan Hak Tanggungan harus disesuaikan agar isinya sesuai dengan konsep syariah. Berdasarkan ketentuan ketentuan hukum Islam yang dan menghilangkan larangan larangan seperti adanya riba, gharar dan larangan lain yang tidak sesuai ketentuan hukum Islam.

E. Saran

Penulis dalam tulisan ini mendorong pemerintah untuk bisa membuat aturan khusus mengenai penjaminan atas barang jaminan untuk transaksi

syariah agar terjamin di setiap proses jaminan untuk pembiayaan syariah dapat disesuaikan sehingga untuk proses eksekusi barang jaminan dengan penjualan barang jaminan dengan penjualan lelang dapat terpenuhi dan sesuai jika dilihat dari Hukum Islam.

Daftar Pustaka

Buku

- Al-Quran dan terjemahannya, Mujamma' Khadim al Harmain asy Syarifain al Malik Fahd li thiba al Mush-haf asy syarif, Medinah Munawwarah, di bawah Pengawasan Departemen Haji dan Wakaf Saudi Arabia, 1413 H.
- Syukri Iska. 2012. *Sistem perbankan Syariah dalam Perspektif Fikih Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Ahmad Azhar Basyir. 2000. *Asas Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Edisi Revisi, Yogyakarta : UII Press.
- Burhanuddin.S. 2010. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Faturahman Djamil.2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Habib Adjie. 2015. *Bahan Ajar Hukum Lelang*. Surakarta: Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sony Harsono. 1996. Sambutan Menteri agraria, Kepala BAN dalam buku *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda benda yang dikaitkan dengan Tanah*. Bandung.
- Sutarno. 2005. *Aspek Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung : Alfabeta.
- Syamsul Anwar. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Ctk. Kedua, Jakarta : PT. Grafindo Persada.

Yusuf Al-Qardhawi. 2014. *Tujuh Kaidah Utama dalam Fiqih Muamalah*. Terj. Fendrian Hasmand, Pustaka Al- Kautsar. Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang Undang 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Jurnal

Noor Hafidah.2012. "Implementasi Konsep Jaminan Syariah dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah". Artikel pada *Jurnal Arena Hukum Universitas Brawijaya*. Vol. 6. No.2. Agustus 2012. Malang.