

## BAB III

### KAJIAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum *Rahn*

##### 1. Pengertian *Rahn*

Menurut bahasa *al-rahn* yang berarti tetap dan lestari sama juga seperti *al-habsu* artinya pertahanan. Begitu juga jika dikatakan “*ni’matun rohmah*” yang berarti: karunia yang tetap dan lestari. Menurut istilah syara’, yang dimaksud dengan *rahn* adalah menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan syara’, sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu, maka seluruh atau sebagian utang dapat diterima.

M. Abdul Madjid dkk. mengemukakan, bahwa *rahn* (gadai) merupakan suatu akad (perjanjian) utang-piutang tersebut. Nilai barang yang digadaikan lebih rendah dari yang semestinya, sehingga apabila utang itu tidak terbayar maka barangnya bisa dijadikan sebagai tebusannya. Namun, penjualannya sesuai dengan harga yang berlaku saat ini, dan malah ada kelebihan dari jumlah utang supaya dikembalikan kepada pemilik (penggadai) barang tersebut.

Definisi gadai juga bisa berarti suatu akad perjanjian pinjam-meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan hutang, gadai juga menjadikan suatu benda sebagai barang jaminan atas hutang/suatu barang yang dijadikan penangguhan atau penguat kepercayaan dalam urusan utang-piutang. Gadai juga bisa berarti menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan syara' sebagai jaminan utang dengan adanya benda yang menjadi jaminan tersebut maka seluruh atau sebagian utang dapat diterima.<sup>1</sup>

Ulama madzhab Maliki mendefinisikan dengan "*harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat*" sedangkan madzhab ulama Hanafi "*menjadikan suatu barang sebagai suatu jaminan terhadap hak piutang yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) baik secara keseluruhan maupun hanya sebagian*". Sedangkan ulama madzhab Syafi'i dan Hambali menjelaskan *rahn* dalam arti suatu akad "*menjadikan suatu materi sebagai barang jaminan utang yang dapat dijadikan pembayaran suatu utang apabila*

---

<sup>1</sup> Rufah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Serang: Media Madani, 2018), h.167.

*orang yang berhutang tidak dapat membayar/ melunasi hutangnya”.*<sup>2</sup>

Menurut Ahmad Azhar Basyir *rahn* yaitu suatu akad perjanjian dengan menahan suatu barang sebagai tanggungan atas hutang. Atau menjadikannya suatu benda yang bernilai menurut pandangan syara’ sebagai tanggungan *marhun bih*, sehingga dengan adanya tanggungan/jaminan atas utang maka seluruh utangnya atau sebagian dapat diterima. Sedangkan menurut Muhammad Syafi’i Antonio mengartikan *rahn* sebagai sesuatu yang menahan salah satu harta milik nasabah sebagai barang jaminan atas utang/ pinjaman yang diterimanya. Suatu jaminan itu memiliki nilai ekonomis dengan begitu pula, pihak yang menahan/ si penerima gadai memperoleh suatu jaminan untuk dapat mengambil lagi seluruhnya atau sebagian piutangnya.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), h.14-19.

<sup>3</sup> Zainudin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.3.

## 2. Hukum *Rahn*

Dasar hukum yang menjadi landasan *rahn* /gadai syariah yaitu ayat-ayat Al-Quran, Hadits Nabi Muhammad SAW, ijma' ulama dan juga Fatwa MUI.

a. Dasar Hukum Al-Quran yaitu:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُورَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ جَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءِثْمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah, tuhaninya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan*”. (Al-Baqarah [2]: 283).<sup>4</sup>

b. Dasar Hukum Al-Sunah

Diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim,

---

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya.

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ أَبَا بَكْرٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى  
طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِيَّاهُ وَرَهْنَهُ دِرْهَمًا مِنْ هَدِيدٍ

Artinya: “dari Aisyah r.a. menjelaskan bahwa Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari seorang Yahudi, dan dia menggadaikan baju besinya” . (HR. Al-Bukhari dan Muslim).<sup>5</sup>

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: وَ لَقَدْ رَهَنَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
رِجْلًا لَهُ بِأَمْدِينَةَ عِنْدَ يَهُودِيٍّ وَأَخَذَ مِنْهُ شَعِيرًا لِأَهْلِهِ

Artinya:” Anas r.a. berkata, Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau”. (HR. Al-Bukhori).<sup>6</sup>

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا يُغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَا  
حِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ لَهُ عِنَّمَهُ وَعَلَيْهِ غَرْمُهُ

Artinya: “Abu Hurairah r.a berkata bahwasanya Rasulullah SAW bersabda barang yang digadaikan itu tidak boleh ditutup dari pemilik yang menggadaikannya. Baginya adalah keuntungan dan tanggung jawabnyalah bila ada kerugian”. (HR. Syafi’i dan Daruquthni).<sup>7</sup>

Dari landasan Al-Qur’an menjelaskan bahwa gadai merupakan suatu bentuk dari konsep muamalah dimana sikap saling tolong-menolong dan sikap amanah sangat diutamakan.

<sup>5</sup> Aplikasi Hadits: Lidwah Pustaka, dalam Kitab Bukhori Nomor 1926.

<sup>6</sup> Aplikasi Hadits: Lidwah Pustaka, dalam Kitab Bukhori Nomor 1927.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.129.

