

**ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Dosen Pembimbing :

Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.



Disusun Oleh :

Farah Aura Jannah

NIM : 17220094

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2022

**ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI



Dosen Pembimbing

Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.

Disusun oleh:

Farah Aura Jannah

NIM : 17220094

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika, maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 13 Maret 2022

Penulis



Farah Aura Jannah

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Farah Aura Jannah NIM 17220094 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Maka pembimbing menyatakan bahan skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Malang, 13 Maret 2022

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing



Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 19740819 200003 1 002



Dwi Fidhayanti, SHL, M.H
NIP.199103132019032036



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144
Website: www.syariah.uin.malang.ac.id Telp. (0341) 551354

BUKTI KONSULTASI

NAMA : Farah Aura Jannah
NIM : 17220094
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, S.H.,M.H.
Judul Skripsi : **Analisis Praktik Lelang Online Tertutup di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang Dalam Perspektif Hukum Islam**

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	12 Juli 2021	Perbaikan rumusan masalah & Judul	f
2	2 Agustus 2021	Proposal	f
3	26 Agustus 2021	ACC Proposal	f f
4	27 Oktober 2021	Revisi pembahasan I	f f
5	10 November 2021	ACC Bab I-II	f f
6	15 Desember 2021	Revisi pembahasan III –IV (Rumusan Masalah 1)	f
7	14 Januari 2022	Review Bab I-IV	f f
8	31 Januari 2022	ACC Bab III	f f
9	7 Februari 2022	Skripsi Bab IV (Rumusan Masalah 2)	f f
10	12 Maret 2022	ACC Bab IV	f
11	6 April 2022	ACC Bab V - Abstrak	f

Malang, 13 Maret 2022
Mengetahui,
a.n. Dekan
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP. 19740819 200003 1 002



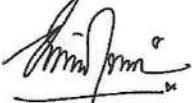
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Farah Aura Jannah, NIM 17220094,
Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah) Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Telah dinyatakan lulus dengan nilai :

Dengan Penguji :

No	Dewan Penguji	Keterangan
1	Ahmad Sidi Pratomo, MA. NIP 198404192019031002	 Ketua Penguji
2	Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H. NIP 199103132019032036	 Sekretaris Penguji
3	Dr. Fakruddin, M.HI. NIP 197408192000031002	 Penguji Utama

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Farah Aura Jannah, NIM 17220094, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:


ANALISIS PRAKTIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM


Telah dinyatakan lulus dengan nilai: B+

Malang, 13 Juni 2022

Scan Untuk Verifikasi



Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003



MOTTO

“Realitas selalu lebih kejam daripada imajinasi kita. Tapi, kita jauh lebih kuat dari apa yang kita bayangkan” (The8 – SEVENTEEN)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Al-Baqarah : 286)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ
الْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat, dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul:

ANALISIS PRATIK LELANG ONLINE TERTUTUP DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG DALAM PERSPEKTIF HUKUKM ISLAM

Dengan segala upaya, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak/Ibu/Sdr :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Ekonomi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, selaku penguji seminar proposal dan penguji skripsi

4. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H selaku dosen pembimbing dan penguji skripsi.
Penulis mengucapkan terima kasih karena telah memberikan bimbingan, saran, dukungan, dan meluangkan waktu selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi.
5. Ahmad Sidi Pratomo, MA. Selaku penguji seminar proposal dan penguji skripsi
6. Dr. Khoirul Hidayah, MH. selaku dosen wali selama menempuh perkuliahan
7. Segenap jajaran dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membina, mendidik, dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
8. Staff Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh jajaran staff KPKNL Malang, terutama para informan, Bapak Agung Purwoko, Bapak Mahfudi, Bapak Danang dan Bapak Gunardi, yang bersedia meluangkan waktu dan membantu penulis untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan guna menyelesaikan penelitian ini.
10. Ayah, Ibu, dan Adik tersayang yang selalu mendukung, menyemangati, dan membantu penulis dalam setiap prosesnya, sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penelitian skripsi ini dengan baik.

11. Annisa Humairoh, Mbak Putri, Naila Salsabila, Alisma, Eva dan sahabat-sahabat lain selalu setia mendampingi dan membantu penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini

Penulis menyadari bahwa skripsi ini mempunyai kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat.

Malang, 13 Maret 2022

Penulis

Farah Aura Jannah

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi yang dimaksudkan disini adalah pemindahalihan dari Bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam Bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar dinternasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

ا	tidak ditambahkan	ض	dl
ب	B	ط	th
ت	T	ظ	dh
ث	Ts	ع	' (koma menghadap ke atas)
ج	J	غ	gh
ح	H	ف	f

خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
ذ	dz	ل	l
ر	r	م	m
ز	z	ن	n
س	s	و	w
ش	sy	ه	h
ص	sh	ي	y

B. Konsonan

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma diatas (´), berbalik dengan koma (˘), untuk pengganti lambang "ع".

C. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan Bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “I” *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara sebagai berikut:

Vokal (a) panjang	â	Misalnya	قال	Menjadi	Qâla
Vokal (i) panjang	î	Misalnya	قيل	Menjadi	Qîla
Vokal (u) panjang	û	Misalnya	دون	Menjadi	Dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “I”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw)	و	misalnya	قول	Menjadi	Qawlun
Diftong (ay)	ي	Misalnya	خير	Menjadi	khayrun

D. Ta’marbûthah (ة)

Ta'marbutah ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila ta'marbutah tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya : الرسالة للمدرسة : *alrisalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: *في رحمة الله* menjadi *fi rahmatillah*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini :

1. Al-Im m al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan....
3. *Mâsyâ Allâhkânawamâ lam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh âzzawajalla*.

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian Skripsi	i
Halaman Persetujuan	ii
Bukti Konsultasi.....	iii
Halaman Pengesahan Skripsi	iv
Halaman Pengesahan.....	v
Motto	vi
Kata Pengantar	vii
Pedoman Transliterasi.....	x
Daftar Isi	xiii
Daftar Tabel	xvi
Abstrak.....	1
Abstract	2
المخلص	3
BAB I Pendahuluan	4
A. Latar Belakang	4
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II Tinjauan Pustaka	10
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kajian Pustaka	16

1. Lelang	16
1.1 Pengertian Lelang	16
1.2 Dasar Hukum Lelang	17
1.3 Fungsi Lelang	18
1.4 Objek dan Subjek Lelang	19
1.5 Jenis Lelang	21
2. Ba’I Muzayyadah	24
2.1 Pengertian Ba’I Muzayyadah	25
2.2 Dasar Hukum Ba’I Muzayyadah	26
2.3 Objek, Subjek, dan Aqad Ba’I Muzayyadah	27
BAB III Metode Penelitian	32
1. Jenis Penelitian.....	32
2. Pendekatan Penelitian	33
3. Lokasi Penelitian	34
4. Jenis dan Sumber Data	34
5. Metode Pengumpulan Data.....	36
6. Metode Pengolahan Data.....	37
BAB IV Pembahasan	39
A. Gambaran Umum KPKNL.....	39
1. Terbentuknya KPKNL.....	39
2. Visi dan Misi KPKNL	40
3. Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL.....	41
4. Kewenangan KPKNL.....	43

B. Praktik Lelang <i>Online</i> Tertutup KPKNL Malang.....	44
1. Tahapan Pra Lelang.....	46
2. Tahapan Pelaksanaan Lelang	54
3. Tahapan Pasca Lelang	57
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang <i>Online</i> Tertutup di KPKNL Malang.....	71
1. Permohonan sebagai Subjek Akad.....	72
2. Informasi Objek Akad dan Bea Permohonan Lelang.....	73
3. Uang Jaminan bagi Peserta Lelang	75
4. Dasar hukum Lelang <i>Online</i> Tertutup dan Unsur <i>Maysir</i> dalam penawaran	77
5. Penyerahan Dokumen Pasca Lelang	80
6. Objek Akad dalam lelang : <i>Cessie</i> dan Hak Menikmati Barang	81
7. Pendapat masyarakat mengenai lelang dari perspektif Hukum Islam....	89
Bab V Penutup.....	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran.....	93
Daftar Pustaka	94
Lampiran-lampiran	103

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Penelitian Terdahulu	13
Table 2 : Ketentuan penayangan pengumuman lelang oleh pemohon	52
Tabel 3 : Kelebihan & Kekurangan dari Penawaran Terbuka & Penawaran Tertutup	55
Tabel 4 : Perbedaan antara PMK 27/PMK.06/2016 dengan PMK 213/PMK.06/2020	69

ABSTRAK

Farah Aura Jannah, 17220094, **Analisis Praktik Lelang *Online* Tertutup di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang dalam Perspektif Hukum Islam**, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.

Kata Kunci: *lelang, KPKNL.*

Lelang merupakan salah satu cara *recovery asset* yang biasanya dilakukan oleh lembaga negara atau badan swasta. Seiring jaman, praktik dan pengaturan lelang kemudian disesuaikan dengan kebutuhan, terutama untuk pelaksanaan lelang *online* selama pandemi. Pengaturan lelang telah mengalami revisi beberapa kali, meski begitu sangat sulit untuk membuat aturan yang mencakup seluruh aspek lelang dengan sempurna dalam satu peraturan karena banyaknya jenis dan objek lelang, maka beberapa jenis lelang pun diatur terpisah. Dalam pelaksanaan lelang *online* tertutup oleh KPKNL sering kali ditemui kendala-kendala yang mana hal ini menarik apabila dikaji dari perspektif yuridis dan hukum Islam.

Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana praktik pelaksanaan lelang *online* tertutup di lapangan beserta kendala-kendalanya, serta tinjauannya dari persepektif hukum Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris-kualitatif dengan pendekatan yuridis-sosiologis, yaitu penelitian yang mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma bekerja di dalam masyarakat. Sumber datanya berupa wawancara dengan staff seksi lelang di KPKNL Malang, serta di dukung dengan data lain berupa undang-undang, buku, jurnal, dan referensi tertulis dari penelitian terdahulu mengenai lelang atau topik lain yang berkaitan dengan lelang. Metode pengolahan datanya dilakukan dengan tahapan berupa editing atau penulisan kembali, verifikasi atau pemeriksaan kembali, sistematisasi atau pengurutan, dan deskripsi atau penjabaran.

Dari hasil penelitian, dalam pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL telah ditemukan beberapa kendala yang menyebabkan lelang dibatalkan oleh pejabat lelang, selain itu beberapa kendala dalam lelang hak tanggungan juga bisa berpotensi menimbulkan gugatan. Meskipun begitu pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, sehingga adanya kendala lebih mengacu kepada tidak lengkapnya hukum yang mengatur tentang lelang. Sedangkan dari segi hukum Islam, syarat objek dan subjek lelang *online* tertutup telah sesuai dengan syari'at. Sedangkan untuk akadnya, beberapa objek lelang tertentu memerlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi *fasid*.

ABSTRACT

Farah Aura Jannah, 17220094, **Analysis of Closed *Online* Auction Practices at the State Wealth Service Office and Auction at Malang in the Perspective of Islamic Law**, Departement of Syariah Economic Law, Faculty of Syariah, Islamic State University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Advisor : Dwi Fidhayanti, S.HI.,M.H.

Key Word : Auction, KPKNL

Public auction is one of the methods of asset recovery that is usually conducted by state institutions or private entities. Over time, auction laws and practices were then adapted to the needs, especially for the implementation of *online* auctions during the pandemic. The auction arrangements have been revised several times, even though it is very difficult to create one that can perfectly cover all aspects of the auction in one regulation because of the many types and objects of auction, so several types of auctions are also regulated separately. In the implementation of closed *online* auctions by the KPKNL, obstacles are often encountered, which is interesting when examined from a juridical perspective and Islamic law.

The purpose of this study is to find out how the practice of implementing closed *online* auctions at the KPKNL and its obstacles, as well as a review from the perspective of Islamic law. This type of research is empirical juridical sociological research, that is research that observes how reactions and interactions occur when the norm system works in society. Sources of data are interviews with auction staff at KPKNL Malang, and are supported by other data in the form of laws, books, journals, and written references from previous research on auctions or other related topics. The data processing method is carried out in stages in the form of editing or rewriting, verification or re-examination, systematization or sorting, and description or elaboration.

The results of this study are, in the implementation of a closed *online* auction at the KPKNL, several obstacles have been found that have caused the auction to be canceled by the auction official, besides that some obstacles in the mortgage auction can also potentially lead to a lawsuit. Even so, the implementation of closed *online* auctions at the KPKNL is in accordance with the Auction Implementation Procedures stipulated by the Regulation of the Minister of Finance, so that the obstacles refer to the incompleteness of the law governing the implementation of the auction. Meanwhile, in terms of Islamic law, the requirements for the object and subject of a closed *online* auction are in accordance with the shari'ah. As for the contract, certain auction objects require caution in their transactions, because if they don't match, they can cause the auction to become a *fasid* sale.

المخلص

فرح اورا جنة، ١٧٢٢٠٠٩٤، تحليل ممارسات المزادات المغلقة على الإنترنت في مكتب خدمات الثروة والمزادات التابع للدولة في مالانج من منظور الشريعة الإسلامية، قسم القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. مستشار: ديوي فيد اينتي، الماجستير

المزاد العلني, KPKNL : الكلمة الرئيسية

المزاد العلني هو إحدى طرق استرداد الأصول التي يتم إجراؤها عادة من قبل مؤسسات الدولة أو الكيانات الخاصة. بمرور الوقت، تم تعديل قوانين وممارسات المزادات لاحقاً لتناسب الاحتياجات، لا سيما فيما يتعلق بتنفيذ المزادات عبر الإنترنت أثناء الوباء. تمت مراجعة ترتيبات المزاد عدة مرات، على الرغم من أنه من الصعب جداً إنشاء واحد يمكنه تغطية جميع جوانب المزاد بالكامل في لائحة واحدة نظراً للعديد من أنواع وأغراض المزاد، لذلك يتم أيضاً تنظيم عدة أنواع من المزادات بشكل منفصل. عند تنفيذ مزادات مغلقة عبر الإنترنت من قبل KPKNL، غالباً ما تواجه عقبات، وهو أمر مثير للاهتمام عند فحصه من منظور قانوني وإسلامي.

الغرض من هذه الدراسة هو معرفة كيفية ممارسة تنفيذ المزادات المغلقة عبر الإنترنت في KPKNL وعقباتها، بالإضافة إلى مراجعة من منظور الشريعة الإسلامية. هذا النوع من البحث هو بحث اجتماعي قانوني تجريبي، أي البحث الذي يلاحظ كيفية حدوث التفاعلات وردود الفعل عندما يعمل النظام المعياري في المجتمع. مصادر البيانات هي مقابلات مع موظفي المزاد في KPKNL Malang، وهي مدعومة ببيانات أخرى في شكل قوانين وكتب ومجلات ومراجع مكتوبة من الأبحاث السابقة حول المزادات أو الموضوعات الأخرى ذات الصلة. يتم تنفيذ طريقة معالجة البيانات على مراحل في شكل تحرير أو إعادة كتابة، وفحص أو إعادة فحص، وتنظيم أو فرز، ووصف أو تفصيل.

ووجدت نتائج هذه الدراسة، في تنفيذ مزاد مغلقة على الإنترنت في KPKNL، عدة عقبات تسببت في إلغاء المزاد من قبل مدير المزاد، إلى جانب بعض العوائق في مزاد الرهن العقاري يمكن أن تؤدي أيضاً إلى رفع دعوى قضائية. ومع ذلك، فإن تنفيذ المزادات المغلقة على الإنترنت في KPKNL يتوافق مع إجراءات تنفيذ المزاد المنصوص عليها في لائحة وزير المالية، بحيث تشير العوائق إلى عدم اكتمال القانون الذي يحكم تنفيذ المزاد. وفي الوقت نفسه، من حيث الشريعة الإسلامية، فإن متطلبات موضوع وموضوع المزاد المغلقة عبر الإنترنت متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. بالنسبة للعقد، تتطلب بعض عناصر المزاد الحذر في معاملاتها، لأنها إذا لم تتطابق، فقد تتسبب في تحول المزاد إلى بيع فاسد.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Jual beli dalam Islam dipahami sebagai suatu kegiatan melakukan perjanjian atau kesepakatan tukar-menukar barang yang mempunyai nilai, secara sukarela antara kedua belah pihak yang dilakukan berdasarkan ketentuan yang dibenarkan oleh *syara'*¹. Sedangkan kerelaan itu bukan merupakan unsur yang kasat mata dan tidak bisa dinilai dengan jelas kecuali dengan perkataan², padahal unsur ini sering digunakan untuk menentukan aspek keadilan pada pihak-pihak yang bersepakat. Maka indikator adanya kerelaan tersebut diwujudkan dalam rukun jual beli berupa *sighat akad*, yang harus diterapkan dalam jenis jual beli apapun termasuk lelang. Mengingat dalam lelang ini objek-objek yang dijual berupa tanah/bangunan yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan terus meningkat, rawan akan sengketa, serta penjualannya yang harus didasarkan atas dokumen hitam diatas putih, yang mana dalam hal ini kebutuhannya pemahaman dan pengetahuan yang baik mengenai proses transaksi dan dasar hukumnya, sehingga kita bisa mempersiapkan diri apabila di kemudian hari terjadi kendala dalam proses transaksi.

¹ Iin Yuliasutik, "Pendapat Ulama MUI Kota Malang Terhadap Jual Beli Account Clash of Clans (COC)" *Jurisdictie : Jurnal Hukum dan Syariah* Vol. 7 No. 1(2016): 93.

² Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* cet.52 (Bandung: Sinar Baru Algensindo 2011), 282

Umumnya hukum kebolehan jual beli secara lelang dalam Islam masih diperdebatkan. Merujuk pada hadist riwayat At-Tirmidzi mengenai jual beli secara lelang yang dinilai *hasan*, maka para ulama melihatnya dari sudut hukum *'Urf* yang mana metode jual beli lelang ini merupakan bagian dari adat istiadat transaksi masyarakat jazirah Arab bahkan sebelum adanya Islam, yang praktiknya masih diteruskan hingga masa Rasulullah SAW. Adapun metode dan jenis jual beli lelang ini kemudian berkembang, termasuk munculnya metode penawaran tertutup yang praktiknya kemudian diterapkan secara *online*. Selain metode penawaran tertutup, masih banyak metode lelang dan produk jual beli lelang yang bermunculan, baik yang diatur dan tidak diatur dalam undang-undang. Dari segi hukum Islam, tidak banyak ditemukan hadist yang spesifik mengatur tentang lelang. Penyelesaian masalah seputar lelang dirujuk pada hukum jual beli lain, atau yang sekiranya berkaitan dengan masalah yang dihadapi. Adapun secara yuridis, ada banyak sekali jenis lelang yang menjadi kewenangan KPKNL, yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020, yang mana jenis-jenis lelang tersebut ketentuan khususnya diatur dengan peraturan tersendiri berdasarkan lembaga pemohonya. Dalam beberapa kasus, ada pasal-pasal yang penafsirannya atau penjelasan pasalnya saling tumpah tindih, sehingga menimbulkan kebingungan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Masalah ini lah yang kemudian bisa menjadi celah gugatan serta dapat mempengaruhi keseluruhan proses pelaksanaan lelang, dan menjadi kendala yang perlu untuk diatasi.

Pelaksanaan Lelang di Indonesia umumnya ditujukan untuk kegiatan pembersihan asset atau *recovery asset* oleh pemerintah dan lembaga negeri atau swasta, yang pelaksanaannya dilakukan oleh KPKNL. Adapun lelang oleh KPKNL Malang, telah dilakukan secara *online* sejak tahun 2015 dengan opsi *open bidding* dan *close bidding*. Dengan lot lelang yang banyak, permohonan lelang dengan penawaran *close bidding* rupanya lebih diminati karena dianggap paling efektif bagi penjual maupun penyelenggara serta kecilnya peluang terjadi wanprestasi oleh pembeli karena tingkat resiko kompetisi yang kecil. Selain itu KPKNL Malang terus berusaha menyempurnakan layanannya untuk menutup celah adanya gugatan dengan maksud agar fokus bisa terarah pada tugas kelembagaan dan tidak tergerus pada gugatan saja, serta mempertegas kedudukan lembaga sebagai perantara antara kreditur dan pembeli, sehingga dari banyaknya gugatan yang diajukan kebanyakan besar di menangkan oleh KPKNL.

Dalam beberapa penelitian terdahulu, fokus penelitian mengarah pada eksekusi lelang objek tertentu atau sengketa antar pihak berdasarkan kasus hukum tertentu, adapun penelitian yang meneliti tentang prosedur pelaksanaan lelang hanya melihat pelaksanaan lelang tersebut dari permukaan saja. Padahal jika dilihat lebih jauh kendala yang ada dalam pelaksanaan lelang, sesungguhnya saling berkaitan satu sama lain dan menjadi satu kesatuan dari seluruh dinamika proses pelaksanaan lelang. Dari definisi dan gambaran singkat pelaksanaan lelang, penulis menemukan adanya beberapa kendala dalam lelang tertutup baik secara yuridis atau secara hukum Islam, yang

secara langsung maupun tidak langsung disebabkan oleh beberapa faktor baik eksternal maupun internal, yang mana hal ini kemudian bisa mempengaruhi pelaksanaan lelang secara keseluruhan. Maka penulis tertarik untuk membahas praktik pelaksanaan lelang *online* tertutup beserta kendala-kendalanya, dengan cara menganalisisnya berdasarkan alur prosedural serta membahas dampak dan penyelesaian oleh KPKNL, dengan dikaji menggunakan undang-undang lain yang terkait, untuk mendapat sebuah kesatuan dan gambaran besar yang utuh terkait dinamika pelayanan lelang tertutup di KPKNL Malang.

B. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah yang akan di bahas yaitu

1. Bagaimana pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL Malang ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai praktik lelang *online* tertutup di KPKNL Malang ?

C. TUJUAN

Jika didasarkan pada rumusn masalah, maka tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL Malang
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam menganai praktik lelang *online* tertutup di KPKNL

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat penelitian ini ada dua, yaitu :

1. Manfaat Praktis. Untuk memberikan wawasan dan pemahaman bagi masyarakat, serta sebagai sarana dalam mengembangkan ilmu pengetahuan yang penulis dapatkan selama di bangku kuliah
2. Manfaat Teoritis. Sebagai sumber informasi dan referensi bagi pembaca secara umum, serta sebagai referensi dan bahan pertimbangan dalam penyelesaian masalah seputar lelang *online* tertutup.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I Pendahuluan. Dalam bab ini memuat mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan yang akan digunakan pada penelitian ini.

BAB II memuat penelitian terdahulu yang dijadikan rujukan penelitian serta tinjauan pustaka. Dalam bab ini memuat konsep konsep teori yang akan dijadikan landasan dalam menganalisis masalah dalam penelitian ini. Seperti penjelasan mengenai definisi, dasar hukum, jenis, serta objek subjek dalam lelang secara yuridis dan lelang berdasarkan hukum Islam atau yang disebut Ba'I Muzayyadah.

BAB III merupakan metode penelitian. Dalam bab ini memuat mengenai metode penelitian yang akan digunakan. Yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, metode penentuan subyek, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data.

BAB IV memuat hasil dan pembahasan. Dalam bab ini memuat mengenai data-data hasil wawancara dengan informan. Data-data tersebut selanjutnya akan diolah. Yaitu diedit, diklasifikasi, diverifikasi kemudian dianalisis sesuai

dengan rumusan masalah yang telah dibuat. Dalam hal ini penulis akan membahas mengenai praktik pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL serta kendala-kendala yang ada, ditinjau dari perspektif yuridis dan hukum Islam.

BAB V adalah penutup. Bab ini merupakan bab akhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang ada. Sedangkan saran merupakan masukan dari penulis yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENELITIAN TERDAHULU

1. Penelitian oleh Dara Ratu Syahdu (160102099) dari Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2020, dengan judul “Implementasi *E-Auction* Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Ba’I Al- Muzayadah* (Studi kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui mekanisme perjanjian yang dibuat oleh pemohon lelang untuk melakukan pelelangan jaminan milik perbankan, pelaksanaan sistem penawaran *closed bidding* yang dilaksanakan pada *e-auction* menurut perspektif *bai’ al-muzāyadah* dalam konsep fiqh. Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dengan analisis deskriptif, yaitu suatu metode untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang terjadi sekarang, dan di masa yang akan datang berdasarkan gambaran atas fenomena-fenomena yang terjadi yang dilihat dan didengar dari hasil penelitian baik di lapangan atau teori, berupa data-data dan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan . Adapun hasil atau kesimpulan dari penelitian ini adalah (1) Mekanisme dalam perjanjian antara perbankan dan KPKNL dilakukan melalui surat permohonan yang nanti akan diproses yang kemudian pihak perbankan menyerahkan berkas-berkas terkait objek yang hendak di lelang, (2) Adapun sistem lelang di KPKNL Banda Aceh memiliki dua cara yaitu melalui *Open Biding* dimana penjual dan pembeli saling bertatap muka

dan Tertutup dimana penjual dan pembeli tidak saling bertatap muka, (3) Adapun pelaksanaan *E-Auctions* telah sesuai dengan rukun *Ba'I Al-Muazayadah* yakni adanya (*sighat*) atau ijab qabul³.

2. Penelitian oleh Yusuf Kurniawan (12.21.1.1.032) dari Institut Agama Islam Negeri Surakarta tahun 2017, dengan judul “Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli *Online* dengan Sistem Lelang (Studi Kasus Jual Beli Batu Mulia di Jejaring Sosial *Facebook*)”. Adapun tujuan penelitian untuk mengetahui praktik jual beli batu mulia dengan sistem lelang di jejaring sosial Facebook dan untuk mengetahui tinjauannya dalam hukum Islam. Adapun hasil dari penelitian ini adalah (1) dalam jual beli lelang *online* batu mulia di *Facebook* semua akad sudah terpenuhi, (2) Mengenai gambaran dan mekanisme jual beli lelang *online* ini semua jelas dan tidak ada unsur *gharar*, (3) Adapun pada lelang jenis ini pelanggaran yang terjadi yaitu ketika penjual tidak mengirimkan barang meskipun sudah di bayar atau ketika pembeli tidak membeli barang ketika sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang⁴.
3. Penelitian oleh Tezar Aziz Sapa'at (1522301043) dari Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2019, dengan judul “Pelaksanaan Lelang Tertutup Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto)”. Adapun tujuan dari penelitian

³ Dara Ratu Syahdu. “Implementasi E- Auction Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif Ba'I Al- Muzayadah (Studi kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2020) <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/14065>

⁴ Yusuf Kurniawan. “Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Online dengan Sistem Lelang (Studi Kasus Jual Beli Batu Mulia di Jejaring Sosial Facebook)” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Surakarta, 2017) <http://eprints.iain-surakarta.ac.id/id/eprint/478>

tersebut adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan Lelang Tertutup Perspektif di KPKNL Purwokerto dan untuk mengetahui pandangan hukum islam mengenai praktik lelang tertutup di KPNKL Purwokerto. Adapun hasil atau kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa pelaksanaan lelang tertutup di KPKNL Purwokerto telah sesuai dengan hukum islam, tidak ada unsur paksaan dan gharar serta peserta lelang memiliki hak untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan lelang⁵.

