

PETITA / Vol. 3 No. 1, 2018

P-ISSN: 2502-8006 E-ISSN: 2549-8274

# PETITA

Jurnal Kajian **Ilmu Hukum dan Syariah**

**Published By:**

**Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI)**

Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Jl. Syekh Abdul Rauf, Kopelma Darussalam Banda Aceh, Telp: 0651-7557442

Website: <http://petita.ar-raniry.ac.id>

# Contents

**TES DNA SEBAGAI ALAT BUKTI PENGGANTI EMPAT ORANG SAKSI (ANALISIS QANUN ACEH NOMOR 6 TAHUN 2014 TENTANG HUKUM JINAYAH)**

*(Era Fadli, Mursyid Djawas & Syarifah Rahmatillah | 1-9)*

**SISTEM JAMINAN KESELAMATAN KERJA KARYAWAN BENGKEL LAS MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO.13 TAHUN 2003 TENTANG KETENAGAKERJAAN (Studi Kasus Kecamatan Tanah Jambo Aye)**

*(Lilis Diatana, Edi Darmawijaya & Faisal Fauzan | 10-23)*

**PERTANGGUNGAN RISIKO TERHADAP SEJUMLAH MINYAK YANG SUSUT DALAM MASA PENGANGKUTAN (Studi Kasus pada PT.Citra Bintang Familindo)**

*(Mayliza | 24-35)*

**KEDUDUKAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MOU) HELSINKI DALAM PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2006 TENTANG PEMERINTAHAN ACEH**

*(Qonita Royani Salpina, Rusjdi Ali Muhammad & Yenny Sriwahyuni | 36-46)*

**PELELANGAN OBJEK JAMINAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM PERSPEKTIF BAI' AL-MUZAYYADAH**

*(Reza Fahmi | 47-63)*

**PENERAPAN SANKSI TINDAK PIDANA ILLEGAL LOGGING DI KAWASAN HUTAN LINDUNG DITINJAU DARI DARI UU NO. 18 TAHUN 2013 TENTANG PENCEGAHAN DAN PEMBERANTASAN PERUSAKAN HUTAN (Studi Kasus Kecamatan Bener Kelipah Kabupaten Bener Meriah)**

*(Ali Abu Bakar, Mizaj Iskandar & Reza Maulana | 64-74)*

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN SANKSI TALAK DI LUAR MAHKAMAH RENDAH SYARIAH (STUDI KASUS DI MAHKAMAH RENDAH SYARIAH SELANGOR, MALAYSIA)**

*(Rukiah M. Ali & Siti Maimunah Binti Mohd Rijal | 75-95)*

**SISTEM PERLINDUNGAN PEMKAB ACEH BESAR TERHADAP PERTAMBANGAN BATUAN DALAM PERSPEKTIF MILK AL-DAULAH (PENELITIAN PADA TAMBANG BATUAN DI KECAMATAN INDRAPURI)**

*(Siti Rohaya | 96-103)*

## **PELELANGAN OBJEK JAMINAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KANTOR PELELANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DALAM PERSPEKTIF *BAI' AL-MUZAYYADAH***

**Reza Fahmi**

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry  
Email: rezafahmi@ar-raniry.ac.id

**Abstract:** The distribution of murabahah financing in Bank Syariah Mandiri (BSM) must satisfy the principles of prudence and risk coverage, including the default. One form of the protection system is executing and auctioning off debtors' collateral. The BSM submits the executed collateral to the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) to be auctioned based on the limit price set by the bank. The data analysis results showed that the management of BSM controls all collateral guaranteed by the defaulted debtors to protect the interests of the defaulted actions. Such control is undertaken to facilitate the auction process to return all bank rights that are the obligations of the debtors. Based on the review of Bai' Al-Muzayyadah, the auction system conducted by the KPKNL on the collateral of BSM debtors has met the requirement. However, in terms of the agreement, BSM must not set the limit price unilaterally because the customers still own the collaterals. Thus, the owner must permit it to avoid illegal actions that can lead to the illegal auction sale and purchase transactions.

**Keywords:** Auction, Collateral, Murabahah, Bai' Muzayyadah

**Abstrak:** Penyaluran pembiayaan murabahah pada Bank Bsm harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan pertanggung jawaban risiko termasuk wanprestasi. Salah satu bentuk sistem proteksi adalah dengan mengeksekusi dan melelang jaminan milik nasabah debitur. Setelah jaminan di eksekusi, pihak Bank Bsm menyerahkannya kepada KPKNL untuk dilelang sesuai dengan harga limit yang ditetapkan oleh bank, namun sering sekali proses pelelangan tersebut menimbulkan masalah bagi debitur, dalam penelitian ini yang menjadi fokus riset adalah bagaimana penguasaan objek jaminan oleh Bank Bsm dalam pembiayaan murabahah, bagaimana sistem penawaran dan penetapan harga limit pada pelelangan objek jaminan, bagaimana tinjauan bai' al-muzayyadah terhadap pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh KPKNL. Metode penelitian digunakan dengan jenis deskriptif analisis dan pengumpulan data dilakukan dengan library research dan field research, dengan teknik interview dan dokumentasi. Berdasarkan hasil analisis data bahwa pihak manajemen Bank Bsm menguasai seluruh jaminan yang diagunkan oleh nasabah debitur yang telah melakukan wanprestasi demi memproteksi kepentingan dari tindakan wanprestasi, penguasaan tersebut dilakukan untuk memudahkan proses pelelangan untuk mengembalikan semua hak bank yang menjadi kewajiban nasabah debitur. Estimasi harga lelang agunan didasarkan pada harga real nilai objek jaminan namun harga yang ditetapkan pada proses pelelangan di bawah harga rata-rata mekanisme

pasar, dengan tujuan untuk mendapatkan penawaran dalam jumlah banyak sehingga diperoleh harga yang variatif. Menurut tinjauan bai' al-muzayyadah sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Bsm telah terpenuhi syaratnya, namun pada rukun akadnya, pihak Bank Bsm tidak boleh menetapkan harga limit secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemilikinya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

**Kata Kunci : Lelang, Objek Jaminan, Murabahah, Bai' Muzayyadah**

## Pendahuluan

Sebagian nasabah debitur Bank Syariah Mandiri yang tidak mampu memenuhi kewajibannya meskipun telah disepakati pada perjanjian pembiayaan *murabahah*. Sehingga nasabah debitur harus menanggung konsekuensi akibat wanprestasi yang dilakukannya. Salah satu risiko yang ditanggung akibat tindakan NPF (*Non Performing Financing*)<sup>1</sup> yang dilakukan oleh nasabah debitur adalah eksekusi jaminan oleh pihak bank berdasarkan ketentuan yuridis formal yang ditetapkan dalam Undang-Undang NO.21 Tahun 2008 meskipun pihak Bank Syariah Mandiri telah melakukan berbagai kebijakan untuk penyelamatan usaha nasabah debiturnya melalui langkah-langkah *restructuring*<sup>2</sup>, *reconditioning*<sup>3</sup> dan *rescheduling*<sup>4</sup>.

Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan Bank Syariah Mandiri memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati. Namun bila pihak nasabah debitur tetap tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak Bank Syariah Mandiri telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank Syariah Mandiri sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan *destruksi* nasabah debiturnya.

Eksekusi jaminan yang dilakukan oleh bank syariah harus mengikuti prinsip-prinsip legalitas yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yuridis, sehingga pihak Bank Syariah Mandiri dapat secara sah menguasai jaminan nasabah debiturnya. Setelah eksekusi pihak Bank Syariah Mandiri harus segera melakukan langkah berikutnya yaitu melakukan penjualan objek jaminan tersebut untuk menutupi kerugian bank dan juga kewajiban-kewajiban lain yang semestinya dilakukan oleh nasabah debitur. Penjualan jaminan harus dilakukan secara transparan dan terbuka untuk menghindari kerugian lebih lanjut baik bagi Bank Syariah Mandiri maupun bagi nasabah debitur.

- 1 *Non Performing financing* merupakan pembiayaan yang bermasalah yang terjadi pada perbankan syariah, kata *financing* ditabalkan pada istilah tersebut karena bank syariah hanya memasarkan produk pembiayaan kepada masyarakat atau subjek hukum lainnya dan pengambilan keuntungannya didasarkan pada bentuyuk transaksi yang dibenarkan syara'. Sedangkan pada bank konvensional menggunakan istilah *non performing loan* karena dalam transaksi keuangan semua menggunakan instrumen hutang, Muhammad Maulana, 'Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia' (Pascasarjana UIN Ar-Raniry 2014), hlm. 120.
- 2 *Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.
- 3 *Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- 4 *Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace periode* baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang NO.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Pasal 40 bahwa “*penjualan jaminan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah debiturnya dan dilakukan dengan cara lelang.*” Penjualan jaminan yang ditetapkan dalam Pasal 40 tersebut dapat dilakukan oleh bank atau pihak nasabah debitur mengkuasakannya pada bank untuk dilakukan penjualan jaminan tersebut kepada pihak ketiga. Ketentuan penjualan jaminan tersebut dikenal dengan istilah *parate eksekusi* yaitu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual langsung Hak Tanggungan tersebut milik nasabahnya untuk menutupi defisit bank akibat wanprestasi nasabah debitur.

Dalam ketentuan hukum Islam penjualan jaminan dengan sistem lelang dikenal dengan *bai' al-muzayyadah*,<sup>5</sup> yaitu salah satu jual beli khusus melalui prosedur pihak pembeli yang terdiri lebih dari satu orang menawarkan harga pembelian barang yang dijual oleh penjual barang dan barang tersebut diserahkan kepada penawar harga tertinggi. *Bai' al-muzayyadah* diklafikasikan sebagai jual beli bentuk khusus karena pada prinsipnya seorang pembeli tidak boleh menawar harga yang sedang diajukan oleh pembeli lainnya hingga proses pembelian selesai dilakukan oleh pihak pembeli atau dibatalkan transaksinya.<sup>6</sup>

Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Abdi Dar, meriwayatkan adanya ijma' kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu.<sup>7</sup> Sebagaimana Umar bin Khatib juga pernah melakukannya demikian pula karena umat membutuhkan praktik lelang sebagai salah satu cara dalam jual beli.<sup>8</sup>

Dalam *bai' al-muzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan sekaligus sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihkan pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal.<sup>9</sup>

Dengan adanya pelelangan terhadap penjualan jaminan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Banda Aceh akan terbuka kesempatan untuk diperoleh harga penjualan tertinggi di antara beberapa penawaran yang masuk oleh konsumen sehingga akan menguntungkan nasabah debitur khususnya dan juga Bank BSM Cabang Banda Aceh itu sendiri karena penjualan jaminan harus mengikuti mekanisme pasar.

Meskipun penjualan objek jaminan secara lelang dengan maksud untuk mendapatkan penawaran tertinggi, namun sering sekali pihak nasabah debitur sebagai pemilik jaminan menganggap bahwa sistem pelelangan yang dilakukan oleh pihak bank syariah tidak maksimal dilakukan bahkan cenderung merugikan pihak nasabah debitur karena harga penjualan jaminan sangat rendah hanya mencukupi hak bank saja. Penjualan jaminan

5 Adwin Tista, 'Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia' [2013] Al' Adl; Begiyama Fahmi Zaki, 'Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online' (2017) 10 FIAT JUSTISIA <<http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/748>>.

6 Imam Ash-Shan'ani, *Subulus Salam* (Juz 3, Darul Kutub Al-Ilmiyah 1995), hlm. 23.

7 Dengan perkembangan di bidang informasi dan teknologi, prosedur pelelangan juga ikut mengalami perubahan yakni dengan munculnya sistem pelelangan online. Lihat lebih lanjut Rajib Abi Bakri, Helmy Fitriawan and Gigih Fordha Nama, 'Sistem Lelang Online Berbasis Web' [2013] Jurnal Rekayasa dan Teknologi Elektro; Andre Setiawan, Rully Soelaiman and Rizky Januar Akbar, 'Rancang Bangun Aplikasi Pelelangan Online (E-Auction) Berbasis Perangkat Bergerak Android' (2017) 6 Jurnal Teknik ITS <<http://ejournal.its.ac.id/index.php/teknik/article/view/24130>>; Khoiriya Latifah, 'Kombinasi Algoritma K-NN Dan Manhattan Distance Untuk Menentukan Pemenang Lelang' [2015] Jurnal Informatika Upgris (JIU).

8 Ibnu Hamz, *Al-Mugni* (Dar El Kutub 1992), hlm. 307.

9 Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Dar El Kutub 1992), hlm. 165.

juga sering tidak terbuka karena adanya kepentingan manajemen bank untuk membeli objek jaminan tersebut secara tertutup dan dibawah harga mekanisme pasar.

Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh beberapa pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur mengalami *default* sehingga setelah mengalami proses kolektibilitas namun juga mengalami hambatan dalam proses penyelesaian yang mampu menjembatangi kepentingan bank dan debiturnya. Setelah proses penyelesaian NPF (*Non Performing Financing*) tidak berhasil menyelesaikan masalah kepentingan bank sehingga pihak bank terpaksa untuk mengeksekusi jaminan kepada debitur.<sup>10</sup>

Penjualan jaminan Hak Tanggungan milik nasabah debitur oleh Bank BSM harus melalui proses penjualan yang ditetapkan secara resmi dan formal sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Undang-Undang NO.1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pelelangan objek jaminan nasabah debitur seharusnya dilakukan secara terbuka dengan melibatkan seluruh masyarakat, untuk memudahkan pihak Bank BSM untuk mendapatkan pembeli objek agunan yang diiklankan tersebut.

Pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh hanya menerima jaminan dalam bentuk hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang NO.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini juga sejalan dengan kepentingan bank untuk memproteksi segala kemungkinan buruk yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, selama ini nilai dan harga atas Hak Tanggungan cenderung meningkat dan stabil. Sedangkan objek jaminan fidusia harganya pasti menurun sehingga dapat menyebabkan nilai jaminan yang akan *merecovery* pembiayaan anjlok dan dapat menimbulkan kerugian bagi bank ketika pelelangan.

Dalam proses pelelangan objek jaminan, pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh dapat melakukan sendiri maupun menggunakan lembaga pelelangan negara. Berdasarkan informasi dari data dokumentasi yang penulis peroleh yaitu Risalah Lelang NO.0/01/2017 pelelangan jaminan berupa Hak Tanggungan yaitu sebuah rumah beserta tanah di lelang melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Banda Aceh.<sup>11</sup>

Dengan sistem pelelangan jaminan potensi kerugian yang disebabkan oleh NPF (*Non Performing Financing*) pihak nasabah debitur dapat ditutupi dengan harga penjualan tersebut sehingga pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh sebagai kreditur dapat melakukan kewajibannya. Dengan demikian penting sekali dilakukan penilaian dan estimasi harga objek jaminan dilakukan oleh pihak marketing Bank BSM Cabang Banda Aceh secara real dan pasti, agar keyakinan sebagai syarat yang ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang *prudential standar* dapat terpenuhi untuk menimbulkan keyakinan manajemen Bank BSM Cabang Banda Aceh bahwa nasabah debitur akan memenuhi kewajiban dan bila terjadi *wanprestasi* jaminan yang diserahkan kepada bank dapat diuangkan sebagai alternatif untuk menutupi kerugian bank.

Sebelum pihak Bank BSM Cabang Banda Aceh mengeksekusi jaminan berupa Hak Tanggungan milik nasabah debiturnya maka pihak manajemen harus memberitahukan kepada nasabah debiturnya tentang tindakan bank tersebut. Pemberitahuan kepada nasabah debitur yang melakukan *wanprestasi* biasanya bersifat formal dalam bentuk surat peringatan kepada debitur bahwa eksekusi akan segera dilakukan apabila peringatan yang diberikan tidak dihiraukan oleh debitur. Peringatan tersebut hanya biasa diajukan paling sedikit 3 kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya.<sup>12</sup>

10 'Hasil Wawancara Dengan Iqbal Jawhari Siregar, Retail Collection Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 3 Januari 2018 Di Kantor BSM.'

11 'Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, Risalah Lelang, NO.0/01/2017.'

12 'Hasil Wawancara Dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian Collection Dan Recovery Bank BSM Cabang Banda Aceh.'

## Pembahasan

### Pengertian Bai' Al-Muzayyadah

Dalam literatur fiqh muamalah banyak ditemui pembahasan tentang jual beli dan pembagiannya, hal ini tentu saja relevan dengan kebutuhan masyarakat yang cenderung membutuhkan varian dari jual beli untuk memenuhi kebutuhan transaksi mereka yang variatif sesuai dengan kondisi dan keadaan.

Pelelangan dalam fiqh mu'amalah disebut dengan istilah *muzayyadah*. Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum antara jual beli biasa dengan lelang, jual beli ada hak memilih, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, serta pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.<sup>13</sup>

Jual beli secara lelang tidak termasuk dalam praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' al-muzayyadah*, dari kata *ziyâdah* yang bermakna tambahan sebagaimana riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda pada konsep dan operasionalnya. Dalam *bai' al-muzayyadah* ini yang bertambah adalah penawaran harga yang terus naik yang dilakukan oleh pihak penawar sebagai calon pembeli, oleh karena itu jual beli lelang ini pihak penawar lebih dari satu orang dan penawaran dilakukan oleh sekaligus sehingga pihak penjual akan menyerahkan barang atau objek transaksi kepada penawar yang menetapkan harga lebih tinggi. Sedangkan dalam konsep riba tambahan itu dimaksudkan kelebihan dari pinjaman pokok sehingga pihak pengutang harus melebihkan pembayaran kepada pihak pemilik utang sebagai keuntungan yang ditetapkan di awal.<sup>14</sup>

Dalam regulasi dan sistem yurisdiksi di Indonesia telah diatur dengan baik ketentuan lelang, hal ini penting dilakukan untuk menjaga stabilitas pasar dan juga untuk menertibkan para pihak yang melakukan lelang dan ikut melakukan transaksi pada pelelangan tersebut. Adapun ketentuan yang mengatur tentang sistem lelang yang dilakukan secara formal di Indonesia yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 Tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Secara prinsipil dalam regulasi tersebut diatur bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.<sup>15</sup>

### Dasar Hukum Bai' Al-Muzayyadah

Jual beli lelang *muzayyadah* dalam hukum Islam adalah boleh (*mubah*). Di dalam kitab *Subulus Salam* disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, "Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang) dengan kesepakatan di antara semua pihak".<sup>16</sup>

Menurut Ibnu Qudamah Ibnu Dar meriwayatkan adanya *ijma'* kesepakatan ulama tentang bolehnya jual beli secara lelang bahkan telah menjadi kebiasaan yang berlaku di pasar umat Islam pada masa lalu sebagai salah satu cara dalam jual beli.<sup>17</sup>

Lelang 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. Dalil yang membolehkannya penjualan secara lelang terdapat dalam firman Allah surat *An-Nisa'* ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا

13 Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Kiswah 2004), hlm. 3.

14 Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Juz II, Dar El Al-Kutub 1992), hlm. 165.

15 Tim penyusun BPPK. Depkeu, 'Lelang Teori Dan Praktek' <<http://www.go.id/index.php/.com>> accessed 23 February 2018.

16 Ash-Shan'ani (n 5), hlm. 25.

17 Ibid (Juz II), hlm. 30.

## أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguhny Allah maha penyayang kepadamu”.(QS. An-Nisa’: 29)

Semua bentuk transaksi yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka baik itu dari perbuatan dan ucapan maka itu diperbolehkan selagi tidak terdapat larangan dari Allah SWT, dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridha dari kedua belah pihak dan konsekwensi dari transaksi itu adalah kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad. Hal ini menunjukkan bahwa rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka kalau penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan dilaksanakannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali kalau mengandung sesuatu yang diharamkan oleh Allah SWT.