Dan hadits diatas juga dapat dipahami bahwa bermuamalah dibolehkan atau dibenarkan dengan orang non muslim dengan syarat harus adanya jaminan sebagai pegangan, sehingga tidak terjadi kekhawatiran bagi pihak pemberi piutang.<sup>8</sup>

### c. Dasar Hukum Landasan Ijma

Para ulama sepakat bahwa gadai (*rahn*) itu diperbolehkan mereka tidak pernah mempertentangkan kebolehan dari aspek landasan hukum. Jumhur berpendapat bahwa disyariatkannya pada saat bepergian ataupun tidak bepergian, berargumentasi pada perbuatan Rasulullah SAW, terhadap orang Yahudi yang ada di Madinah adapun dalam masa perjalanan (penjelasan di akhir ayat yang menjelaskan gadai dalam perjalanan safar).

Mereka jumhur berpendapat bahwa apa yang dijelaskan dalam ayat di atas merupakan suatu kedzaliman pada masa itu, dimana pada umumnya gada atau *rahn* dilakukan pada saat bepergian.<sup>9</sup> Sedangkan paham yang dianut oleh madzhab Zahiri, Mujahid dan Al-Dahhak yang berpendapat bahwa gadai

---

<sup>8</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 255.

<sup>9</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, cet 1, 1987), h.139.

atau *rahn* hanya diperbolehkan dalam keadaan bepergian saja atau safar. Mereka mengacu kepada di akhir ayat QS. Al-Baqarah ayat 283 yang menjelaskan tentang kebolehan gadai yang dilakukan dalam keadaan bepergian.<sup>10</sup>

d. Dasar Hukum Fatwa DSN memiliki ketentuan dalam gadai yaitu:<sup>11</sup>

- 1) *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang) sampai semua hutang *rahin* (yang menyerahkan barang) lunas.
- 2) *Marhun* dan juga manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*, pada dasarnya *marhun* tidak diperbolehkan dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali atas seizin *rahin*, dengan sama sekali tidak mengurangi nilai *marhun* dan juga pemanfaatannya hanya sekedar pengganti biaya pemeliharannya.
- 3) Memelihara dan penyimpanan *marhun* pada prinsipnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat juga dilakukan

---

<sup>10</sup> Ali Hasan, *Masail Fiqhiyah Zakat, Pajak Asuransi dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 83.

<sup>11</sup> M. Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 738-740.

oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap ada pada kewajiban *rahin*.

- 4) Besar biaya pemeliharaan dan juga penyimpanan *marhun* tidak boleh disesuaikan dengan besar jumlahnya pinjaman.
- 5) Penjualan *marhun* mempunyai ketentuan:
  - a) sudah jatuh tempo, *murtahin* harus memberitahu dan mengingatkan agar *rahin* melunasi hutangnya
  - b) Apabila pada saat jatuh tempo *rahin* belum juga melunasi hutangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang syariah.
  - c) Hasil dari penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi hutangnya, biaya pemeliharaan dan juga biaya penyimpanan yang belum dibayarkan serta biaya penjualan.
  - d) Apabila ada kelebihan dari hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.



### 3. Rukun dan Syarat *Rahn*

Pegadaian harus memenuhi rukun dan syarat *rahn* yaitu:<sup>12</sup>

a. Rukun *Rahn*:

- 1) Orang yang menggadaikan atau yang disebut (*rahin*)
- 2) Yang meminta gadai (*murtahin*)
- 3) Barang yang digadaikan/dijadikan jaminan (*marhun/rahn*)
- 4) Utang
- 5) Ucapan shighah ijab dan qabul.

b. Syarat *Rahn*

1) *Rahn* dan *Murtahin*

Yaitu pihak-pihak yang akan melakukan perjanjian *rahn*, yakni *rahin* dan *murtahin*, harus mempunyai kemampuan, yaitu berakal sehat. Kemampuan ini juga bisa berarti kelayakan seseorang untuk melakukan suatu transaksi kepemilikan, setiap orang yang sah untuk melakukan jual beli maka ia juga sah dalam melakukan akad *rahn*, karena gadai itu juga

---

<sup>12</sup> Rufah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Serang: Media Madani, 2018), h. 170-172.

bisa disamakan dengan jual beli, yang merupakan pengelolaan suatu harta.

2) *Shighah* (akad)

*Shighah* tidak diperbolehkan terikat dengan syarat tertentu dan juga dengan waktu di masa mendatang. *Rahn* mempunyai sisi pelepasan barang dan pemberian utang seperti halnya akad jual beli, sehingga tidak boleh terikat/diikat oleh syarat tertentu atau dengan suatu waktu tertentu atau dengan suatu waktu di masa yang akan datang/ di masa depan.

3) *Marhun bih* (utang)

Harus merupakan hak yang wajib diberikan dan juga diserahkan kepada pemiliknya dan memungkinkan pemanfaatannya dari barang tersebut. Bila sesuatu yang menjadi utang itu tidak bisa dimanfaatkan maka tidak akan sah. Harus di kuantifikasikan atau dihitung jumlahnya. Apabila tidak dapat di ukur atau dikuantifikasikan maka *rahn* tersebut tidak sah.