4. Oktavian Imam Renaldy (3450404078) dari Universitas Negeri Semarang tahun 2010 dengan judul “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Ngera dan Lelang (KPKNL) Dumia Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”. Adapun tujuan dari penelitian yaitu untuk megetahui bagaimana pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Dumia dan untuk mengetahui hambatan apa saja yang ada dalam pelaksanaan lelang di Kota Dumai dan bagaimana kah upaya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Dumai dalam mengatasinya. Adapun hasil atau kesimpulan penelitian yaitu bahwa pelaksanaan lelang di KPKNL Kota Dumai telah dilaksanakan sesuai prosedur hukum dan asas keterbukaan⁶.
5. Annisa Andari Sibarani (170200364) dari Universitas Sumetra Utara Medan 2021 dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap

⁵ Tezar Aziz Sapa'at. “Pelaksanaan Lelang Tertutup Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto)” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2019) <http://repository.iainpurwokerto.ac.id/id/eprint/5855>

⁶ Oktavian Imam Renaldy. “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Ngera dan Lelang (KPKNL) Dumia Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara” (Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2010) <http://lib.unnes.ac.id/id/eprint/3191>

Hak Tanggungan Akibat wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Pengadilan Pematangsiantar No. 61/Pdt.G/2015/PN-Pms)”. Tujuan dari penelitian yaitu untuk mengetahui penyelesaian kredit bagi kreditur wanprestasi menurut hukum positif, untuk mengetahui prosedur pelaksanaan lelang hak tanggungan dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam putusan. Adapun hasil penelitian yaitu, penyelesaian kredit bagi debitur wanprestasi dilakukan dengan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum. Dilakukan melalui parate eksekusi dengan diajukan permohonan lelang ke KPKNL. Majelis hakim dalam menjatuhkan putusan dengan pembuktian yang menunjukkan bahwa pengungat telah melakukan wanprestasi dan tergugat berhak melaksanakan eksekusi⁷.

Table 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Judul Skripsi	Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
1.	Dara Ratu Syahdu (160102099) dari Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2020, “Implementasi E- Auction Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik	Membahas mengenai mekanisme Perjanjian permohonan lelang hak tanggungan (yang biasanya dilakukan oleh bank) dan meninjau praktik lelang di KPKNL Banda Aceh secara	a. Membahas mengenai praktik lelang di KPKNL, kemudian ditinjau dari perspektif hukum Islam b. Lokasi penelitian di KPKNL	a. Pembahasan tidak secara spesifik fokus pada lelang tertutup <i>online</i> saja b. Tidak secara fokus membahasnya berdasarkan hambatan/kendala dalam pelaksanaan c. Prosedur

⁷ Annisa Andari Sibarani. “Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Akibat wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Pengadilan Pematangsiantar No. 61/Pdt.G/2015/PN-Pms)” (Skripsi, Universitas Sumetra Utara Medan, 2021) <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/36127>

	Perbankan dalam Perspektif Ba’I Al- Muzayadah (Studi kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”	umum dengan perspektif Ba’I Al-Muzayadah		pelaksanaan lelangnya hanya dijabarkan secara umum saja d. Penelitian secara spesfi terfokus pada lelang objek jaminan perbankan
2	Yusuf Kurniawan (12.21.1.1.032) dari Institut Agama Islam Negeri Surakarta tahun 2017, dengan judul “ Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli <i>Online</i> dengan Sistem Lelang (Studi Kasus Jual Beli Batu Mulia di Jejaring Sosial Facebook)”	Membahas mengenai praktik jual beli lelang <i>online</i> batu mulia via facebook, dimana peneliti meninjau Mengenai keabsahan akad, rukun, dan prosesnya dari perspektif hukum Islam dan menyimpulkan bahwa tidak ada gharar di dalamnya, serta kendala yang ada dalam lelang <i>online</i> via facebook	a. Sama-sama membahas praktik lelang <i>online</i> b. Sama-sama menganalisis kendala dalam pelaksanaan lelang yang kemudian dibahas dari perspektif hukum Islam	a. Praktik jual beli lelang <i>online</i> yang dibahas Bukan praktik Lelang <i>online</i> Tertutup b. Lelang <i>online</i> diselenggarakan bukan oleh instansi pemerintah c. Peneliti tidak membahasnya secara prosedural
3	Tezar Aziz Sapa’at (1522301043) dari Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2019, dengan judul “ Pelaksanaan Lelang Tertutup	Membahas mengenai pelaksanaan lelang penawaran tertutup di KPKNL Purwokerto dan bahwa dalam praktiknya lelang tersebut	a. Membahas mengenai lelang penawaran tertutup (lelang di KPKNL Purwokerto pada 2019 sudah dilakukan	a. Observasi mengenai kendala hanya dilakukan berdasarkan gambaran umunya saja b. Kendala yang ada tidak dibahas melalui

	Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto)”	telah sesuai dengan ketentuan rukun jual beli dalam Islam, tidak ada unsur gharar Dan paksaan, serta peserta lelang memiliki hak khiyar di dalamnya	secara <i>online</i>) b. Meninjau kendalanya dengan perspektif hukum Islam c. Lelang dilaksanakan oleh lembaga pemerintah	perspektif yuridis c. Pembahasan mengenai pelaksanaan tidak diurutkan sesuai alur prosedural
4	Oktavian Imam Renaldy (3450404078) dari Universitas Negeri Semarang tahun 2010 dengan judul “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Dumia Provinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”	Membahas mengenai prosedur pelaksanaan lelang secara rinci kemudian menganalisis kesuaiannya dengan peraturan perundang-Undangan yang khusus berkaitan dengan administrasi negara. Hasilnya prosedur lelang dilaksanakan sesuai asas keterbukaan dan undang- undang yang berlaku.	a. Sama-sama membahas mengenai kesesuaian praktik lelang dengan undang-undang b. Analisis dilakukan secara prosedural c. Lelang dilaksanakan oleh lembaga pemerintah	a. Penulis tidak berfokus pada celah/ kendala dalam pelaksanaan melainkan hanya membahas langkah – langkah prosedural lelang dan kesesuaiannya dengan undang-undang b. Tidak ada pembahasan dalam perpespektif hukum Islam c. Lelang yang dianalisis adalah lelang offline
5	Annisa Andari Sibarani (170200364) dari Universitas Sumetra Utara Medan 2021 dengan judul “Analisis Yuridis	Adapun penyelesaian kredit bagi kreditur wanprestasi berdasarkan hasil putusan dimana pengungat terbukti	a. Sama-sama menyinggung mengenai alur prosedural lelang b. Lelang dilaksanakan oleh lembaga pemerintah	a. Jenis penelitian adalah “Judicial Case Study” b. Fokus penelitian mengenai penyelesaian kredit bagi kreditur

	Pelaksanaan Lelang Terhadap Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian rebit (Studi Putusan Pengadilan Pematangsiantar No 61/Pdt.G/2015/PN -Pms)”	melakukan wanprestasi Maka tergugat berhak melakukan eksekusi hak tanggungannya yang dilakukan dengan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL		wanprestasi yang eksekusi hak tanggungannya dilakukan melalui lelang c. Kendala dana proses prosedural tidak dibahas secara mendetail d. Tidak ada pembahasan perspektif hukum Islam
--	---	---	--	--

B. KAJIAN PUSTAKA

1. Jual Beli Lelang

Kegiatan lelang sudah ada ratusan tahun sebelum masehi dan diperkirakan telah dilaksanakan sejak manusia mulai mengenal sistem transaksi dengan cara barter. Lelang di Indonesia sendiri pertama kali diselenggarakan oleh East India Company, yang melakukan lelang untuk menjual teh pada tahun 1750 yang praktiknya masih ada sampai sekarang di London, dan lelang tembakau Indonesia yang masih bertahan di Bremen, Jerman⁸. Sehingga bisa dilihat bahwa kegiatan lelang sebenarnya tidak terlalu asing di Indonesia.

1.1 Pengertian Lelang

⁸ “Pengertian Lelang” *Legoas*, diakses pada 18 Juli 2021, <https://www.legoas.co.id/pengertian-lelang>

Pengertian lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Adapun lelang dalam bahasa Inggris disebut juga *auction* dan dalam bahasa Latin yaitu *augere/auctus* yang artinya meningkat (*augment/to increase*)⁹. Maka bisa disimpulkan bahwa lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, peserta lelang memberikan penawaran harga lebih tinggi, dan kemudian barang terjual kepada penawar harga tertinggi.