Adapun lafal hadist dari Anas dalam riwayat Abu Daud dan Ahmad bahwa Nabi SAW bersabda:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَاعَ جِلْسًا وَقَدْحًا وَقَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْجِلْسَ وَالْقَدْحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهَمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مِنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دِرْهَمَيْنِ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ

Artinya: «Dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah shallallahu alaihi wasallam pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan: «Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?» Seseorang berkata; Saya akan membelinya seharga satu dirham, Nabi shallallahu alaihi wasallam menawarkan lagi: «Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?» Lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun menjual kepadanya». (HR. Anas bin Abdul Malik)<sup>18</sup>

Jika diperhatikan hadis tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli secara lelang telah dipraktekkan sejak zaman Rasulullah SAW dan telah dilaksanakan secara terang-terangan di depan umum untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pihak penawar yang ingin membeli suatu barang yang dilelang oleh Rasulullah SAW sendiri. Dengan demikian, jelaslah bahwa praktik jual beli sistem lelang ini telah ada dan berkembang sejak masa Rasulullah SAW.

### Rukun dan Syarat-Syarat *Bai' Al-Muzayyadah*

Untuk sahnya setiap usaha berupa perjanjian atau perbuatan, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah diharuskan untuk memenuhi ketentuan syara' berupa rukun dan syarat-syaratnya. Adapun rukun dalam *bai' al-muzayyadah* di antaranya sebagai berikut:<sup>19</sup>

- Al-bai'* (penjual) dan *al-musyitari* (pembeli). Keduanya hendaknya *rasyid* (dewasa, mengerti) tidak *safih* (sempurna akalunya) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli.
- Al-mabi'* (barang yang dijual), keadaannya harus barang yang mubah (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya.
- Sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan).
- Saling meridhai, tidak sah jual beli tanpa keridhaan kedua belah pihak.

Sedangkan untuk syarat jual beli *muzayyadah* adalah:

- Adil dalam takaran dan timbangan

Konsep keadilan harus diterapkan dalam mekanisme pasar. Hal tersebut dimaksudkan

18 Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam* (Juz 5, Darul Haq), hlm. 98.

19 Muhibbuthabary, *Fiqh Amal Islam Teoritis Dan Praktis* (Aulia Grafika 2012), hlm. 157.

untuk menghindari praktik kecurangan yang dapat mengakibatkan kedzaliman bagi suatu pihak.

### 2. Kejujuran dalam bertransaksi

Islam sangat konsen terhadap anjuran dalam berpegang teguh terhadap nilai-nilai kejujuran dalam bertransaksi, seperti penjelasan penjual atas cacat barang yang dijual. Apabila dalam barang dagangan terdapat kerusakan, dan penjual tidak memberi penjelasan kepada pembeli maka penjual telah melakukan pelanggaran syariah.<sup>20</sup> Sama halnya dengan lelang peserta yang ingin ikut lelang hendaknya diberitahu dulu proses lelang serta keuntungan yang diperoleh.

### 3. Larangan jual beli *Najsy*

*Najsy* menurut syariat berarti menaikkan harga barang yang terjadi akibat kolusi antara si pembujuk dan penjual. Keduanya sama-sama menanggung dosa. Misalnya dalam suatu pelelangan, ada penawaran atas barang dengan harga tertentu, kemudian ada seseorang yang menaikkan harga tawarannya, padahal ia tidak berminat membelinya. Dia hanya ingin menaikkan harganya untuk memancing pengunjung lain dan menipu para pembeli, baik orang ini bekerjasama dengan penjual ataupun tidak.

### 4. Tidak menawar ulang harga yang sudah disepakati orang lain

Praktik yang diharamkan dalam *muzayyadah* adalah ketika penjual dan pembeli sepakat atas harga suatu barang, tiba-tiba muncul pembeli yang lain dan mengajukan harga tawar yang lebih tinggi. Namun apabila kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan atas harga yang telah ditetapkan, lalu tiba-tiba kesepakatan itu dirusak dengan masuknya penawaran baru dengan harga yang tinggi, maka cara itu adalah cara yang diharamkan.

## Pendapat Fuqaha Tentang Penetapan Harga *Limit* dan Pemenang Lelang Dalam Transaksi *Bai' Al-Muzayyadah*

Dalam permasalahan ini, para ahli fikih juga telah memberikan rumusan dengan istilah "*thaman al-mithl*" sebagai "*the price of the equivalent*". Konsep "*the price of the equivalent*" ini mempunyai implikasi penting dalam ilmu ekonomi, yaitu keadaan pasar yang kompetitif. Inilah yang disebut tingkat keseimbangan pasar, dimana terjadi perpotongan antara kurva *supply* dan *demand* dalam keadaan suka sama suka. Sehingga harga yang terjadi adalah harga dalam bentuk saling ridha dan terwujud keadilan.<sup>21</sup>

Harga yang adil akan mendorong para pelaku pasar untuk bersaing dengan sempurna. Jika tidak adil, maka para pelaku pasar akan enggan untuk bertransaksi atau terpaksa bertransaksi dengan mengalami kerugian. Nabi SAW bersabda:

وَعَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، قَالَ: غَلَا السَّعْرُ بِالْمَدِينَةِ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، فَقَالَ النَّاسُ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ، غَلَا السَّعْرُ ، فَسَعَرْنَا ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ ، إِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ ، عَرَّ وَجَلَّ ، وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

Artinya: "Anas bin Malik ra, berkata: "Pada zaman Rasulullah SAW pernah terjadi kenaikan harga barang-barang di Madinah. Maka orang-orang berkata, "wahai Rasulullah, harga barang-barang melonjak tinggi, tentukanlah harga bagi kami", lalu Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya Allah-lah penentu harga, dia-lah yang menahan, melepas dan pemberi rezeki. Aku berharap dapat menemui Allah dan berharap tiada seorang pun yang menuntutku karena kasus penganiayaan terhadap darah maupun harta benda." (HR. Muslim).<sup>22</sup>

Hadist di atas menyatakan bahwa Rasulullah tidak berkenan menetapkan harga,

20 Said Sa'ad Marton, *Ekonomi Islam Di Tengah Krisis Ekonomi Global* (Zikrul Hakim 2004), hlm. 80.

21 Adiwarmar Karim, *Ekonomi Makro Islam* (PT Raja Grafindo Persada 2006), hlm. 152.

22 Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Penjelasan Shahih Sunan At-Tirmidzi* (Darul Haq 2008), hlm. 84.

pasalnya hanya Allah SWT yang dapat menentukan harga karena harga merupakan ketentuan Allah. Maksudnya adalah harga akan terbentuk sesuai dengan hukum alam yang berlaku disuatu tempat dan waktu tertentu sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga itu sendiri.

Secara umum harga yang adil ini adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga tidak merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkannya.