4) *Marhun* (barang)

Menurut ulama Syafi'iyah, gadai bisa dikatakan sah apabila memenuhi 3 syarat. Pertama, harus berupa barang, karena jika berupa uang maka tidak bisa digadaikan. Kedua, penetapan kepemilikan penggadai atas barang yang di gadaikan atau dijadikan suatu jaminan atas utang tidak terhalang. Ketiga, barang yang digadaikan bisa di jual, manakala sudah tiba masa pelunasan utang gadai. Jadi, p

c. Syarat-syarat barang *rahn*:

- 1) Harus bisa diperjual belikan. Para ulama sepakat bahwa syarat pada gadai adalah syarat yang berlaku pada barang yang nantinya bisa diperjual belikan.
- 2) Harus berupa harta yang bernilai.
- 3) *Marhun* harus bisa dimanfaatkan secara syariah, atau tidak berupa barang yang haram.
- 4) Harus diketahui keadaan fisiknya.
- 5) Harus dimiliki oleh *rahin*, (si penggadai) setidaknya harus izin pemiliknya.

Ibnu Rusyd memaparkan dua syarat yang dikatakan sah dalam gadai di dalam kitabnya. Bidayatul mujtahid. Peratama, syarat yang di sepakati para ulama, kedua, syarat yang di perselisihkan.<sup>13</sup> Mengenai syarat yang di sepakati para ulama, Ibnu Rusyd mengatakan bahwa syarat itu adalah penguasaan atas barang. Hal ini berdasarkan pada firman Allah:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُورَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ، وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ، وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ج ٢٨٣ - وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءِثْمٌ قَلْبُهُ، وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah, tuhaninya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (Al-Baqarah [2]: 283).<sup>14</sup>

Sementara syarat yang diperselisihkan, perinciannya sebagai berikut:

<sup>13</sup> H. Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), h.199-200.

<sup>14</sup> Departemen Agama RI,

- 1) Ulama Dzhairi berpendapat bahwa diantara syarat gadai adalah dilaksanakan dalam keadaan tidak ditemukannya penulis, menurut pendapat mereka bahwa gadai itu tidak diperbolehkan kecuali dalam keadaan tidak didapatkan seorang penulis.
- 2) Imam Malik berpendapat bahwa diantaranya syarat sah gadai adalah kelangsungan penguasaan atas barang. Artinya, penerimaan gadai berhak menguasai barang gadai selama *rahin* belum melunasi utangnya. Apabila barang gadai ini telah beralih kekuasaannya kepada orang yang menggadaikan dengan jalan peminjaman (w), penitipan atau yang lainnya maka akad gadai tidak mengikat lagi. Sedangkan Imam Syafi'i berpendapat bahwa kelangsungan penguasaan tidak menjadi syarat sah nya suatu gadai.

#### **4. Hak dan Kewajiban**

Dalam pelaksanaan gadai syariah tidak terlepas dari beberapa pihak yang terlibat seperti pihak penerima gadai dalam hal ini pengelola gadai syariah dan pihak nasabah dalam hal ini yang menggadaikan barangnya untuk menerima pinjaman. Oleh karenanya menyangkut kepentingan beberapa pihak dan untuk keteraturan dalam kegiatan operasional gadai

maka masing-masing pihak yang terlibat diikat dalam suatu aturan atau ketentuan yang menyangkut hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

a. Hak dan Kewajiban Penerima Gadai

Hak penerima gadai ialah sebagai berikut:

- 1) Penerima gadai ini memiliki hak untuk menjual barang gadai apabila pihak penggadai/nasabah tidak dapat membayar atau melunasi kewajibannya pada saat waktu jatuh tempo dan tidak mengajukan perjanjian perpanjangan masa gadai.
- 2) Penerima gadai berhak atas biaya operasional yang dikeluarkan untuk menjaga atau, memelihara barang gadai.
- 3) Selama proses gadai berlangsung, si penerima gadai berhak untuk menahan barang gadai yang dititipkan/dijaminkan oleh nasabah penerima gadai.

Adapun kewajiban penerima gadai ialah sebagai berikut:

- 1) Penerima gadai memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara barang gadai dari segala bentuk kehilangan

serta penyusutan barang gadai yang disebabkan oleh kelalaiannya.

- 2) Penerima gadai memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa barang gadai di simpan dan dipelihara dengan baik di ambil manfaatnya dan tidak dipergunakan untuk kepentingannya pribadi maupun lainnya.
- 3) Penerima gadai memiliki kewajiban untuk memberitahukan dan menginformasikan bahwa barang gadai akan dilakukan pelelangan apabila nasabah gadai tidak membayar atau melunasi utangnya di waktu yang telah ditentukan atau di waktu jatuh tempo.<sup>15</sup>

b. Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai

Hak pemberi gadai ialah sebagai berikut:

- 1) Pemberi gadai berhak mendapatkan kembali barang yang ia gadaikan atau yang ia jadikan sebagai jaminan atas utang apabila utangnya telah lunas dibayarkan.
- 2) Pemberi gadai berhak menuntut kerugian dari kerusakan atau hilangnya barang gadai apabila hal tersebut di sebabkan si penerima gadai.

---

<sup>15</sup> Dwi Septa Ariyani dkk, *Ekonomi Syariah: Dengan Pendekatan Hasil Penelitian*, (Nusa Litera Inspirasi 2019), h.127.

- 3) Pemberi gadai memiliki hak menerima hasil penjualan barang jaminan setelah dikalkulasi biaya melunasi utang dan biaya lainnya.
- 4) Pemberi gadai berhak kembali meminta barang gadai apabila terjadi penyalahgunaan penerima gadai.