1.2 Dasar Hukum

Peraturan mengenai lelang pertama yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan setelah operasional pelaksanaan lelang resmi dijalankan oleh KPKNL yaitu, Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudian, dengan mempertimbangkan perkembangan kebutuhan masyarakat maka peraturan lelang diperbarui dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013. Peraturan lelang kemudian diperbarui lagi dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang agar lebih

⁹ Wahyu Hidayat dan Royani, "Sejarah Lelang" Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 3 Oktober 2011, diakses 20 Juli 2021, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html>

efektif. Namun, peraturan tersebut dianggap belum mengatur secara rinci mengenai pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui internet, mengingat pada tahun 2015 pihak DJKN mulai gencar melakukan sosialisasi *e-auction* pada lembaga KPKNL di seluruh Indonesia, sehingga dikeluarkanlah peraturan tambahan yaitu, Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Digunakanya dua peraturan berbeda lantas dianggap tidak efektif, selain itu untuk merespon perkembangan model transaksi jual beli elektronik yang semakin meningkat terutama pada masa pandemi, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.6/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Yang mencagkup peraturan No. 27 dan peraturan No. 90 yang berlaku sampai sekarang. Selain beberapa peraturan diatas, dasar hukum lelang di Indonesia juga mengacu pada jenis-jenis lelang seperti Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan lelang Noneksekusi Sukarela.

1.3 Fungsi Lelang

Secara umum lelang memiliki dua fungsi, yaitu fungsi publik dan fungsi privat. Fungsi publik yaitu fungsi lelang sebagai pendapatan negara, fungsi lelang sebagai salah satu cara untuk menangani aset negara untuk menciptakan administrasi yang tertib, sebagai layanan penjualan produk oleh pemerintah yang aman, tertib, dengan harga yang wajar. Sedangkan fungsinya secara privat yaitu meliputi penjual dan pembeli.

1.4 Objek dan Subjek Lelang

Objek lelang yang dimaksud dalam hal ini adalah benda secara yuridis yaitu segala sesuatu yang dapat menjadi objek eigendom (hak milik) pasal 499 KUH Perdata. Maka objek tersebut bisa berupa benda berwujud atau tak berwujud, bergerak dan tidak bergerak. Pasal 511 KUH Perdata juga menyebut beberapa hak, bunga uang, perutangan, dan penagihan sebagai benda bergerak tidak berwujud. Pasal 580 KUH Perdata juga menyebutkan kata ‘zaak’ yang mengarah pada benda tak bergerak. Maka bisa disimpulkan bahwa objek lelang sangat luas cangkupannya. Selain property, tanah, rumah, atau barang sitaan/eksekusi, objek lelang juga bisa termasuk surat berharga atau hak atas sesuatu. Seperti misalnya Bangun guna serah, Hak Siar, Hak Cipta, Hak Paten, Hak Sewa, Saham, *Cessie* atau pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*) yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, di mana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain¹⁰, Hak Menikmati Barang¹¹ yang didefinisikan sebagai barang tidak berwujud

¹⁰ Secara khusus dalam istilah perbankan, *cessie* adalah pengalihan hak yang mengakibatkan terjadinya pergantian kreditur karena alasan tertentu. – Muhammad Idris, “Mengenal Istilah ‘Cessie’ Dalam Kasus Korupsi Bank Bali” *Kompas*, 18 Juli 2020, diakses pada 24 Juli 2021, <https://money.kompas.com/read/2020/07/18/175014626/mengenal-istilah-cessie-dalam-kasus-korupsi-bank-bali?page=all>

¹¹ Menjadi salah satu obyek yang dapat diperjualbelikan dalam lelang karena dianggap menjadi perluasan makna barang dalam pasal 1 angka 2 PMK/2016 serta diatur dalam Peraturan DJKN Nomor 5 Tahun 2018 tentang Tata Cara Permohonan dan Dokumen Persyaratan Lelang dengan Objek Lelang Berupa Hak Menikmati Barang. – Gavrilla Theodora, “Keabsahan Obyek Lelang Berupa Hak Menikmati Barang” (Skripsi, Universitas Airlangga Surabaya, 2021), 7

yang memiliki jangka waktu tertentu¹² dan bisa berupa hak sewa atau hak pengelolaan, dan lain-lain.

Adapun subjek lelang sama dengan subjek hukum perdata pada umumnya yaitu orang dan badan hukum. Kedua subjek ini harus memenuhi syarat agar perbuatan hukum yang dilakukannya bisa sah. Adapun persyaratan orang sebagai subjek hukum yaitu, (1) Orang yang sudah dewasa, berumur 21 tahun atau sudah pernah menikah menurut pasal 330 KUH Perdata, (2) Orang dalam pengampuan yaitu orang gila, boros, hilang ingatan, atau sedang menjalani hukuman pidana yang kegiatan hukumnya diwakilkan orang lain menurut pasal 1330 KUH Perdata, (3) Wanita yang menikah (ketentuan ini telah dihapus dengan Surat Edaran MA RI Nomor 3 Tahun 1963 bahwa istri telah dinyatakan cakap hukum sehingga tidak lagi memerlukan izin dari suaminya). Khusus diatur dalam hak waris dan dalam beberapa hal tertentu, semua orang dianggap telah menjadi subjek hukum sejak ia dilahirkan berdasarkan Pasal 2 KUH Perdata “anak dalam kandungan seorang wanita dianggap telah lahir setiap kali kepentingannya menghendaknya”. Kemudian unsur Badan Hukum sebagai subjek hukum yang harus dipenuhi yaitu¹³:

- 1) Memiliki harta kekayaan sendiri yang terpisah dari orang-orang yang ada didalamnya
- 2) Mempunyai tujuan dan tidak bertentangan dengan undang-undang

¹² Gavrilla Theodora, “Keabsahan Obyek Lelang Berupa Hak Menikmati Barang” (Skripsi, Universitas Airlangga Surabaya, 2021), 22

¹³ Cuk Prayitno, “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan dan Pertanggungjawaban Pengurus Badan Hukum Milik Negara yang Berbentuk Persero”, Tesis, Universitas Indonesia, 2010, 20

- 3) Mempunyai kepentingan dengan tujuan kepentingan bersama
- 4) Memiliki kepengurusan dan peraturan internalnya sendiri

1.4 Jenis Lelang

Jenis lelang yang diatur oleh undang-undang, yang dilaksanakan oleh KPKNL dapat dibagi menjadi tiga yaitu :

- 1) Lelang Eksekusi. Yaitu lelang yang dilaksanakan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum serupa. Lelang Eksekusi terdiri dari : Lelang Eksekusi PUPN, Lelang Eksekusi pengadilan, Lelang Eksekusi pajak, Lelang Eksekusi harta pailit, Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi benda sitaan pasal 45 KUHP dan pasal 271 UU No. 22 Tahun 2009 Tentang LLAJ, Lelang Eksekusi benda sitaan pasal 94 UU No 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, Lelang Eksekusi barang rampasan, Lelang Eksekusi jaminan fidusia, Lelang Eksekusi barang eks kepabean dan cukai, Lelang Eksekusi barang temuan, Lelang Eksekusi gadai, Lelang Eksekusi barang rampasan sita pasal 18 ayat (2) UU No. 31 Tahun 1999 tentang PTPK yang diubah dengan UU No. 21 Tahun 2001, Lelang Eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan pasal 49 ayat (2) UU No. 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan, Lelang Eksekusi benda sitaan pasal 47A UU No.30 Tahun 2002 tentang Komisi PTPK yang diubah dengan UU No.19 Tahun 2019.

- 2) Lelang Noneksekusi Wajib. Yaitu lelang terhadap barang yang penjualannya oleh perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Lelang jenis ini terdiri dari : Lelang Barang Milik Daerah/Negara, Lelang Barang milik BUMN/D nonpersero, Lelang aset BPJS, Lelang Barang Milik Negara dari kepabean dan cukai, Lelang barang gratifikasi, Lelang bongkaran Barang Milik Negara / Daerah karena perbaikan, Lelang Barang Milik Negara habis pakai eks Pemilu, Lelang aset Bank Dalam Likuidasi, Lelang aset *settlement* obligator Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham Akta Pengakuan Utang, Lelang aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Lelang Balai Harta Peninggalan atas barang tidak terurus, Lelang Benda Berharga Muatan Kapal Tenggelam, Lelang aset BI, Lelang Barang Milik Negara / Daerah eks undian, Lelang barang habis pakai sisa / limbah proyek dari APBN/D, Lelang barang bukti kejaksaan yang tidak di klaim.
- 3) Lelang Noneksekusi Sukarela. Yaitu lelang untuk penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum yang dilelang secara sukarela. Lelang ini terdiri dari : Lelang barang milik BUMN/D persero, Lelang barang milik perusahaan dalam likuidasi, Lelang barang milik BLU / yang tidak termasuk Barang Milik Negara, Lelang barang milik perwakilan negara asing, Lelang barang milik perorangan atau badan hukum / usaha swasta, Lelang hak tagih, Lelang hasil hutan.

Adapun beberapa variasi jenis lelang yang lain yang jarang dilakukan di Indonesia, namun tidak menutup kemungkinan jenis lelang ini ada dan berkembang dimasyarakat. Adapun jenis lelang ini umumnya sering ditemui dalam pelaksanaan lelang di luar negeri, yang dibedakan berdasarkan kategori berbeda¹⁴.

