

BAB II

KERANGKA TEORI

A. PENGERTIAN LELANG

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:”Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang di dahului dengan usaha mengumpulkan peminat”¹.

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22Februari2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, 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 Lelang².

Pasal 1 angka 4, 5, 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi³ :

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara

¹ Rahmat Soemitro,Peraturan dan Instruksi Lelang,(Bandung: PT. Eresco, 1987), 106

² Adrian Sutendi, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, 5.

³ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan), Alumni : Bandung, 1999, 165

sukarela. Dalam memberikan fasilitas pembiayaan oleh lembaga keuangan seringkali mengalami permasalahan, salah satunya yaitu kredit bermasalah. Peraturan disetiap lembaga keuangan seperti PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM, pada saat debitur cidera janji dikategorikan kredit bermasalah, maka pihak kreditur dapat melakukan proses pengajuan lelang terkait jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.

Pengertian Lelang secara umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. Selain itu, pasal 1 *VendU Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan⁴:

“Lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan 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.

B. DASAR HUKUM LELANG

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu⁵: *VendU Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *VendU Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.

- a. *VendU Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 239

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

1930.Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement.

- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

C. RUKUN DAN SYARAT LELANG

Delang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Dalam lelang rukun dan syarat-syarat dapat diaplikasikan dalam panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu diantaranya⁶:

- a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela ('an taradhin).
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat.
- c. Kepemilikan / Kuasa Penuh pada barang yang dijual
- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual,
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelelangan adalah sebagai berikut⁷:

1. Bukti diri pemohon lelang
2. Bukti pemilikan atas barang
3. Keadaan fisik dari barang

⁶ Aiyub Ahmad, Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif, Jakarta: Kiswah, 2004, 3

⁷ <http://ulgs.tripod.com/favorite.htm-ekonomi-islam/> diakses pada tanggal 09-07-2019 pada pukul 14.39 Wib

Bukti diri dari pemohon lelang ini diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut benar-benar orang yang berhak untuk melakukan pelelangan atas barang yang dimaksud. Apabila pemohon lelang tersebut bertindak sebagai kuasa, dari pemberi kuasa. Jika pelelangan tersebut atas permintaan hakim atau panitia urusan piutang negara, harus ada surat penetapan dari pengadilan negeri atau panitia urusan piutang negara. Kemudian, bukti pemilikan atas barang diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang tersebut merupakan orang yang berhak atas barang dimaksud.

Bukti pemilikan ini, misalnya tanda pembayaran, surat bukti hak atas tanah (sertifikat) dan lainnya. Di samping itu, keadaan fisik dari barang yang dilelang juga perlu untuk mengetahui keadaan sebenarnya dari barang yang akan dilelang. Untuk barang bergerak, harus ditunjukkan mana barang yang akan dilelang; sedangkan untuk barang tetap seperti tanah, harus ditunjukkan sertifikatnya apabila tanah tersebut sudah didaftarkan atau dibukukan. Adapun, tanah yang belum didaftarkan atau dibukukan harus diketahui dimana letak tanah tersebut dan bagaimana keadaan tanahnya, dengan disertai keterangan dari pejabat setempat.

D. JENIS LELANG

Pada umumnya lelang hanya ada dua macam yaitu lelang turun dan lelangnaik. keduanya dapat dijelaskan sebagai berikut⁸:

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 penjual melalui juru lelang (*auctioneer*) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan.

b. Lelang Naik

Sedangkan penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi³⁵, sebagai mana lelang ala Belanda (Dutch Auction) dan disebut dengan lelang naik.

c. Lelang Tetap (Fixed auction)

⁸ Ismail Nawawi, Msi, Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer, (Bogor: Galia Indonesia, 2012), 83

Adalah lelang yang ditawarkan kepada penawar dengan harga yang sudah ditetapkan langsung oleh pemilik barang, dengan kebijakan-kebijakan tertentu menurut pemilik barang yang akan di lelang. Terkadang penentuan harga ditentukan oleh tingkat suku bunga Bank Indonesia.

E. OBJEK LELANG

Objek Lelang Pada prinsipnya semua barang yang disita adalah objek lelang, kecuali:

- a. Uang tunai
- b. Sertifikat deposito berjangka, tabungan, rekening koran, giro, atau bentuk lain yang dipersamakan
- c. Saham, obligasi, atau surat berharga lainnya
- d. Piutang yang hak menagihnya beralih ke Pejabat
- e. Penyertaan modal pada perusahaan lain.
- f. Barang-barang yang mudah rusak atau busuk.