Kewajiban pemberi gadai ialah sebagai berikut:

- 1) Pemberi gadai wajib melunasi pinjaman yang telah di terima dalam tenggang waktu yang telah disepakati dan ditentukan termasuk biaya-biaya yang telah ditentukan oleh pihak penerima gadai.
- 2) Pemberi gadai wajib merelakan penjualan atas barang gadai yang dimilikinya apabila dalam jangka waktu ditentukan atau waktu jatuh tempo pemberi gadai tidak dapat melunasi pinjamannya.<sup>16</sup>

## 5. Macam-Macam *Rahn*

Macam-macam *rahn* sebagai berikut:

- a. *Rahn Iqar/Rasmi (Rahn Takmini/ Rahn Tasjily)*

---

<sup>16</sup> Ahmadi Subagyo, *Kamus Istilah Ekonomi Islam*, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2009), h.13.



Adalah bentuk gadai, dimana suatu barang digadaikan dipindahkan kepemilikannya, namun barangnya sendiri masih tetap dibawah kekuasaan dan dipergunakan oleh pemberi gadai.

b. *Rahn Hiyazi*

Bentuk *rahn hiyazi* sangat mirip dengan konsep gadai baik dalam bentuk hukum adat maupun hukum positif. Jadi berbeda dengan *rahn tasjiliy* yang hanya menyerahkan hak kepemilikan atas barang, maka pada *rahn hiyazi* tersebut barangnya pun dikuasai oleh kreditur.<sup>17</sup>

## 6. Berakhirnya Akad Gadai (*Rahn*)

Akad gadai dikatakan berakhir apabila dengan beberapa keadaan sebagai berikut:

- a. Barang jaminan dikembalikan/diserahkan kepada pemiliknya.
- b. Dipaksa menjual barang tersebut.
- c. *Rahin* melunasi hutangnya.

---

<sup>17</sup> Irma Devita, *Jenis-jenis Rahn*, dalam <http://Iramadevita.com/2010/jenis-jenis-rahn/> diakses pada tanggal 1 September 2021.

- d. Pembebasan suatu utang dalam bentuk apa pun, meskipun utang tersebut dipindahkan ke pihak lain/orang lain.
- e. Pembatalan *rahn* dari pihak *murtahin*, *rahin* dikatakan berakhir jika dari pihak *muhtarin* membatalkan *rahin* meskipun tanpa seizin *rahin*. Sebaliknya dikatakan/dipandang tidak batal jika *rahin* membatalkannya. Menurut ulama Hanafiyah *murtahin* diharuskan untuk mengatakan pembatalan *borg* kepada *rahin*. Hal ini dikarenakan *rahin* tidak terjadi, kecuali dengan memegang begitu pula cara membatalkannya yaitu dengan tidak memegang. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *rahn* dipandang batal jika *murtahin* memberikan *borg* kepada *rahin* sampai dijual.
- f. *Rahin* meninggal dunia/wafat.
- g. Barang jaminannya rusak.
- h. Barang jaminan dijadikan hadiah, sedekah dan lain-lain, atas seizin pemilik barang.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Andri Sumitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), h.146-147.

## B. Tinjauan Umum Fidusia

### 1. Pengertian Fidusia

Fidusia berasal dari kata *fides* yang berarti kepercayaan sesuai dengan artinya maka hubungan antara pemberi fidusia/debitur dan penerima fidusia/kreditur merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Kreditur percaya bahwa debitur mau mengembalikan hak barang yang sudah diserahkan, setelah melunasi hutangnya sebaliknya kreditur percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan gunakan barang jaminan yang telah dijaminkan dan ada dalam kekuasaannya dan juga mau memelihara barang tersebut.<sup>19\</sup>

Fidusia merupakan suatu istilah dari bahasa asing dan sudah menjadi hukum di Indonesia. Undang-Undang yang membahas tentang hal ini yaitu Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia juga menggunakan istilah “fidusia” tetapi, kadang dalam bahasa Indonesia fidusia ini juga disebut dengan istilah “*penyerahan hak milik secara kepercayaan*”.<sup>20</sup> Selain itu, istilah fidusia dalam terminologi

---

<sup>19</sup> Oey Hoey Thiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), h.21.

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h.3.

belanda sering di sebut dalam istilah lengkap yaitu “*fiduciare eigendoms overdracht*” dan dalam bahasa inggrisnya secara lengkap sering disebut benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*, ini berarti atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut yang dimaksudkan untuk kepentingan penerima fidusia.

Jadi pengertian fidusia yaitu pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda, berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia.

Fidusia juga berarti suatu lembaga jaminan yang sifatnya perorangan, bukan bersifat kebendaan, pada pasal (1) angka (1) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia pengertian fidusia yaitu suatu pengalihan hak kepemilikan suatu benda dengan dasar kepercayaan atas ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap ada dalam penguasaan si pemilik benda tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diartikan bahwa unsur-unsur adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda, yang dilakukan atas kepercayaan, bendanya tetap dalam penguasaan si pemilik barang. Artinya dalam fidusia telah terjadi penyerahan hak milik atas suatu benda dengan dasar kepercayaan dengan syarat dimana barang masih tetap dalam penguasaan pemilik benda (penerima fidusia).<sup>21</sup>

## **2. Dasar Hukum Jaminan Fidusia**

Jaminan fidusia dijelaskan juga dalam pasal 1 ayat (1 dan 2) UUJF No. 42 Th. 1999:

- a. Menyatakan bahwasanya fidusia yaitu pengalihan suatu hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap ada dalam penguasaan pemilik benda.
- b. Menyatakan bahwa jaminan fidusia yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat di bebani hak tanggungan sebagaimana

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika 2008), h.151.

yang di maksud dalam Undang-Undang No. 4 penguasaan pemberi fidusia, sebagai jaminan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Beberapa dasar hukum jaminan fidusia:

- a. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 87 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1999 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Hukum dan HAM.
- d. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di setiap Ibukota Provinsi di wilayah Negara Republik Indonesia.