Dalam konsep harga, banyak menjadi daya tarik bagi para pemikir Islam dengan menggunakan kondisi ekonomi di sekitarnya pada masa lalu, pemikir tersebut adalah sebagai berikut:

#### **a. Konsep Harga Limit Abu Yusuf**

Abu Yusuf tercatat sebagai ulama terawal yang mulai menyinggung tentang mekanisme pasar. Beliau memperhatikan peningkatan dan penurunan produksi dalam kaitannya dengan perubahan harga, beliau juga yang mengajukan pertama kali tentang teori permintaan dan persediaan (*demand and supply*) dan pengaruhnya terhadap harga.<sup>23</sup> Fenomena yang terjadi pada masa Abu Yusuf adalah ketika terjadi kelangkaan barang maka harga cenderung akan tinggi, sedangkan pada saat barang tersebut melimpah, maka harga cenderung turun atau rendah.<sup>24</sup>

#### **b. Konsep Harga Limit Al-Ghazali**

Proses evolusi pasar merupakan teori yang dikemukakan oleh Al-Ghazali, pandangan yang di jabarkannya dengan rinci, bahwa peran aktivitas perdagangan dan timbulnya pasar yang harganya bergerak sesuai kekuatan permintaan dan penawaran. Bagi Al-Ghazali penetapan harga merupakan bagian dari keteraturan alami (*natural order*).<sup>25</sup> Menurut Al-Ghazali harga di pasar akan terbentuk secara alami sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhi harga, dan pendapat Al-Ghazali ini lebih cocok pada pasar persaingan sempurna.

#### **c. Konsep Harga Limit Ibnu Taimiyah**

Ibnu Taimiyah menjelaskan mengenai mekanisme pertukaran ekonomi pasar bebas dan bagaimana kecenderungan harga terjadi sebagai akibat dari kekuatan permintaan dan penawaran. Jika permintaan terhadap barang meningkat sementara penawaran menurun harga akan naik. Begitu sebaliknya, kelangkaan dan melimpahnya barang mungkin disebabkan oleh tindakan yang adil atau mungkin tindakan yang tidak adil. Hal ini terjadi karena pada masanya ada anggapan bahwa peningkatan harga merupakan akibat dari ketidakadilan dan tindakan dari melanggar hukum dari pihak penjual, atau mungkin sebagai akibat manipulasi pasar.

#### **d. Konsep Harga Limit Ibnu Khaldun**

Dalam karyanya yang berjudul *Al-Muqaddimah* pada bab yang berjudul "harga di kota-kota" ia membagi jenis barang menjadi barang kebutuhan pokok dan mewah. Menurutnya, bila suatu kota berkembang dan selanjutnya populasinya akan bertambah banyak, maka harga-harga kebutuhan pokok akan mendapatkan prioritas pengadaannya. Akibat penawaran meningkat dan ini berarti turunnya harga. Sedangkan untuk barang-barang mewah, permintaannya akan meningkat sejalan dengan berkembangnya kota dan

23 Siti Muflikhatul Hidayah, 'Penentuan Harga Jual Beli Dalam Ekonomi Islam' (UMS 2011), hlm. 70.

24 Adiwarmarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (PT Raja Grafindo Persada 2006), hlm. 250.

25 Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam* (BPFE 2004), hlm. 354.

berubahnya gaya hidup, akibatnya harga barang mewah akan meningkat.<sup>26</sup>

Dalam konsep ekonomi Islam harga ditentukan oleh keseimbangan permintaan dan penawaran. Keseimbangan ini tidak akan terjadi jika diantara penjual dan pembeli tidak saling merelakan. Kerelaan ini ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam mempertahankan kepentingannya atas barang tersebut.

Namun dalam peraturan hukum perjanjian juga harus mengikuti asas itikad baik dengan persetujuan dan kerelaan kedua belah pihak. Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya disebut *de goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan "*persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran, hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Itikad baik dalam segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Para pihak dalam membuat suatu perjanjian dibebaskan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, selama hal tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak. Dalam KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak tersebut termaktub dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi:<sup>27</sup>

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan pasal tersebut adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut. Jadi titik beratnya pada pelaksanaan suatu perjanjian, sesudah perjanjian itu ada yang dibuat secara sah.

### **Kapabilitas Pelelang terhadap Objek Lelang Milik Pihak Nasabah Debitur**

Pada saat terjadinya transaksi jual beli *muzayyadah* dalam perbankan ada hal-hal yang disyaratkan agar transaksi dianggap legal menurut syariat, sedangkan jika tidak terpenuhi maka transaksi dianggap batal. Untuk syarat terjadinya transaksi terdiri dari empat hal yaitu pada pelaku transaksi penjual atau pembeli, bank dan pihak yang mewakilkan.

#### **1. Penjual dan pembeli**

Hendaknya kedua pihak berstatus pemilik atau wakil dari pemilik barang, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh seorang *fudhūli* sah yaitu seseorang membeli barang atas nama orang lain tanpa seizinnya atau seseorang menjual barang orang lain tanpa seizinnya, sehingga sahnya jual beli seseorang *fudhūli* bergantung pada izin pemiliknya. Hendaknya kedua pelaku transaksi harus saling ridha dan berdasarkan pilihannya sendiri atau keduanya tidak dipaksa kecuali atas kebenaran, artinya pelaku melakukan transaksinya dengan penuh pilihan berdasarkan suka sama suka.<sup>28</sup>

26 Ibid., hlm. 361.

27 Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT Intermasa 1996).

28 Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu* (Juz 5, Darul Haq), hlm. 50.

## 2. Bank

Pihak bank dalam bentuk transaksi jual beli *muzayyadah* ini berfungsi sebagai yang memberikan wewenang kepada wakil untuk mengurus dan bertindak atas nama dan kepentingan bank untuk melakukan penagihan maupun penjualan. Apabila pihak bank telah menjalankan instruksi tersebut sesuai dengan syarat-syarat umum dan prinsip operasional perbankan yang berlaku, maka apabila penagihan tidak berhasil atau penjualan tidak mencapai target, maka pihak bank tidak dapat dituntut tanggungjawabnya. Namun demikian, biasanya pihak bank akan membantu secara baik untuk menyelesaikan permasalahannya, sehingga diperoleh informasi yang tepat dan memuaskan nasabah. Dalam hal ini, nasabah akan dikenakan biaya sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul atas pelaksanaan *wakalah*.<sup>29</sup>

## 3. Wakil

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 19 mendefinisikan *Wakalah* "sebagai pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu". Kuasa dalam konteks ini kuasa untuk menjalankan kewajiban dan juga kuasa untuk menerima hak. Kuasa untuk menjalankan kewajiban misalnya seseorang mewakilkan kepada orang lain untuk membayar utang. Sementara kuasa untuk menerima hak seperti mewakilkan untuk menerima pembayaran.

