

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum perjanjian

1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Perdata

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan peristiwa dimana dua orang atau lebih saling mengikrarkan diri untuk berbuat sesuatu. Definisi perjanjian batasnya telah diatur dalam pasal 1313 KUH perdata yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Definisi perjanjian yang diatur dalam pasal 1313 KUH perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap karena terdapat beberapa kelemahan yang dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:²¹

²¹Abdulkadir Muhammad, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 224.

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
- b. Kata pembuatan mencakup juga tanpa konsensus.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
- d. Tanpa menyebut tujuan.

Bedasarkan alasan-alasan diatas maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai beriku :”*perjanjian adalah suatu persetujuan dengan nama dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan*”

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu melahirkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu suatu

rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis²³.

Di dalam Hukum Perjanjian berdasarkan Buku III KUHPerdara dikenal dengan perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang telah diatur di dalam KUHPerdara, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang muncul dan berkembang di dalam praktik untuk memenuhi kebutuhan yang timbul dalam pergaulan masyarakat²⁴.

2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Di dalam perkembangan dewasa ini, demikian banyaknya macam dan jenis perjanjian yang muncul di dalam praktik. Terhadap berbagai jenis perjanjian tersebut tetap berlaku Buku III KUHPerdara yang mengandung asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1319 KUHPerdara), dengan konsekuensi

²³Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 6.

²⁴Lili Rosjidi, dkk, *Kapita Selekta Hukum*, (Jakarta: Sinta Dewi, 2009), hlm. 240.

prinsip-prinsip umum dan asas-asas dalam Hukum Perjanjian tetap berlaku.

Ada beberapa asas di dalam Hukum Perjanjian yang harus diperhatikan, terutama dalam kaitannya dengan berbagai perjanjian yang muncul dan berkembang di dalam praktik. Selain berlakunya ketentuan-ketentuan umum dalam hukum perjanjian, penting diperhatikan asas-asas hukum perjanjian yaitu antara lain sebagai berikut²⁵:

a. Asas Konsensualisme

Untuk lahirnya suatu perjanjian cukup dengan adanya sepakat. Lahirnya suatu perjanjian pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak. Pasal 1458 KUHPerdara.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Diperbolehkan membuat perjanjian tentang apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang,

²⁵ Lili Rosjidi, dkk, *Kapita Selekta Hukum*, (Jakarta: Sinta Dewi, 2009), hlm. 241

ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1319 KUHPerduta.

c. Asas Itikad Baik

Pelaksanaan perjanjian dilaksanakan itikad baik yaitu dengan adil dan patut, berdasarkan kepantasan dan kepatutan. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Perjanjian itu akan mengikat para pihak sebagai suatu undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta.

e. Asas Kepastian Hukum

Dibuatnya suatu perjanjian secara sah akan memberikan suatu kepastian bagi para pihak. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta.

f. Asas Kebiasaan

Para pihak terikat tidak hanya pada apa yang diperjanjikan, melainkan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, dan yang diharuskan oleh kepatutan,

kebiasaan, atau undang-undang. Pasal 1339 KUHPerdata, Pasal 1347 KUHPerdata.

g. Asas Kepercayaan

Adanya kepercayaan antara para pihak yang telah berjanji untuk melaksanakan perjanjian berdasarkan hal-hal yang disepakati.

h. Asas Kepatutan dan Kepantasan

Kepatutan dan kepantasan turut menentukan isi perjanjian.

i. Asas Keseimbangan

Konsekuensi dan kedudukan yang sama para pihak, adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian.

j. Asas Persamaan Hukum

Para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, dalam arti hak dan kewajiban yang sama dihadapan hukum.

3. Rukun dan Syarat Perjanjian dalam Hukum Perdata

Syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian-perjanjian paling tidak dibutuhkan empat syarat pokok, yaitu sebagai berikut:²⁶

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreemeny/consensus*)

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *contrario*, berdasarkan pasal 1321 KUHPerdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan

²⁶ Juhaya S Pradja, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), hlm. 228.

terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2. Kecakapan (*capacity*)

Menurut pasal 1329 KUHPerdara, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

3. Hal yang tertentu (*certainty of term*)

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimasukkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab yang halal (*consideration*)

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam pasal 1337 KUHPerdota.

4. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Ekonomi Syariah

Dalam hukum Islam kesepakatan atau perkataan dapat dikategorikan akad didasarkan pada keridhaan dan kesesuaian dengan syariat Islam. Dalam konteks Islam, ijab dan kabul merupakan unsur yang penting pada tiap transaksi. Apabila ada dua janji antara para pihak disepakati dan dilanjutkan dengan ijab dan kabul, maka terjadilah akad (perikatan Islam). Dengan demikian, sesuatu disebut akad apabila:

- a. Diwujudkan dalam ijab dan kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad yaitu

pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu (ijab) dan pernyataan menerima (kabal)

- b. Sesuai dengan kehendak syariat yaitu pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariat baik terutama terkait dengan rukun dan syaratnya.
- c. Adanya akibat hukum pada objek akad yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang mengikat masing-masing pihak yang berakad.

Dalam KHES Buku II Bab I Pasal 20 ayat (1) disebutkan bahwa akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/ atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Mengacu pada konsep akad, para ulama membaginya menjadi dua, yaitu: *pertama*, dalam pengertian umum segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri seperti wakaf dan talak dan sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, wakalah, dan gadai.

Kedua, dalam pengertian khusus yaitu perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan *syar'* yang berdampak pada objeknya²⁷.

5. Rukun dan Syarat Perjanjian dalam Hukum Ekonomi Syariah

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan petunjuk) yang harus diindahkandan dilakukan. Dalam syariah, rukun, dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi, rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan atau tidak adanya sesuatu itu. Definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syar`i* dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya

²⁷²⁷ Andi Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 40.

menyebabkan hukum pun tidak ada. Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama *ushul fiqh*, bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) termasuk ke dalam rukun akad ialah yaitu : a) pihak-pihak yang berakad ; b) objek akad; c) tujuan pokok akad; dan d) kesepakatan (Bab III Pasal 22 KHES).

1. Subjek Perikatan/ Pihak-pihak yang Berakad (al-`Aqidain)

Al-`aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum sering kali diartikan sebagai pihak pengemban

kewajiban. Subjek hukum ini terdiri dari dua jenis yaitu manusia dan badan hukum.

a. Manusia

Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan mukalaf. Mukalaf adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial. Kata mukalaf berasal dari bahasa arab yang berarti yang dibebani hukum, yang dalam hal ini adalah orang-orang yang telah dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya di hadapan Allah SWT, baik yang terkait dengan perintah maupun larangan-larangan-Nya.

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan pembedaan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan

hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan. Dengan demikian meskipun badan hukum berganti-ganti, ia tetap memiliki kekayaan sendiri. Yang dapat menjadi badan hukum menurut R. Wirajono Prodjodikoro adalah dapat berupa negara, daerah otonom, perkumpulan orang-orang, perusahaan, atau yayasan.

2. Objek Perikatan (Mahallul `Aqd)

Mahallul `aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *Mahallul `aqd*, sebagai berikut:

- a. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan
- b. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah
- c. Objek akad harus jelas dan dikenali
- d. Objek dapat diserahkan

3. Tujuan Perikatan (*Maudhu`ul`Aqd*)

Maudhu`ul`aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur`an dan Nabi Muhammad SAW dalam Hadits. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariat tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah.

4. Ijab dan Kabul (*Sighat al-`Aqd*)

Sighat al-`aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama²⁸.

²⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 58

B. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian lelang Secara Umum

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*²⁹. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah lelang di jelaskan lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh penjabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Sementara itu dalam Kaamus Besar Bahasa Indonesia , diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut: perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang.

²⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perdasa, 2004), hlm. 237.

Selanjutnya perlelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan)³⁰.

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli³¹.

Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum” sebagai berikut: lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.

³⁰ *Kamus Bahasa Indonesia (On-line)*, diakses melalui <https://kbbi.web.id/lelang.html> diakses pada 01 Maret 2020 pukul 07.00 Wib.

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016), hlm. 20.

Dari berbagai pengertian diatas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang muka umum secara tawar menawar dihadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Sedangkan singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di hadapan muka umum di hadapan juru lelang³².

2. Pengertian Lelang dalam Hukum Ekonomi Syariah

Lelang dalam Islam termasuk jual beli jenis *Muzayyadah* yang artinya adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya di tengah-tengah keramaian. Lalu para pembeli saling menawar dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang paling tinggi dari salah satu pembeli, lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari si penjual. Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungan dengan barang

³² *Ibid*, hlm. 22.

yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang lelang dibedakan antara lain lelang eksekusi, lelang non eksekusi suka rela dan lelang non eksekusi wajib³³.

Pratek jual beli lelang termasuk salah satu cara yang digunakan penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi. Lelang dalam sejarah Islam sudah ada sejak jaman rasulullah dan para sahabat. Mereka melakukan jual beli dengan cara lelang barang dagangannya, dan para pembeli mengikuti lelang untuk mendapatkan barang yang dijual oleh pelelang. “jual beli model lelang atau *muzayyadah* dalam hukum Islam adalah boleh (mubah). Ibnu Abdi Dar berkata dalam *subulussalam* “sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak”³⁴.