- e. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.08-PR.07.01 Tahun 2000 tentang Pembukaan Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia.
- f. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. MH-02.KU.02.02. Th 2010 tentang Cara Pengelolaan dan Pelaporan Penerimaan Negara Bukan Pajak Atas Biaya Pelayanan Jasa Hukum di Bidang Notariat, Fidusia dan kewarganegaraan pada kantor wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.<sup>22</sup>

### 3. Objek Fidusia

Objek fidusia terdiri atas benda yang bergerak dan tidak bergerak atau objek fidusia juga di sebut segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Adapun beberapa contoh objeknya sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> M.Yasir, *Aspek Hukum Jaminan Fidusia*, dalam jurnal Sosial dan Budaya Syar'i, Vol. 3 No. 1, 2016, dalam <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/article/download/3307/pdf> diakses pada Tanggal 1 September 2021.

- a. Rumah susun berikut tanah tempat bangunan yang merupakan kesatuan tanah hak pakai milik negara.
- b. Hak pakai atas tanah negara beserta rumah susun yang dibangun
- c. Kapal yang tidak terdaftar.
- d. Perumahan.
- e. Tanah girik.<sup>23</sup>

#### **4. Subjek Jaminan Fidusia**

Adapun subjek hukum jaminan fidusia yaitu pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia, kedua belah pihak mengikat diri dalam sebuah perjanjian jaminan fidusia menurut pasal 1 angka 5 Undang-Undang fidusia, yang memberi fidusia bisa dari orang perseorangan atau dari korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Dari penjelasan ini berarti pihak pemberi fidusia tidak harus dari debiturnya sendiri, bisa juga dari pihak lain.

Dalam hal ini bertindak sebagai penjamin pihak ketiga, yaitu mereka yang merupakan pemilik objek jaminan fidusia

---

<sup>23</sup> Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group Indonesia, 2019), h.53.



yang menyerahkan bendanya untuk dijadikan sebagai jaminan fidusia. Yang terpenting bagi kita adalah bahwa pemberi fidusia harus memiliki hak kepemilikan atas benda yang akan dijadikan objek jaminan fidusia pada saat transaksi jaminan fidusia dilakukan.

Korporasi adalah badan usaha yang berbadan hukum, untuk membuktikan objek jaminan fidusia milik sah pemberi fidusia maka harus dilihat bukti-bukti kepemilikan atas benda jaminan tersebut. Menurut pasal 1 angka 6 Undang-Undang fidusia, bahwasanya penerima fidusia bisa perorangan atau korporasi yang memiliki piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Korporasi ini adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang mempunyai usaha dalam bidang pinjam meminjam uang seperti perbankan. Jadi penerima fidusia adalah kreditur (pemberi pinjaman), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima fidusia memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai objek fidusia dengan cara menjualnya sendiri oleh kreditur atau melalui pelelangan umum.

Dalam Undang-undang fidusia tidak ada pengaturan yang khusus berkaitan dengan syarat penerima fidusia. Hal ini menunjukkan bahwa baik perseorangan atau korporasi penerima fidusia ini bisa warga negara Indonesia atau pihak asing. Sepanjang dipergunakan untuk pembangunan wilayah negara kita.<sup>24</sup>

## 5. Pengalihan Objek Jaminan Fidusia

Pada dasarnya pemberi fidusia boleh mengalihkannya benda objek jaminan fidusia dilihat dari undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 yang masih beranggapan bahwa ada pengalihan hak secara (*consitutum possessorium*) atas jaminan benda fidusia kepada penerima fidusia. Oleh karena itu, pihak pemberi fidusia tidak lagi berwenang untuk mengalihkan benda tersebut. Ada pengecualian atas larangan tersebut dibuka manakala hal ini dibenarkan secara tertulis oleh pihak penerima fidusia pada (pasal 23) atau apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda persediaan (pasal 20) dimana dalam hal ini pihak pemberi fidusia masih bisa mengalihkan benda objek

---

<sup>24</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.186-187.

jaminan fidusia menurut cara-cara dan prosedur yang biasa dilakukan dalam perdagangan.<sup>25</sup>

Untuk melindungi pihak penerima fidusia sebagai yang dijaminakan atas utangnya, ketika pemegang fidusia mengalihkan benda persediaan, maka pihak pemberi fidusia diwajibkan mengganti benda persediaan yang telah dialihkan dengan benda yang senilai atau “setara” dalam hal ini setara dalam jenis maupun nilainya.<sup>26</sup>

Apabila benda persediaan objek jaminan fidusia tersebut telah dialihkan kepada pihak ketiga, maka pembeli benda persediaan tersebut terbebas dari tuntutan. Meskipun pihak pembeli mengetahui tentang adanya jaminan beda tersebut. Mengingat bahwa pihak pembeli telah membayar lunas sesuai dengan harga penjualan pasar. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan bahwa pemegang benda bergerak dianggap oleh hukum sebagai pemegang hak sehingga pembeli atas benda tersebut harus dilindungi.