- a. Dari jumlah pesertanya bisa dibedakan menjadi 3 yaitu, (1) *Forward Auction* yaitu lelang yang terdiri dari beberapa penjual dengan satu pembeli, (2) *Reverse Auction* yaitu lelang dengan satu orang penjual dan beberapa pembeli, (3) *Double Auction* yaitu lelang dengan beberapa orang penjual dan beberapa orang pembeli sekaligus yang mana pihak-pihak salah menawar dan menawarkan
- b. Dari kenaikan harganya yaitu, (1) *English Auction/Open Ascending Price Auction* adalah jenis lelang dengan penawaran yang dilakukan secara terbuka dengan harga yang semakin meningkat, (2) *Dutch Auction/Open Descending Price Auction* yaitu lelang terbuka yang harga awalnya berada pada nilai yang paling tinggi dan kemudian semakin menurun seiring penawaran.
- c. Dari jangka waktu penawaran atau cara berakhirnya penawaran ada 2 macam yaitu, (1) Lelang lilin, adalah jenis lelang yang biasa digunakan di England untuk jual beli kapal, dimana penawaran tertinggi yang diajukan saat lilin mati dinyatakan sebagai pemenang. (2) *Scottish Auction* yaitu lelang dimana semua penawaran harus diserahkan

¹⁴ <https://en.wikipedia.org/wiki/Auction>

sampai jangka waktunya habis, hal ini memberikan peserta kesempatan untuk mempertimbangkan harga penawarannya.

- d. Dari cara penawarannya yaitu, (1) *First Price Sealed Bid Auction/Blind Auction*, dimana jenis penawaran ini adalah yang umum ditemui dalam lelang *online*, yaitu harga penawaran semakin naik, sementara nilai penawaran yang diajukan oleh peserta diajukan secara tertutup kepada juru lelang melalui amplop atau *email*. (2) *Vickrey/Second Price Sealed Bid Auction*, yaitu lelang dimana pemenang lelang yang menawar dengan harga paling tinggi, membayar harga barang dengan harga tertinggi kedua, yang keseluruhan proses penawarannya dilakukan dengan cara tertutup

2. *Ba'I Al Muzayadah*

Catatan sejarah mengenai jual beli dengan cara lelang dalam Islam dirujuk pada sebuah hadis riwayat At Tirmidzi dari Anas bin Malik bahwa seorang lelaki miskin Ansar mendatangi Nabi SAW dan meminta sesuatu darinya, kemudian Nabi SAW bertanya, "Apakah kau tidak memiliki harta apapun?". Lelaki Ansar itu kemudian menjawab, "Ada ya Rasulullah, dua potong kain yang satu sedang kupakai dan yang satu lagi untuk alas duduk serta cangkir untuk minum air". Kemudian Nabi SAW menyuruh lelaki itu kembali untuk membawa kedua barang tersebut. Nabi SAW kemudian bertanya pada para sahabatnya, "Siapa yang mau membeli barang ini?". Seorang sahabat berkata, "Aku mau membelinya dengan harga satu dirham". Nabi SAW bertanya lagi, "Adakah yang membeli

dengan harga lebih mahal?”. Salah seorang sahabat kemudian berkata, ”Aku bersedia membelinya dengan harga dua dirham”. Nabi SAW kemudian memberikan barang tersebut kepadanya dan mengambil sejumlah pembayaran darinya, Nabi SAW kemudian menyerahkan pembayaran tersebut kepada si lelaki miskin Ansar¹⁵. Adapun para ulama mengatakan bahwa sejarah lelang dalam Islam sulit diketahui dengan pasti karena praktiknya sendiri sudah dilakukan ratusan tahun sebelum masehi, dan telah menjadi bagian dari tradisi jual beli masyarakat jazirah Arab.

4.1 Pengertian *Ba’I Al Muzayadah*

Lelang dalam Islam disebut juga *muzayadah* (مزايده), yang secara bahasa berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* (زاد - يزيد - زيادة) yang artinya bertambah, maka kata *muzayadah* berarti saling menambahi. Maksudnya, orang-orang saling menambahi harga tawar atas suatu barang¹⁶. Di dalam kamus bahasa Arab, *Al-Mu’jam Al-Wasith*, kata *muzayadah* diartikan sebagai *التَّنَافُسُ فِي زِيَادَةِ تَمَنِ السَّلْعَةِ الْمَعْرُوضَةِ لِلْبَيْعِ* (Persaingan dalam menambahi harga suatu barang yang ditawarkan untuk dijual)¹⁷, sedangkan dalam kitab *Al-Fiqh ‘Ala al-Madzahib Al-Arba’ah*,

¹⁵ Saiful Achmad, ”Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2017), 3
<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/34685>

¹⁶ Yuri Oktaviani, ”Jual Beli Lelang dan Black Market Bolehkah?” Forum Studi Islam, FE-UI, 27 Juli 2015, diakses pada 4 Agustus 2021, <http://fsifebui.com/jual-beli-lelang-dan-black-market-bolehkah/>

¹⁷ Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, ”Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia” University of Malaya Malaysia : AL-‘ADALAH Vol. XII, No. 4 (Desember 2015): 798

Al-Jaziri mengatakan bahwa *bai` muzayadah* adalah salah satu jenis jual beli di mana penjual menawarkan barang dagangannya di tengah-tengah keramaian lalu para pembeli berkumpul dan saling menawar barang dengan harga yang lebih/makin tinggi sampai harga tawaran tertinggi diantara para pembeli tersebut, ketika harga itu disetujui penjual maka terjadilah akad antara penjual dan pembeli tersebut sebelum penjual menyerahkan barangnya¹⁸.

4.2 Dasar Hukum

Mengingat lelang merupakan salah satu bentuk jual beli, maka dasar hukum Islamnya mengacu pada aturan jual beli Islam secara umum, yang mana transaksinya dianggap telah sah apabila telah terpenuhinya rukun jual beli yang mencakup subjek (*al-a'qidan*), aqad (*shigatul-'aqd*), Objek (*mahallul - 'aqd*), dan tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)¹⁹. Namun terlepas dari terpenuhinya rukun tersebut, ada yang menghukumi lelang *mubah* jika didasarkan pada hadist riwayat Tirmidzi²⁰ dan yang menganggapnya *makruh* didasarkan pada tanggapan Rasulullah terhadap perkataan Al-Auza'i²¹ mengenai membeli barang yang sedang dalam

¹⁸ Dede Wahyudin, "Lelang (Muzayadah) Dalam Perspektif Hukum Islam" Dede Wahyudin, 3 September 2019, diakses 29 April 2021, <http://dedewahyudin.isif.ac.id/2019/09/03/lelang-muzayadah-dalam-perspektif-hukum-islam/>

¹⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi tentang teori akad dalam fikih muamalah*. (Jakarta : Rajagrafindo, 2007), 95

²⁰ 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. Tirmidzi 1235) – Moh Zuhri, *Tarjamah Sunan at-Tirmidzi, Jilid II* (Semarang : Asy-Sifa', 1992), 569

²¹ Al Auza'i mengatakan tidak mengapa melakukan penawaran atas penawaran Qrang kafir dzimmi, karena dia bukan saudara muslim dan Nabi SAW telah bersabda, "Janganlah seseorang

tawaran orang lain. Meskipun begitu jika dilihat dari cara penawarannya, dimana sesungguhnya dalam lelang penjual masih memberi kesempatan kepada para pembeli untuk saling menawar harga selama *sighat aqad* nya belum diucapkan, jika *sighat aqad* sudah diucapkan bahwa penjual menerima tawaran harga dari salah satu pembeli, maka kesempatan pembeli lain untuk menawar sudah tertutup. Maka jika disimpulkan dari cara jual beli seperti ini hukumnya boleh. Sedangkan untuk hukum jual beli lelang yang prosesnya dilakukan secara *online*, meskipun tidak sama dengan jual beli *online* berupa *salam*²² atau *istishna*²³, namun merujuk dari hukum kebolehan keduanya, maka lelang secara *online* hukumnya boleh dengan catatan bahwa barang, subjek, dan bentuk *aqad* nya sesuai dengan ketentuan *syara*'.

4.3 Objek, Subjek, dan Akad

4.3.1 Objek *Ba'I Muzayyadah*

Objek jual beli dalam Islam disebut juga *Ma'qud 'Alaih* yaitu barang yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli. Adapun jual beli lelang termasuk juga salah satu bentuk transaksi *ijarah (profit*

menawar atas penawaran saudaranya". – Ibnu Ruysd, *Bidayatul Mujtahid, Jilid II* (Jakarta : Pustaka Azzam), 329

²² Menjual suatu barang yang penyerahannya ditunda atau menjual barang yang ciri-cirinya jelas dengan pembayaran modal lebih awal, atau barangnya diserahkan dikemudian hari setelah adanya pemesanan. – Ashabul Fadhli, "Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Salam dalam Transaksi E-commerce", *Jurnal Pemikiran Hukum Islam (Mazahib) Vol. XV, No.1*(23 Juli 2016): 7-8 <https://doi.org/10.21093/mj.v15i1.589>

²³ Akaq jual beli pesanan untuk pembuatan barang dengan kriteria dan syarat tertentu yang disepakati antara pemesan (pemesan/*mustashni*') dan pembuat (penjual/*shani*'). – Surat Edaran OJK No.9/SEOJK.03/2015 Tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia Bgai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, 32

oriented), yang mana menurut Hanafiyah objek *ijarah* terbagi menjadi empat²⁴ yaitu:

- a. *Ijarah* terhadap manfaat dari barang
- b. *Ijarah* terhadap manfaat dari pekerjaan manusia
- c. *Ijarah* terhadap perpaduan manfaat manusia dan barang, misalnya mengupah seorang penjahit untuk membuat baju sedang alat jahitnya milik penjahit tersebut.
- d. *Ijarah* bukan terhadap manfaat tetapi dari bahan *ain*, yaitu hasil dari suatu asal barang, namun barang itu sifatnya tetap ada. Misalnya buah dari hasil pohon yang disewakan. Adapun yang terakhir ini merupakan pendapat Ibnu Qayim.