³³ Zumrotul Malikhah, *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. (Semarang: Skripsi Iain Walisongo, 2012), hlm.3.

³⁴ Yusuf Kurniawan, *Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Online Dengan Sistem Lelang (Studi Kasus Jual Beli Batu Mulia di Jejaring Sosial Facebook)*, Surakarta: Skripsi IAIN Surakarta, 2017, hlm.51.

Menurut Ibnu Qudamah, Ibnu Abdi Dar meriwayatkan adanya ijma' ulama tentang bolehnya jual-beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu. Demikian juga Umar bin Khathab pernah melakukan lelang karena umat membutuhkan praktek lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli³⁵.

Jual beli komoditas dengan sistem lelang (*Muzayyadah*) dalam Islam diperbolehkan. Sistem lelang yang dilakukan pada zaman Rasulullah terjadi ketika melakukan transaksi jual beli. Dalam hadist riwayat Imam Tirmidzi disebutkan bahwa:³⁶

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
 يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِئْتُ نَتَبَسُّ بِبَعْضِهِ وَنَبْسُطُ بِبَعْضِهِ
 وَقَدْ حُتَّ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ انْتِنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ
 صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا
 بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ
 فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

³⁵ Mujib Z. A., *Lelang*, diakses melalui Lingkaran Ilmu Lingkaran Ilmu.html, diakses pada tanggal 1 Maret 2020 pukul 08.00 wib.

³⁶ Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-shawi, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 111.

Artinya: Rasulullah SAW menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana mangkok ini? Seorang laki- laki menyahut: Aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua dirham oleh seseorang laki- laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki- laki tadi”.

3. Rukun dan Syarat Lelang

Agar pelaksanaan lelang atau jual beli barang yang menjadi tanggungan itu sah dan dapat dibenarkan oleh agama maka diperlukan rukun yang harus dipenuhi. Adapun rukun lelang yang disepakati oleh para ulama adalah:³⁷

- a. Aqid (orang yang mengadakan pelelangan), yaitu pihak yang melelang dan membeli barang.
- b. Ma`qud (uang dan barang yang menjadi tanggungan yang akan dilelang)
- c. Sighat (akad pelelangan)

Syarat-syarat pelelangan yang harus dipenuhi dalam pelelangan adalah yang berhubungan dengan

³⁷ Ibnu Rusyid, *Bidayatul Mujtahid, Jilid IX*, (Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1970), hlm.70.

orang yang melelang dan barang yang dilelangkan serta sighthat (akad).

a) Syarat Akid (orang yang melelang dan pembeli)

Mengenai orang yang melelang dan pembeli harus mempunyai syarat cakap melakukan tindakan hukum tukar menukar benda. Apabila sehat dan *mumayiz* (mencapai umur 7 tahun) orang yang ditaruh dibawah pengampunan dengan alasan amat dungu atau pemboros seperti *mumayiz*. Tetapi tindakan-tindakan hukum sebelum balig (15 tahun) diperlukan izin dari wilayah, bagi yang berada dibawah pengampunan diperlukan izin pengampunan apabila wali atau pengampu tidak mengizinkan perjanjian batal.

Syarat ini terbagi dua bagian, yaitu:

- 1) Syarat umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.
- 2) Syarat khusus, yakni syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak

diisyaratkan pada bagian lainnya, syarat khusus pada pelelangan perlu diperhatikan pada penawaran lelang dengan harga tertinggi sehingga tidak mengandung riba. Riba yang dimaksudkan yaitu ketika sudah ada penawar lelang secara ridho dengan disertai ketukan pejabat lelang masih ada yang mengajukan penawaran maka penawaran tidak diizinkan sebagai pemenang lelang.

b) Ma`qud alaih (barang atau uang yang akan dilelang)

Untuk sahnya pelelang barang lelang harus memenuhi syarat yaitu:

- 1) Merupakan barang atau benda bernilai menurut ketentuan hukum syara`.
- 2) Sudah terwujud pada saat perjanjian.
- 3) Mungkin diserahkan seketika pada pembeli

d. Sighat

Harus berupa barang atau benda nyata.

- a) Pembuktian hak dan taangungan utang atau barang yang akan dilelang
- b) Barang yang menjadi tanggungan utang atau bisa dilelang apabila pelunasaan utang sudah tiba masanya.