---

47. <sup>25</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung, PT Citra Aditia Bhakti, 2003), h.

48. <sup>26</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung, PT Citra Aditia Bhakti, 2003), h.

Dalam pasal 23 ayat (1) undang-undang jaminan fidusia yang mengatur kemungkinan pengalihan benda atau hasil benda yang menjadi objek jaminan fidusia sebagai berikut: dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana yang di maksud dalam pasal 21 jika penerima fidusia setuju bahwa pemberi fidusia dapat menggunakan, menggabungkan mencampur atau mengalihkan benda atau hasil benda yang menjadi objek jaminan fidusia atau menyetujui melakukan penagihan atau melakukan kompromi atas utang, maka dari itu persetujuan tersebut tidak berarti bahwa penerima fidusia melepaskan jaminan fidusia.

Pada prinsipnya pihak pemberi jaminan fidusia tidak memiliki wewenang untuk mengalihkan benda tersebut atau hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia, karena telah terjadinya penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan benda atau hasil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dari debitur (pihak pemberi fidusia) kepada kreditur (pihak penerima fidusia) yang memiliki kedudukan sebagai peminjam pakai atau peminjam pengganti atas benda yang menjadi objek jaminan

fidusia yang hak dan miliknya telah dialihkan atas dasar kepercayaan dari pihak pemberi kepada pihak penerima fidusia.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 23 ayat (1) Undang- Undang Jaminan Fidusia maka terdapat kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu antara pemberi fidusia dan penerima fidusia, masih mempunyai kewenangan untuk dapat:<sup>27</sup>

- a. Menggunakan benda atau menikmati hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- b. Menggabungkan benda atau hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- c. Mencampurkan benda atau hasil dari benda objek jaminan fidusia.
- d. Mengalihkan benda atau hasil dari benda objek jaminan fidusia.
- e. Melakukan pengalihan atau melakukan kompromi atas piutang.
- f. Ketentuan yang ada dalam pasal 23 ayat (1) Undang- Undang Jaminan Fidusia ini merupakan suatu ketentuan

---

<sup>27</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.219.

yang bersyarat yaitu syarat adanya atas dasar sepakat atau setuju. Bahwasanya pemberi fidusia dapat mengalihkan badan atau hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia termasuk dalam melakukan penagihan piutang.<sup>28</sup>

## 6. Berakhirnya Jaminan Fidusia

Berakhirnya jaminan fidusia sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia atau;
- c. Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- d. Musnahnya suatu benda yang menjadi objek jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 10 huruf b;
- e. Penerima fidusia memberitahukan kepada kantor pendaftaran fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya hutang, pelepasan hak, atau musnahnya benda menjadi objek jaminan fidusia tersebut;

---

<sup>28</sup> Satrio J, *Hukum Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditia Bhakti 2022), h. 291.

## C. Tinjauan Umum Lelang

### 1. Lelang Menurut Hukum Islam

Dalam fiqh lelang di kenal dengan istilah *muzayaddah*. Lelang menurut pengertian kontemporer yaitu sebagai bentuk penjualan barang di depan muka umum kepada penawaran tertinggi. Dalam Islam juga memberikan kebebasan, keleluasaan, dan juga ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi yang saling menguntungkan dan juga berlaku dalam kegiatan masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah.<sup>29</sup>

Sedangkan dalam perspektif syariah transaksi yang melibatkan proses lelang disebut dengan *bai'al-muzayyadah*, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi. Menurut Wahab Az-Zuhaili *bai al-muzayyadah* dimana penjual akan menawarkan barang kepada sejumlah pembeli, dan pembeli akan

---

<sup>29</sup> Susanti, 2016, *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pegadaian Syariah Simpang Fatal Pelambang)*, dalam <https://eprints.radenfatah.ac.id/745/1/SUSANTI-FebEkoIslm.pdf> diakses pada tanggal 1 Oktober 2021.

menawarkan harga yang sesuai dengan yang mereka inginkan. Dan penjual akan menjual barangnya kepada pembeli yang menawar dengan harga paling tinggi.<sup>30</sup>

Jual beli *muzayaddah* (jual beli lelang) bukanlah proses tawar menawar karena ia merupakan tambahan yang diisyaratkan dan telah dikenal. Jual beli *muzayaddah* juga merupakan jual beli atas jual beli, karena jual beli tersebut belum termasuk akad. Adapun jual beli *muzayaddah* (jual beli lelang) bukan merupakan jual beli *al-najsy* (menawar dengan maksud agar orang lain menawar lebih tinggi) yang dilarang dalam hadits.

Jual beli secara lelang tidak termasuk ke dalam praktik riba meskipun ia dinamakan *bai' muzayaddah* berasal dari kata *ziyadah* yang berarti tambahan sebagaimana makna riba. Namun dalam pengertian ini berbeda. Dalam *muzayaddah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau apabila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran.

---

<sup>30</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami wa adilatuhu jilid 4*, (Damaskus:Darul Fikri, 1426 H-2000 M), h. 3506.



Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam meminjam uang ataupun barang ribawi lainnya.<sup>31</sup>

Praktik penawaran sesuatu yang sudah ditawarkan oleh orang lain dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori yaitu: Pertama apabila terdapat pernyataan eksplisit dari penjual persetujuan harga dari salah satu penawar, maka tidak diperbolehkan bagi orang lain untuk menawarnya tanpa ada izin dari penawar yang telah disetujui tawarannya. Kedua apabila tidak ada persetujuan maupun penolakan tawaran dari pihak penjual, maka tidak ada larangan syariat bagi orang lain untuk menawarnya maupun menaikkan tawaran pertama,. Ketiga apabila ada persetujuan dari penjual terhadap suatu penawaran meskipun tidak dinyatakan secara jelas, maka menurut Ibnu Qudamah tetap tidak diperbolehkan untuk ditawarkan oleh orang lain.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Juzz II*, (Beirut: Lebanon, 1922), h.162.

<sup>32</sup> Asy-Syaukani, *Nailul Authar Juz V*, (Beirut Lebanon: Dar al-Fikr,1980), h.191.

## 2. Dasar Hukum Lelang

Pada prinsipnya syariat Islam membolehkan jual beli barang yang halal dengan cara lelang. Syariat juga tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak adanya penawaran diatas penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijualkan kepada orang lain.

Dalam transaksi keuangan Islam, harga ditentukan atas keinginan antara pembeli dan penjual, barang akan dijual kepada pembeli apabila ada pembeli yang menawar harga tertinggi. Dalam perspektif syariah transaksi yang melibatkan lelang disebut dengan *bay al-muzayadah* yang dapat diartikan dengan metode penjualan barang atau jasa berdasarkan dengan penawaran harga tertinggi.

Pada prinsipnya Islam membolehkan jual beli dengan cara proses lelang, bahkan para ulama telah sepakat (*ijma*) atas kebolehan jual beli secara lelang Ibnu Qudamah, Ibnu Abdil bar dan juga yang lainnya meriwayatkan bahwasanya telah menjadi kebiasaan yang digunakan dipasar umat Islam pada masa lalu.

### 3. Macam-Macam Lelang

Pada dasarnya lelang hanya terbagi dua macam yaitu lelang turun dan lelang naik macam lelang adalah sebagai berikut:

#### a. Lelang turun

Lelang turun adalah suatu penawaran yang awalnya membuka lelang dengan harga tinggi, yang kemudian semakin menurun sampai pada akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh penjual melalui juru lelang sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, yang biasanya ditandai dengan ketukan.

#### b. Lelang naik

Lelang naik adalah suatu penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah, yang kemudian semakin naik yang kemudian diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Lia Septin Ginting, *Skripsi : Analisis Sistem Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Syariah Menurut Ekonomi Islam*, h. 44.

Ada dua cara yang dipergunakan dalam sistem lelang yaitu lelang terbuka dan juga lelang tertutup keduanya dijelaskan sebagai berikut:<sup>34</sup>

a. Lelang terbuka

Lelang terbuka adalah lelang yang diadakan oleh balai lelang dimana peminat properti dikumpulkan di dalam suatu tempat untuk melakukan lelang.

b. Lelang tertutup

Lelang tertutup adalah lelang yang dilakukan dimana peminat mengajukan harga untuk sebuah properti yang ia minati di dalam amplop tertutup/ dirahasiakan. Dalam sistem lelang tertutup harga penawaran tertinggi tidak diketahui.

#### **4. Syarat-Syarat Lelang**

Dalam lelang rukun dan syarat-syarat dapat diaplikasikan dalam panduan dan juga kriteria umum sebagai pedoman pokok yaitu:

---

<sup>34</sup> Lia Septin Ginting, *Skripsi : Analisis Sistem Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Syariah Menurut Ekonomi Islam*, h. 44-45.

- a. Transaksi yang dilakukan oleh pihak yang mengerti hukum atas dasar saling sukarela.
- b. Objek yang menjadi lelang harus halal dan juga bermanfaat.
- c. Kepemilikan/kuasa penuh pada barang yang akan dijual.
- d. Kejelasan dan juga transparansi barang yang akan dilelang tanpa adanya manipulasi.
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual.
- f. Kejelasan dan juga kepastian harga yang telah disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada tindakan suap untuk memenangkan tawaran.<sup>35</sup>

## **5. Lelang Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia**

Sering kali mendengar kata lelang dikalangan masyarakat sejak dulu sudah sering dilakukan kegiatan lelang, kata lelang menurut kamus besar bahasa Indonesia yaitu “penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran harga paling tinggi yang di pimpin oleh pejabat lelang”.

---

<sup>35</sup> Rudi Kurniawan, 2014, *Lelang Syariah*, dalam <https://ulgs.tripod.com./favorit.htm-ekonomi-islam/>. Diakses pada tanggal 1 Oktober 2021.