### **PROSES PELELANGAN OBJEK JAMINAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH MELALUI KPKNL DALAM PERSPEKTIF *BAI' AL-MUZAYYADAH***

#### **Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dan Penguasaan Objek Jaminan oleh Bank**

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan pihak bank syariah kepada calon nasabah debitur harus mengikuti regulasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) demi untuk mewujudkan sistem perbankan yang kuat. Meskipun pihak manajemen perbankan syariah telah mengikuti seluruh rule yang ditetapkan namun tetap muncul pembiayaan bermasalah sehingga mengakibatkan potensi kerugian bagi bank dan pihak nasabah kreditur yang telah menginvestasikan dananya kepada bank tersebut.

Sistem proteksi yang menjadi tameng terakhir bagi bank melalui eksekusi jaminan setelah semua proses dan tahap penyelesaian kolektibilitas selesai dilakukan oleh pihak manajemen bank syariah di antaranya melalui proses restrukturisasi pembiayaan melalui tiga tahapan yaitu *restructuring*, *reconditioning* dan *reschedulling*. Dengan penyitaan jaminan tersebut pihak bank dapat *merecovery* hak-haknya yang diabaikan oleh nasabah debitur dan dapat memastikan keuntungan bank dapat diperoleh dengan semestinya tanpa menzalimi nasabah debitur itu sendiri meskipun telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati semua diktum dalam perjanjian tersebut.

Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan Bank Syariah Mandiri memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati, langkah selanjutnya pihak bank terlebih dahulu memberikan 3 kali surat peringatan selama 3 minggu untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasi.<sup>30</sup>

1. Surat peringatan pertama, maka status pembiayaan debitur akan diturunkan dari \_\_\_\_\_ pembiayaan dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar, namun dalam satu

29 Nilam Sari, *Kontrak Akad Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia* (Pena 2015), hlm. 103.

30 'Hasil Wawancara Dengan Iqbal Jawhari Siregar, Retail Collection Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 Juli 2018 Di Kantor BSM.'

minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank menerbitkan SP-2.

2. Surat peringatan kedua, menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari pembiayaan kurang lancar menjadi pembiayaan yang diragukan, tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirim dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang baik, maka selanjutnya bank mengeluarkan SP-3.
3. Surat peringatan ketiga, dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status pembiayaan debitur dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan bermasalah/macet.

Pihak bank juga telah memberikan tempo kepada pemilik agunan untuk mencari pembeli sendiri agar menjual objek jaminannya dengan cara sukarela. Jika nasabah debitur tetap tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak bank syariah telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank Syariah Mandiri sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan *destruksi* nasabah debiturnya untuk di lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang).<sup>31</sup>

Penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan *murabahah* dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perbuatan yang tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian baik itu dari pihak bank maupun debitur dan pihak debitur yang melakukan wanprestasi berujung pada pengeksekusian objek jaminan. Eksekusi objek jaminan milik debitur oleh bank, dalam hal ini pihak bank sebagai penyedia dana telah mengalami kerugian materil atas kelalaian (wanprestasi) debitur sehingga untuk menutupi segala kerugian, maka objek jaminan debitur harus di eksekusi dengan cara lelang.

Dalam penguasaan objekjaminan pembeli tidak diperkenankan mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang, apabila pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh penegak hukum. Setelah itu barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut untuk biaya balik nama barang, tunggakan pajak dan denda-denda lainnya menjadi tanggung jawab pembeli. Pembelian tersebut diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang dengan menunjukkan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>32</sup>

Jika tanah dan bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut menjadi tanggungjawab pembeli, apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan pengadilan atau aparat hukum untuk melakukan pengosongan.<sup>33</sup> Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat 11 yang berbunyi "*Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka ketua pengadilan atau yang dikuasakan harus memberi surat perintah kepada seseorang yang berhak menyita, bila perlu dengan bantuan polisi, dan pihak yang dikalahkan itu beserta keluarganya agar dapat meninggalkan atau mengosongkan barang yang tidak bergerak itu*".

---

31 Ibid.

32 'Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, Risalah Lelang, N0.0/01/2017.' (n 11).

33 'Hasil Wawancara Dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 Di Kantor KPKNL.

## **Sistem Penawaran dan Penetapan Harga Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh**

Dalam hal penawaran sistem lelang dapat dilakukan secara langsung dengan kehadiran peserta lelang. Sebelum lelang dilakukan sesuai dengan waktu dan tempat dalam pengumuman lelang, peserta lelang dapat melihat objek yang akan dilelang secara langsung ataupun secara tidak langsung. Dalam hal ini pejabat lelang wajib memperlihatkan dokumen asli kepemilikan atas tanah atau bangunan yang akan dilelang kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai. Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi dan tunduk pada syarat dan ketentuan lelang sebagaimana tertuang dalam risalah lelang.

Penawaran dilakukan secara eksklusif (harga penawaran tidak termasuk bea lelang pembeli) dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan. Peserta yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur bea perolehan atas tanah dan bangunan, seperti pajak penghasilan, biaya balik nama barang, tunggakan pajak, menjadi tanggung jawab pembeli.<sup>34</sup>

Penawaran yang ditetapkan oleh pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) dilakukan melalui penawaran tertulis, dilakukan di tempat pelaksanaan lelang dengan penawaran ditentukan oleh peserta lelang hingga didapatkan penawaran tertinggi di atas nilai *limit* yang telah ditentukan. Kemudian disampaikan secara tertulis oleh peserta lelang dalam amplop tertutup. Ditulis dalam bahasa Indonesia berisi nama penawar, alamat penawar, barang yang ditawarkan, harga penawaran dalam bentuk rupiah dengan angka dan huruf dan tanda tangan di atas materai. Surat penawaran diberikan langsung kepada pejabat lelang atau dimasukkan dalam kotak penawaran yang telah disediakan. Peserta lelang hanya dapat mengajukan satu surat penawaran untuk satu objek lelang yang ditawarkan. Apabila terdapat penawaran tertinggi yang sama, maka dilakukan penawaran lisan antara peserta yang menjadi penawar tertinggi berdasarkan persetujuan peserta lelang yang bersangkutan. Jika tidak bisa dilaksanakan, maka dilakukan pengundian diantara para penawar tertinggi tersebut untuk menentukan pemenang lelang.<sup>35</sup>

Dalam lelang secara tertulis tersebut hanya dimungkinkan satu kali penawaran, karena tidak adanya penawaran naik kembali atas penawaran tertulis yang diajukan hingga akhirnya didapat seorang pemenang lelang yang ditentukan oleh pejabat lelang, sehingga tidak ada upaya persaingan yang terlalu ketat. Hal ini memungkinkan harga penjualan objek lelang menjadi tidak optimal. Dalam proses penawaran lelang yang terjadi pada KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) penawaran dapat timbul adanya intimidasi ataupun kolusi antara peserta lelang untuk mendapatkan harga yang serendah-rendahnya. Hal ini akan memunculkan penjualan harga barang yang tidak optimal yang tentu saja akan merugikan debitur.

Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini tercapai dengan penawaran tertinggi dengan melampaui nilai *limit* dan disetujui penjual (bank), maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini.<sup>36</sup>

Pada penetapan harga, penjualan objek jaminan itu sebenarnya sangat berpengaruh,

34 'Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, Risalah Lelang, N0.0/01/2017.' (n 11).

35 'Hasil Wawancara Dengan Muhammad Fauzan, Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 Di Kantor KPKNL.'

36 'Hasil Wawancara Dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian Collection Dan Recovery Bank BSM Cabang Banda Aceh.' (n 12).

karena dapat merugikan pihak nasabah debitur, namun pihak bank hanya memikirkan satu pihak saja karena bank hanya ingin objek jaminan debitur terjual dengan cepat agar bisa melunasi utangnya kepada bank. Dengan demikian, penjualan jaminan dapat berjalan dengan cepat dan mudah, sehingga permasalahan yang timbul antara kreditur dan debitur akan cepat selesai, namun tidak menutup kemungkinan bahwa penetapan harga pada objek jaminan tersebut dijual dibawah harga pasar atau dibawah rata-rata.

Bank menetapkan harga di bawah standar atau di bawah rata-rata dikarenakan agar banyak penawaran yang masuk dan objek jaminanpun laku terjual, namun jika bank mengambil keuntungan yang sangat tinggi akan membuat lesu penawaran karena lemahnya permintaan konsumen. Pada dasarnya objek jaminan tersebut mempunyai nilai yang tinggi seperti rumah/tanah dari tahun ke tahun nilai dan harganya cenderung meningkat, jadi tidak menutup kemungkinan pemilik objek jaminan merasa dirugikan.<sup>37</sup>

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui ada beberapa hambatan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri, diantaranya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang yang telah terbentuk antara debitur dengan pejabat lelang yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri. Dari satu sisi debitur sebagai pemilik Hak Tanggungan merasa harga yang telah disepakati jauh di bawah harga pasar pada umumnya. Hal ini terjadi karena penentuan *limit* harga terhadap objek Hak Tanggungan bukanlah wewenang dari KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang), tetapi telah ditentukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri. Ketidaksesuaian pendapat tentang *limit* lelang yang telah ditentukan ini menyebabkan debitur mengajukan keberatan dengan cara gugatan perdata/dengan putusan pengadilan dan objek Hak Tanggungan tidak dapat segera dieksekusi.<sup>38</sup>

Penyelesaian terhadap ketidaksesuaian *limit* lelang antara debitur dengan pejabat lelang dilakukan dengan cara pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) berusaha untuk memberikan pengertian kepada debitur bahwa pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak pernah menetapkan *limit* harga lelang terhadap objek hak tanggungan, jadi pihak KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) hanya menjadi wadah untuk menjalankan pelelangan saja dan yang menentukan harga *limit* terhadap objek Hak Tanggungan adalah penjual/pihak Bank Syariah Mandiri bukan pejabat lelang, karena pejabat lelang tidak memiliki wewenang untuk menentukan harga *limit* tersebut.<sup>39</sup>

Sehubung akan dilaksanakannya lelang Hak Tanggungan atas Akte Sertifikat Hak Tanggungan beserta dengan seluruh bangunan dan benda lain yang berdiri di atasnya yang telah dijamin kepada PT. Bank Syariah Mandiri, maka dengan ini pihak PT. Bank Syariah Mandiri akan menetapkan harga *limit* lelang jaminan yang akan dilelang:

Tabel 3.4. Harga *Limit* Lelang Jaminan Debitur

<b>Nama Debitur</b>	<b>Jenis Jaminan</b>	<b>Alamat Jaminan</b>	<b>Dokumen</b>	<b>Harga <i>Limit</i></b>	<b>Uang Jaminan</b>
Mawar	Tanah & Bangunan Rumah	Komp. H. Ibrahim Dusun Glee Jl. IBKA Dua No. 12 Desa Uteunkot	SHM No. 947, an. Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 207 M <sup>2</sup>	Rp.324.000.000	Rp.64.800.000

37 Ibid.

38 'Hasil Wawancara Dengan Ikbal Jawhari Siregar, Retail Collection Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 Juli 2018 Di Kantor BSM.' (n 30).

39 'Hasil Wawancara Dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 Di Kantor KPKNL' (n 33).

Mawar	Tanah Kosong	Jl. PT. KKA Desa Teupin Reusep Kec. Sawang	SHM No. 72, Mawar Sarjana Pendidikan Islam LT. 1.516 M <sup>2</sup>	Rp. 23.000.000	Rp. 4.600.000
-------	--------------	---	---	----------------	---------------

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, 2018

Dari tabel di atas, setiap peserta lelang harus melakukan penawaran di atas harga *limit* yang telah di tentukan oleh Bank Bsm agar penawaran tersebut legal dan peserta lelang juga harus menyerahkan uang jaminan yang harus di kirim ke rekening KPKNL atau langsung ke bendahara penerimaan atau pejabat lelang kelas I untuk lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Bagi peserta lelang yang tidak ditunjuk atau tidak ditetapkan sebagai pemenang lelang, maka mereka dapat mengambil kembali uang jaminan tersebut tanpa potongan apapun.

Balai lelang swasta bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dalam praktek lelang eksekusi terdapat juga perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang di KPKNL, dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri (PN) atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau bank kreditur. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan undang-undang hak tanggungan, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang.

Pada pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai negara hukum/*rechtstaat* setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar ia berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).

Dalam hal ini, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian pembiayaan meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah dalam hak tanggungan.
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan pengosongan.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "*tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.*" Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan.

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

### **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Pelelangan pada KPKNL Menurut Bai' al-Muzayyadah**

Pada saat proses lelang dilakukan oleh pihak KPKNL adanya ketidaksesuaian dalam fiqh muamalah, dimana sistem lelang yang dilakukan oleh KPKNL tidak melibatkan pemilik objek hak tanggungan karena ketika terjadi proses lelang pemiliklah yang harus memberikan aturan dan tata cara lelang.

Penetapan harga seharusnya dilakukan oleh pemilik objek jaminan bukan oleh pihak Bank Bsm sehingga nasabah debitur tidak merasa dirugikan dengan harga yang ditetapkannya dan harga tawarannya pun menjadi maksimal. Pihak Bank Bsm juga tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemiliknya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid. Di satu sisi pihak debitur ingin mendapatkan harga jual lebih tinggi dari harga *limit*, sehingga dapat melunasi hutangnya kepada kreditur dan mendapat keuntungan dari pelelangan tersebut.