Objek lelang dibagi lagi menjadi dua, yaitu objek sita dan objek bukan sita, yaitu:

1. Objek Sita

a) Kelompok harta gerak

Uang tunai, deposito berjangka, tabungan, saldo R/K, giro, atau bentuk lain yang disamakan. Saham, obligasi, dan surat berharga lainnya, emas dan perhiasan lainnya, kendaraan bermotor roda empat dan roda dua atau lainnya, piutang dan penyertaan modal di perusahaan lain.

b) Kelompok harta tetap:

- 1) Tanah dan atau bangunan
- 2) Kapal dengan isi kotor 20 meter kubik ke atas

c) Penyitaan harus mendahulukan kelompok harta gerak kecuali:

- 1) Jurusita Pajak tidak menjumpai barang bergerak yang dapat dijadikan objek sita.
- 2) Barang bergerak yang dijumpainya tidak mempunyai nilai.
- 3) Harganya tidak memadai jika dibandingkan dengan utang pajaknya.

2. Bukan Objek Sita:

- a) Pakaian dan tempat tidur beserta perlengkapannya yang digunakan oleh Penanggung Pajak dan keluarga yang menjadi tanggungannya
- b) Persediaan makanan dan minuman untuk keperluan satu bulan beserta peralatan memasak yang berada di rumah, termasuk pula obat-obatan yang

dipergunakan/diminum dalam hal Penanggung Pajak dan atau keluarganya sakit tidak termasuk obat-obatan untuk diperdagangkan

- c) Perlengkapan Penanggung Pajak yang bersifat dinas yang diperoleh dari negara
- d) Buku-buku yg bertalian dengan jabatan/pekerjaan Penanggung Pajak dan alat-alat yang dipergunakan untuk pendidikan, kebudayaan dan keilmuan
- e) Peralatan dalam keadaan jalan yang masih digunakan untuk melaksanakan pekerjaan atau usaha sehari-hari dengan jumlah seluruhnya tidak melebihi Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
- f) Peralatan penyandang cacat.

F. PROSEDUR LELANG DALAM HUKUM ISLAM

Lelang menurut pengertian transaksi mua'amat kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Dalam Islam juga memberikan kebebasan keleluasaan dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rizki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah.

Jual beli lelang (*muzayyadah*) dalam hukum Islam adalah mubah. Didalam kitab subulus salam disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, “ Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan diantara semua pihak”⁹. Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Abdi Dar meriwayatkan adanya ijma' kesepakatan ulama' tentang bolehnya jual-beli secara lelang bahkan telah menjadi yang berlaku dipasar umat Islam pada masa lalu. Sebagaimana Umar bin Khatab juga pernah melakukannya sedemikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.

Di dalam al-Qur'an tidak ada aturan pasti yang mengatur tentang lelang, tetapi berdasarkan definisi lelang dapat disamakan (diqiaskan) dengan jual-beli dimana ada pihak penjual dan pembeli. Dimana pegadaian dalam hal ini sebagai pihak penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai pihak pembeli. Jual beli termaktub dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 275

⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25 Tahun 2002 tentang Rahn 24 Hasbi Ash Siddieqy, Hukum-Hukum Fikih Islam, Jakarta : PT Bulan Bintang, 1991, 402

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ 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 فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿١٠﴾

Artinya : *“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 mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹⁰*

Ayat tersebut diatas merujuk pada kehalalan jual beli dan dalam menjalankan bisnis dengan cara lelang. Sebagaimana hadist diatas merupakan pedoman untuk kita bahwa praktik lelang pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW dengan bentuk yang sederhana

Lelang sesuai syariah juga harus dapat dipertanggung jawabkan secara syariat islam yaitu bebas dari unsur gharar, maisir, riba dan bathil. Istilah yang digunakan adalah istilah yang berlaku pada POGS, misalnya barang jaminan adalah marhun, nasabah adalah rahin, serta istilah lainnya. Pengertian lelang secara syariah adalah proses penjualan marhun sebagaimana dijelaskan menurut fatwa DSN no.25/DSN-MUI/III-2002 butir 21 Imam Ash-Shan’ani, Subulus Salam juz III, Beirut : Darul Kutub al-Ilmiyah, 1995, hlm. 2322 Keputusan Menteri keuangan RI, No. 304/KMK. 01/2002/27 kedua nomor 5a dan 5b yang menjelaskan tentang melelang barang dan penjualan marhun. Misalnya sebagai berikut :

¹⁰ Hasbi Ash Siddieqy, Hukum-Hukum Fikih Islam, Jakarta : PT Bulan Bintang, 1991, 402

Penjualan marhun : 1) apabila jatuh tempo, Murtahin harus memperingatkan Rahin untuk segera melunasi utangnya, 2) apabila rahin tetap tidak dapat melunasi hutangnya, maka Marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah¹¹.

¹¹ At Tirmidzi, Al-Jami' Al-Shohih, Beirut Libanon: Darul Al-Fikr, 1988, Hadist No. 908