Sedangkan lelang yang diatur dalam hukum positif Indonesia yaitu masih sisa peninggalan Belanda dan masih digunakan dan berlaku yaitu diatur dalam *Vendue Reglement* yang terdapat dalam pasal 1 yang menjelaskan lelang sebagai “penjualan umum” atau (*openbare verkopen*) adalah “pelelangan atau penjualan barang yang dilaksanakan di depan umum dengan menawarkan harga yang meningkat atau bisa juga menurun atau dengan pemasukan harga 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 tertentu”.<sup>36</sup>

Akan tetapi dalam pasal 1a *Vendue Reglement* menyebutkan bahwa “penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.” Alasan *vendue reglement* sampai saat ini masih digunakan atau masih berlaku dan menjadi hukum positif di Indonesia, karena sampai saat ini belum ada Undang-Undang mengenai lelang. Oleh karena itu

---

<sup>36</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 237.

pemerintah Republik Indonesia beberapa kali menerbitkan aturan mengenai lelang salah satunya yaitu petunjuk pelaksanaan lelang, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor: 27/PMK.06/2016 yang mengartikan lelang tercantum dalam pasal 1 ayat 1 yang berbunyi:

*“Lelang yaitu penjualan barang secara terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga paling tinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.*

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang peraturan pemerintah.<sup>37</sup>

## **6. Dasar Hukum Lelang**

Sumber hukum lelang yang dijadikan dasar penyelenggaraan pelaksanaan lelang selama ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu:<sup>38</sup>

### **a. Ketentuan umum**

---

<sup>37</sup> Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia*, (Yogyakarta: Deep Publisher, 2021), h. 4-5.

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gamedia, 1989) h. 12-14.

Peraturan perundang-undangan tidak secara khusus mengatur tentang persyaratan dan juga tata cara pelelangan, akan tetapi terdapat atau terkait ketentuan yang menyangkut kepada penyelenggaraan pelaksanaan lelang. Ketentuan umum yang berkaitan dengan pelaksanaan pelelangan barang jaminan, sebagai berikut:

- 1) *Burgelijik Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) *staatblad* 1847 Nomor 23, yang antara lain pada pasal-pasal 389, 395, 1139 ayat (1). Dan 1149 ayat (1);
- 2) *Reglement op de burgelijik rechtsvordering/RGB* (*Reglement* Hukum Acara Perdata Untuk daerah di luar pulau Jawa dan Madura) *staatblad* 1927 Nomor 227 pada pasal 206 sampai dengan pasal 208;
- 3) *Herziene indlansch gelement/HIR* atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/RIB *staatblad* 1941 Nomor 44, antara lain pada pasal 195 sampai dengan 208;
- 4) Undang-Undang Nomor 49 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Tahun 1960 tentang panitia Urusan Piutang Negara pada pasal 10 dan 13;



- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, pada pasal 35 dan 273;
- 6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pada Pasal 6;
- 7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah pasal 6;
- 8) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa;
- 9) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang penerimaan Negara Bukan Pajak (PNPB);
- 10) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada pasal 29 ayat (3);
- 11) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia pada pasal 48;
- 12) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang;
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan;
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

b. Ketentuan Khusus

Peraturan Perundang-undangan secara khusus yang mengatur tentang cara/prosedur:<sup>39</sup>

- 1) *Vendu Reglement* Undang-Undang lelang *staatblad* 1908 Nomor 189;
- 2) *Vendu Instructir* (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) *staatblad* 1908 Nomor 190;
- 3) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindah Tangan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai Negara;
- 4) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 jo Nomor 450/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

---

<sup>39</sup> F. X. Ngadijamo, dkk, *Lelang teori dan Praktik*, (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, 2009), h. 7-8.

- 5) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 jo Nomor 451/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 jo 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara;
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 10) Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PN/2000 tertanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

## **7. Macam-Macam Lelang**

Sebagaimana merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana yang diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *staatblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan *staatblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui berbagai jenis lelang sebagai berikut:

a. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang disamakan dengan itu. Dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini termasuk lelang eksekusi namun tidak terbatas pada:

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan;
- 3) Lelang Eksekusi Pajak;
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- 6) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);

- 7) Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- 8) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- 9) Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Barang Negara Bea Cukai;
- 10) Lelang Barang Temuan;
- 11) Lelang Gadai;
- 12) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001;

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang yang melaksanakan penjualan barang yang diatur oleh perundang-undangan yang diharuskan dijual secara lelang. Dalam hal ini termasuk lelang non eksekusi wajib tetapi tidak terbatas pada;

- 1) Lelang Barang Milik Negara Daerah;

- 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D)
- 3) Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara Bea Cukai;
- 4) Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT);
- 5) Lelang Kayu Dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama.

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, yaitu orang atau badan hukum atau badan usaha yang di lelang secara sukarela. Dalam hal ini termasuk lelang Noneksekusi Sukarela, namun tidak terbatas pada:

- 1) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D) berbentuk Persero;
- 2) Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- 4) Lelang Barang Milik Swasta.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 30-31.

## 8. Syarat-Syarat Lelang

Syarat umum lelang ialah syarat yang ditentukan oleh kantor lelang dan juga syarat ini berlaku pada setiap pelaksanaan lelang. Ketentuan persyaratan lelang yang diatur dalam perundang-undangan adalah sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Setiap pelaksanaan lelang perlu dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau peraturan pemerintah. Maka demikian lelang tidak dapat dibatalkan.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Apabila tidak ada peserta lelang, maka lelang akan tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang bahwa tidak adanya penawaran.
- c. Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau juga wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang berbeda.

---

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 123-124.

- d. Pelaksanaan penyelenggaraan lelang didahului dengan pengumuman lelang.
- e. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- f. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut dengan Risalah Lelang.

Penjual dapat mengajukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus kepada pejabat lelang dengan ketentuan tidak boleh bertentangan atau bertolak belakang dengan peraturan umum lelang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun penjual atau pemilik lelang boleh juga mengajukan persyaratan lelang tambahan sepanjang tidak bertolak belakang dengan peraturan perundang-undangan:

- a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
- b. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli



- c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 123-124.