Pihak manajemen Bank Bsm Cabang Banda Aceh harus lebih terbuka dan memberi kesempatan kepada nasabah debitur untuk melakukan negosiasi terhadap *limit* harga jaminan yang akan di lelang oleh pihak KPKNL sehingga diperoleh win win solution terhadap penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada pembiayaan *murabahah*. Penetapan harga sepihak yang dilakukan oleh manajemen Bank Bsm tanpa meriset harga aktual dalam mekanisme pasar merupakan tindakan zalim terhadap proses penyelesaian masalah tunggakan kewajiban nasabah debitur kepada Bank Bsm.

Penyelesaian hutang harus dilakukan secara legal baik menurut konsep hukum Islam maupun ketentuan yuridis formal dalam hukum positif sehingga prinsip-prinsip bisnis dan penyelesaian hutang dilakukan dengan baik tanpa muncul eksploitasi dan tindakan zalim terhadap pihak nasabah debitur. Penyelesaian hutang dengan menggunakan dalam akad *bai' al-muzayyadah* pada penjualan objek jaminan harus dilakukan atas dasar kerelaan para pihak, sehingga akad *muzayyadah* tersebut terwujud dan sah secara hukum, tindakan pemaksaan dan penyitaan jaminan serta menjualnya secara paksa dengan harga dibawah mekanisme pasar akan menyebabkan akada *bai' muzayyadah* batal demi hukum.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Jaminan nasabah debitur harus dikuasai oleh bank baik dalam bentuk hak tanggungan maupun fidusia. Penguasaan objek jaminan tersebut penting untuk standar kehati-hatian atas semua risiko yang muncul dalam pembiayaan *murabahah* yang disalurkan oleh manajemen Bank Syariah Mandiri. Penguasaan jaminan dalam bentuk hak tanggungan berupa sertifikat hak milik (SHM) bukan dalam bentuk fisik rumah, tanah maupun bangunan lainnya. Jaminan dalam bentuk fidusia juga dikuasai bukti kepemilikan seperti BPKP untuk kendaraan bermotor. Penguasaan dalam bentuk fisik jaminan dilakukan oleh bank ketika terjadi wanprestasi dan upaya *restrukturisasi* pembiayaan tidak berhasil dilakukan sehingga bank berhak menyita seluruh jaminan tersebut dan menggunakannya untuk mengembalikan semua kewajiban nasabah debitur terhadap Bank Bsm beserta hak lainnya.
2. Sistem penawaran pada pelelangan objek jaminan yang diberlakukan oleh Bank Bsm cabang Banda Aceh dilakukan melalui mekanisme yang ditetapkan oleh kantor

pelelangan kekayaan negara dan lelang. Pihak manajemen bank bsm menyerahkan pelelangan pada KPKNL dengan menggunakan akad wakalah dan melalui prosedur legal formal. Penetapan harga lelang ditetapkan sepihak oleh bank bsm tanpa melalui persetujuan pihak nasabah debitur, dan harga lelang yang ditetapkan selalu dibawah harga pasaran dengan tujuan untuk mendapatkan jumlah penawaran yang banyak dari calon pembelinya sehingga proses lelang yang akan dilakukan oleh KPKNL dapat terlaksana dan pihak bank dapat menguasai seluruh hak baik modal maupun keuntungan dari penyaluran pembiayaan *murabahah* yang telah diberikan kepada nasabah debitur yang melakukan wanprestasi tersebut. Pihak KPKNL membuka penawaran lelang dari standar harga awal yang ditetapkan oleh manajemen bank bsm tersebut.

3. Menurut tinjauan *bai' al-muzayyadah* sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Bsm telah terpenuhi syaratnya, namun pada rukun akadnya, pihak Bank Bsm tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemilikinya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

#### DAFTAR KEPUSTAKAAN

Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam* (Juz 5, Darul Haq)

Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (PT Raja Grafindo Persada 2006)

Adiwarman Karim, *Ekonomi Makro Islam* (PT Raja Grafindo Persada 2006)

Adwin Tista, 'Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia' [2013] Al' Adl

Aiyup Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Kiswah 2004)

Ash-Shan'ani I, *Subulus Salam* (Juz 3, Darul Kutub Al-Ilmiyah 1995)

Bakri RA, Fitriawan H and Nama GF, 'Sistem Lelang Online Berbasis Web' [2013] Jurnal Rekayasa dan Teknologi Elektro

'Data Dokumentasi Bank BSM Cabang Banda Aceh, Risalah Lelang, N0.0/01/2017.'

Hamz I, *Al-Mugni* (Dar El Kutub 1992)

'Hasil Wawancara Dengan Angga Rahmazoni, Pejabat Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 Di Kantor KPKNL'

'Hasil Wawancara Dengan Iqbal Jawhari Siregar, Retail Collection Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 13 Juli 2018 Di Kantor BSM.'

'Hasil Wawancara Dengan Iqbal Jawhari Siregar, Retail Collection Officer Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 3 Januari 2018 Di Kantor BSM.'

'Hasil Wawancara Dengan Marlianis Zulfahmi, Kepala Bagian Colection Dan Recovery Bank BSM Cabang Banda Aceh.'

'Hasil Wawancara Dengan Muhammad Fauzan, Seksi Pelayanan Lelang Pada KPKNL Cabang Banda Aceh, Pada Tanggal 16 Juli 2018 Di Kantor KPKNL.'

Hidayah SM, 'Penentuan Harga Jual Beli Dalam Ekonomi Islam' (UMS 2011)

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Dar El Kutub 1992)

Latifah K, 'Kombinasi Algoritma K-NN Dan Manhattan Distance Untuk Menentukan

- Pemenang Lelang' [2015] Jurnal Informatika Upgris (JIU)
- Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam* (BPFE 2004)
- Muhammad Maulana, 'Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia'  
(Pascasarjana UIN Ar-Raniry 2014)
- Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Penjelasan Shahih Sunan At-Tirmidzi* (Darul Haq 2008)
- Muhibbuthabary, *Fiqh Amal Islam Teoritis Dan Praktis* (Aulia Grafika 2012)
- Nilam Sari, *Kontrak Akad Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*  
(Pena 2015)
- Rusyd I, *Bidayatul Mujtahid* (Juz II, Dar El Al-Kutub 1992)
- Said Sa'ad Marton, *Ekonomi Islam Di Tengah Krisis Ekonomi Global* (Zikrul Hakim 2004)
- Setiawan A, Soelaiman R and Akbar RJ, 'Rancang Bangun Aplikasi Pelelangan Online  
(E-Auction) Berbasis Perangkat Bergerak Android' (2017) 6 Jurnal Teknik ITS  
<<http://ejurnal.its.ac.id/index.php/teknik/article/view/24130>>
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (PT Intermasa 1996)
- Tim penyusun BPPK. Depkeu, 'Lelang Teori Dan Praktek' <<http://www.go.id/index.php/.com>> accessed 23 February 2018
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu* (Juz 5, Darul Haq)
- Zaki BF, 'Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online' (2017)  
10 FIAT JUSTISIA <<http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/flat/article/view/748>>