Syarat dan rukun yang dijelaskan diatas memberikan acuan agar melakukan suatu transaksi tetap berdasarkan dengan syariat Islam. Dengan adanya syarat maka dapat terciptanya suatu pelelangan dengan tidak merugikan pihak lain. Jika tidak adanya beberapa dari syarat yang dijelaskan maka proses pelelangan tidak sah untuk dilakukan.

4. Konsep Harga Lelang

a. Pengertian Harga Secara Umum

Pengertian harga menurut philip kotler adalah salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, unsur-unsur lainnya yang menghasilkan biaya. Harga adalah salah unsur bauran pemasaran yang paling mudah disesuaikan; ciri-cir produk,

saluran, bahkan promosi membutuhkan lebih banyak waktu. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai yang dimaksudkan perusahaan tersebut kepada pasar tentang produk dan mereknya³⁸.

Pendapat lain dari Prof. DR. H. Buchari alma juga mengatakan bahwa dalam teori ekonomi, pengertian harga, nilai dan *utility* merupakan konsep yang paling berhubungan. Yang dimaksudkan dengan *utility* ialah suatu atribut yang melekat pada suatu barang, yang memungkinkan barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan (*needs*), keinginan (*want*) dan memuaskan konsumen (*satisfaction*). Value adalah nilai suatu produk untuk ditukarkan dengan produk lain. Nilai ini dapat dilihat dalam situasi barter yaitu pertukaran antara barang dengan barang³⁹.

b. Pengertian Harga dalam Hukum Ekonomi Syariah

³⁸ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran (edisi kesebelas) Jilid 2*, (Jakarta: Gramedia, 2005), hlm. 139.

³⁹ Buchari Alma, *Manajemen Pemasaran*, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm.169.

Dalam Islam harga dikenal dengan harga yang adil, hal ini juga disebut mendapat perhatian banyak pemikir dunia termasuk dunia barat. Penulis Jerman Rudolf Kaulla menyatakan konsep tentang *justum pretium* (harga yang adil), mula-mula konsep ini dilaksanakan di Roma dengan latar belakang pentingnya menerapkan atau menempatkan aturan khusus untuk memberi petunjuk dalam kasus-kasus yang dihadapi hakim, dimana dengan tatanan itu dia menerapkan nilai-nilai dari sebuah barang dagangan atau jasa. Pernyataan ini hanya menggambarkan sebagai cara harga di bentuk dengan pertimbangan etika dan hukum⁴⁰.

Pemikiran sosio ekonomi al-Ghazali berakar pada sebuah konsep yang dia sebut sebagai fungsi kesejahteraan sosial Islami. Tema yang menjadi pangkal seluruh karyanya adalah konsep maslahat atau kesejahteraan bersama sosial atau utilitas (kebaikan

⁴⁰ M. B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hlm.288.

bersama) yaitu sebuah konsep yang mencakup semua aktifitas manusia dan membuat kaitan erat antara individu dengan masyarakat. Walaupun tidak membahasnya dengan menggunakan istilah-istilah modern, pemikiran al-Ghazali tentang teori permintaan dan penawaran. al-Ghazali berbicara mengenai” harga yang berlaku, seperti yang ditentukan oleh praktek-praktek pasar”, sebuah konsep yang dikenal dengan al-tsaman al-adil (harga yang adil) dikalangan ilmuan muslim atau equilibrium (harga keseimbangan) dikalangan ilmuan Eropa Kontemporer⁴¹

c. Harga Lelang

Lelang merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi sehingga pada akhirnya penawar

⁴¹ Adiwarmam Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT raja Grafindo Persada, 2006), hlm.317.

dengan harga yang paling tinggi mendapatkan orang yang dilelangkan. Hukum jual beli lelang dalam Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang ditengah keramaian lalu pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Sebagaimana diketahui harga sendiri ditentukan oleh pasar, begitu pula dengan lelang yang dikenal dengan pasar lelang (*action market*). Pasar lelang sendiri didefinisikan sebagai suatu pasar yang terorganisir, dimana harga menyesuaikan diri terus menerus terhadap penawaran dan permintaan, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah

penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal⁴².

Menurut dari ketentuan yang berlaku di pasar tersebut, pelaksanaan lelang dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti sipejual dapat menolak tawaran yang dianggapnya terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah atau cadangan, biasanya disebut juga sebagai Harga Limit Lelang (HLL): bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML). Sedangkan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang yaitu oleh Pejabat Lelang⁴³.

⁴² Susanti, *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang*, (Palembang: Jurnal intelektualika, Vol. 5 No.1, 2016), hlm. 52.

⁴³ Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bab 1 pasal 27.