Terlepas dari bentuk objek *ijarah*-nya, pada dasarnya objek yang ditransaksikan harus memenuhi persyaratan agar keuntungan yang diterima halal dan bisa maksimal bagi semua pihak yang bertransaksi.

Adapun persyaratannya yaitu :

- a. Objek dapat diserahkan, artinya perubahan status kepemilikan terhadap barang tersebut harus bisa dibuktikan dengan surat, dokumen, atau hal lain yang mewakili, sehingga perpindahan tangan yang terjadi bisa terlihat dengan jelas dan bisa dibuktikan.
- b. Objek *akaq* harus dalam penguasaan. Penjual harus memiliki barang yang hendak dijual, memiliki hak yang sah untuk dapat menjualnya

²⁴ Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia" University of Malaya Malaysia : AL-'ADALAH Vol. XII, No. 4 (Desember 2015): 795

atau telah mendapat ijin dari pemilik barang untuk menjual objek tersebut²⁵.

- c. Objek tertentu atau dapat ditentukan dengan jelas, dalam hal ini objeknya harus jelas kualitas dan kuantitasnya, meskipun jika objek tersebut berupa jasa, hak atas sesuatu atau benda tak berwujud lainnya, maka hendaknya benda tak berwujud itu bisa diwujudkan dalam bentuk surat perjanjian kerja atau sertifikat atas barang tersebut.
- d. Objek bukan merupakan barang najis atau haram. Didasarkan pada hadist riwayat Imam Muslim dimana Rasulullah SAW bersabda :

.....إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ.....

“...*Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan jual beli khamar, bangkai, dan babi, dan berhala...*”²⁶

- e. Objek transaksi bermanfaat dan tidak berbahaya

Adanya syarat-syarat objek akaq ini sesungguhnya merupakan bentuk kehati-hatian agar tidak terjadi penipuan (*gharar*) dalam jual beli, karena Rasulullah melarang praktik yang demikian.

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ

Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang jual beli dengan cara hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil) dan cara lain yang mengandung unsur penipuan.(HR. Muslim)²⁷.

²⁵ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam" *Bisnis Vol.3 No.2* (Desember 2015), 250

²⁶ Imam An-Nawawi, *Syarah Sahih Muslim Jilid 7*, terj. Agus Ma'mun, Suharlan, dan Suratman (Jakarta : Darus Sunnah 2012), 753

4.3.2 Subjek *Ba'I Muzayyadah*

Subjek jual beli (*Aqid*) dalam islam atau disebut juga sebagai orang yang dikenai hukum, yang mana memiliki persyaratan yaitu :

- a. *Tamyiz*. Atau disebut juga orang yang sudah bisa membedakan hukum. Seseorang dianggap *tamyiz* apabila ia beragama Islam terutama bagi penjual atau setidaknya orang yang mengetahui hukum jual beli bagi orang Islam, orang yang berakal atau waras akalnya dan tidak memiliki penyakit mental, orang yang melakukan transaksi dengan kehendaknya sendiri atau dengan kata lain orang tersebut tidak berada dibawah tekanan atau paksaan, baligh atau dalam hukum Islam yaitu laki-laki yang sudah mimpi basah / berumur 15 tahun sedangkan bagi perempuan adalah yang sudah haid.
- b. Berbilang (*at-ta'addud*), yaitu jual beli harus dilakukan oleh dua orang terdiri dari pihak penjual dan pembeli yang mana keduanya bukan orang yang boros. Namun jumlah orang yang bertransaksi dari masing-masing pihak tidak terbatas, dalam konteks lelang misalnya penjual menawarkan barang pada beberapa pembeli, atau dalam pasar monopsoni ada beberapa penjual dengan satu orang pembeli tunggal.

4.3.3 Akad *Ba'I Muzayyadah*

Menurut Sayid Sabid, akad atau *sighat* adalah ucapan atau ungkapan mengenai persetujuan dalam sebuah transaksi dari para pihak

²⁷ Imam An-Nawawi, *Syarah Sahih Muslim Jilid 7*, terj. Agus Ma'mun, Suharlan, dan Suratman (Jakarta : Darus Sunnah 2012), 499

yang terlibat, yang dalam hal ini *ijab* yang berupa ungkapan awal seperti, "Aku beli barangmu dengan harga sekian" dan *qabul* yang diucapkan pihak berikutnya seperti, "Aku terima harga yang kau tawarkan, aku jual barang ini padamu dengan harga tersebut". Adapun syarat *sighat* dianggap sah dan mengikat sebuah transaksi yaitu²⁸:

- 1) Pelaku akad saling bertemu, atau bisa saling terhubung dan berkomunikasi untuk menyampaikan akadnya, baik melalui surat atau media elektronik
- 2) Orang yang mengucapkan sudah baligh, tamyiz, dan memenuhi syarat sebagai subjek akad
- 3) *Ijab* dan *Qabul* harus dengan jelas ditujukan untuk suatu barang yang menjadi tujuan transaksi
- 4) Adanya pernyataan mufakat dari pihak-pihak yang bertransaksi

²⁸ Agus Riyanto, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Es Balok Untuk Konsumsi (Studi Kasus di Kota Semarang)", Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2014, 27 <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/3759>

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu kegiatan ilmiah yang membahas mengenai cara kerja yang dilakukan untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan jelas keabsahannya, adapun istilah metode itu sendiri berasal dari Bahasa Yunani yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju jalan. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses mengumpulkan dan menganalisis data yang dilakukan secara berurutan (sistematis) untuk mencapai tujuan tertentu. Dari dua pengertian itu dapat kita simpulkan bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah atau cara untuk mengembangkan suatu ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode tertentu²⁹. Jenis Penelitian hukum umumnya ada 3, yaitu normatif, empiris, dan gabungan dari keduanya yaitu normatif - empiris.

1. Jenis Penelitian

Secara umum dalam penelitian hukum ada dua macam jenis penelitian, yaitu penelitian normatif dan empiris. Penelitian normatif yaitu penelitian yang bersifat doktrinal, yang memandang hukum sebagai konsep kaidah dan aturan yang berlaku dalam masyarakat sebagai patokan dalam kepantasan berperilaku³⁰. Sedangkan penelitian empiris sering juga disebut sebagai

²⁹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Jakarta : Kencana, 2016), 2

³⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Jakarta : Kencana, 2016), 123

penelitian sosiologis atau penelitian lapangan, yang mana penelitian ini menitikberatkan pada data yang didapat dari masyarakat melalui metode observasi, wawancara, atau kuesioner³¹. Namun terlepas dari pembagian normatif dan empiris, membedakan keduanya dengan cara ekstrem juga tidak tepat. Menolak adanya unsur empiris pada penelitian normatif, artinya mengabaikan fakta bahwa bahan hukum yang dihasilkan dimaksudkan untuk menelaah gejala-gejala yang ada di masyarakat, sedangkan dalam segi empiris dimana beberapa fakta-fakta sosial dalam masyarakat bisa dijelaskan dengan baik melalui perspektif normatif³². Adapun jenis penelitian ini adalah empiris-kualitatif. Yaitu penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber utama seperti hasil wawancara atau observasi, yang mana hasil analisisnya dijabarkan secara deskriptif.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum perlu adanya pendekatan penelitian, jika didasarkan pada jenis penelitiannya maka ada dua pendekatan yang bisa dilakukan. Yang pertama penelitian normatif. Jenis pendekatan penelitian ini yaitu: Pendekatan Undang-undang, Pendekatan Konsep, Pendekatan Analisis, Pendekatan Perbandingan, Pendekatan Historis, Pendekatan Filsafat, dan Pendekatan Kasus. Sedangkan, jika dilihat dari konteks penelitian hukum, maka pendekatannya berupa penelitian hukum yuridis-sosiologis (*socio-legal*) dan sosiologi tentang hukum. Penelitian hukum yuridis-sosiologis yaitu,

³¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Jakarta : Kencana, 2016), 149

³² Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Jakarta : Kencana, 2016), 14

penelitian empiris yang didasarkan pada ilmu hukum normatif, dengan tujuan untuk mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di masyarakat³³. Sedangkan Penelitian sosiologis tentang hukum ini memandang hukum sebagai suatu perilaku masyarakat yang terlegitimasi secara sosial, yang penelitiannya dilakukan dengan berpijak pada ilmu sosiologi³⁴. Adapun pendekatan penelitian ini merupakan penelitian empiris yuridis-sosiologi, yang bertujuan untuk melihat praktik pelaksanaan lelang *online* tertutup yang didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan, serta hambatan yang ada pada pelaksanaan peraturan tersebut.

3. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang Jl. S. Supriadi No.157, Bandungrejosari, Kec. Sukun, Kota Malang, Jawa Timur 65148

4. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian dibagi menjadi tiga macam berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang berupa perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan, yang mana menurut Peter Mahmud Marzuki bahan-bahan hukum ini bersifat otoratif³⁵

³³ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 47

³⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 49

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 157

“Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, artinya mempunyai otoritas....Indonesia merupakan penganut *civil law*. Tidak seperti Amerika Serikat yang menganut *common law*, bahan-bahan hukum primer yang terutama bukan putusan pengadilan atau yurisprudensi, melainkan perundang-undangan”.

. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK 06/2016 Tentang pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Tertutup Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK 06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomo 93/PMK 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK 06/2016 Tentang Penilaian Barang Sitaan Dalam Rangka Penjualan Secara Lelang

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Surat Edaran OJK No.9/SEOJK.03/2015 Tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Yang kedua adalah bahan sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer³⁶ yang dalam penelitian ini yaitu, berupa wawancara dengan Bapak Agung Purwoko selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Bapak Mahfudi dan Bapak Gunardi selaku staff Seksi Pelayanan Lelang di KPKNL. Adapun bahan hukum tersier adalah bahan hukum tambahan yang berguna untuk melengkapi penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder³⁷, yang dalam hal ini berupa buku teks, kamus, jurnal hukum, artikel, berita, skripsi, dan bahan tertulis lainnya.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan suatu penelitian, metode pengumpulan data yang tepat diperlukan agar data yang didapatkan bisa sesuai dengan yang diinginkan. Dalam penelitian hukum normatif umumnya pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka, pengumpulan literatur hukum maupun non hukum. Adapun penelitian empiris pengumpulan data dilakukan dengan cara

³⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 157

³⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 158

1. Wawancara. Dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapatkan informasi.³⁸ Dalam penelitian ini metode wawancara dilakukan melalui media *whatsapp* dan tatap muka langsung.
2. Observasi. Pengamatan secara observasi merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat dalam jangka waktu tertentu. Dikarenakan adanya keterbatasan dalam observasi selama pandemi, maka dalam penelitian ini, observasi dilakukan melalui media *zoom* dan *youtube* dengan mengamati proses pelaksanaan lelang penawaran terbuka dan tertutup secara *online*.
3. Dokumentasi. Dokumentasi merupakan suatu metode pengumpulan data dan pencatatan terhadap berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan materi yang akan dibahas³⁹. Adapun dalam dokumentasi penelitian ini, dokumen yang di dokumentasikan tidak terbatas pada dokumen tertulis, melainkan termasuk catatan tulis, rekaman suara, dan *screenshot* hasil wawancara.

6. Metode Pengolahan Data

Setelah semua bahan terkumpul maka kemudian dilakukan analisis data. Dalam penelitian normatif pengolahan bahan dilakukan dengan cara melakukan seleksi data sekunder kemudian diklasifikasikan menurut

³⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 161

³⁹ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), 66

penggolongan bahan hukum dan menyusun data tersebut secara sistematis dan logis agar didapatkan gambaran mengenai keterkaitan bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya agar mendapat gambaran umum dari hasil penelitian. Adapun dalam penelitian empiris selain dilakukan pengolahan data sebagaimana penelitian normatif, juga dilakukan pemeriksaan kembali pada informasi yang diperoleh dari responden/narasumber/informan. Harus ada kejelasan dan konsistensi jawaban serta relevansinya bagi penelitian⁴⁰.

Tahapan yang dilakukan dalam pengolahan data ini yaitu :

- a. *Editing* atau penulisan kembali guna melihat apabila ada kekurangan data atau data yang belum urut, untuk kemudian dilengkapi dan diperbaiki, lalu ditulis kembali ke dalam bahasa yang lebih mudah untuk dipahami.
- b. Verifikasi atau pemeriksaan kembali, yaitu data yang sudah diperoleh di periksa lagi kebenarannya, dengan melihat kepada referensi tertulis maupun hasil wawancara di lapangan.
- c. Sistematisasi atau dengan kata lain data yang sudah dikumpulkan dan diverifikasi kemudian disusun kembali secara urut dan logis untuk mempermudah dalam melihat gambaran untuh masalah dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan yang lain.
- d. Deskripsi, yaitu penjabaran berupa kesimpulan dari keseluruhan data yang diperoleh dan dianalisis.

⁴⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 181

BAB IV

PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM KPKNL

1. Terbentuknya KPKNL

Tahun 1971 Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dialihkan untuk mengurus penetapan produk hukum sedangkan, tugas penyelesaian piutang negara diserahkan pada Badan Usaha Piutang Negara (BUPN) berdasarkan Keputusan Presiden No.11 Tahun 1976 dan Menteri Keuangan No.517/MK/IV/1976. Kemudian fungsi lelang dan semua aparat Dirjen Pajak digabung dalam BUPN dan berubah menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) berdasarkan Keputusan Presiden No.21 Tahun 1991. Berdasarkan Keputusan Presiden No.177 Tahun 2000 dan Kepmenkeu No.2/KMK.01/2001 maka BUPLN berubah menjadi Dirjen Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dan operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang Negara (KP2LN), lalu dengan adanya reformasi birokrasi di Departemen Keuangan maka fungsi piutang negara, lelang, dan pengelolaan kekayaan negara digabung berdasarkan Perpres No.66 Tahun 2006 tentang Perubahan Ke-4 atas Perpres No.10 Tahun 2005 dimana DJPLN kemudian berubah menjadi Dirjen Keuangan Negara (DJKN). Sedangkan, KP2LN berubah menjadi

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi kekayaan negara dan penilaian⁴¹.

KPKNL Malang sendiri didirikan pada tahun 1993 sebagai bentuk perluasan wilayah kerja dari KPKNL Surabaya, dikarenakan KPKNL Surabaya menampung terlalu banyak wilayah kerja serta kebutuhan akan lelang yang semakin besar maka didirikan beberapa KPKNL⁴² yang kini berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kantor Wilayah Jawa Timur. Adapun beberapa kantor yang dimaksud yaitu :

- 1) KPKNL Surabaya
- 2) KPKNL Sidoarjo
- 3) KPKNL Malang
- 4) KPKNL Jember
- 5) KPKNL Madiun
- 6) KPKNL Pamekasan

Tidak semua kota memiliki KPKNL, selain karena tidak setiap harinya terjadi kasus perbankan dengan memusatkan satu kantor KPKNL untuk wilayah kerja atau kota disekitarnya dianggap lebih efektif dan menghemat biaya operasional KPKNL. Wilayah kerja KPKNL sendiri meliputi Kabupaten Malang, Kediri, Blitar, Tulungagung, Treanggalek, Jombang, Lumajang, dan Kota Batu.

2. Visi dan Misi KPKNL

a. Visi

⁴¹ Manna Ardistawa, "Analisis Gaya Kepemimpinan Situasional di Knator Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016), 58.

⁴² Agung, wawancara (Malang, 4 Agustus 2021)

Menjadi pengelola kekayaan negara yang professional dan akuntabel untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat

b. Misi

- 1) Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efektivitas pengelolaan kekayaan negara
- 2) Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
- 3) Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan investasi pemerintah
- 4) Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan
- 5) Melaksanakan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan, akuntabel
- 6) Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrument jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat

3. Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL

Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK06/2020 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas KPKNL yaitu melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara,

penilaian, piutang negara, dan lelang serta memiliki fungsi sebagai berikut⁴³

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan objek jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu, dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- e. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang;
- g. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi objek jaminan;
- i. Pelaksanaan pemeriksaan objek jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;

⁴³ Pasal 30-31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

- j. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
- k. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan objek jaminan;
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- m. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
- n. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

4. Staff KPKNL Malang

- a. Kepala KPKNL diangkat oleh Menteri Keuangan dan diberi wewenang untuk menjalankan tugas dan kewenangannya di wilayah kerjanya, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
- b. Seksi Bagian Umum mempunyai tugas menangani rumah tangga kantor, administrasi kepegawaian, keuangan, dan tata usaha
- c. Seksi Piutang Negara bertugas mengurus segala sesuatu mengenai piutang negara misalnya masalah utang nasabah debitur kepada perusahaan negara seperti Perusahaan Listrik Negara, Telkom, Perum Kehutanan dan lain-lain.
- d. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara bertugas melakukan penataan administrasi untuk membuat daftar objek sesuai klasifikasi tertentu, registrasi, pengamanan, inventarisasi, dan pendayagunaan objek milik

negara serta melakukan penghapusan aset yang dikenal dengan istilah pemutihan.

- e. Seksi Penilaian bertugas untuk menetapkan penilai objek-objek milik negara yang akan dijual, serta mengathau nilai dari aset pemerintah
- f. Seksi Hukum dan Informasi bertugas untuk menangani masalah yang berkaitan dengan hukum serta bertugas menyediakan informasi hukum dan regulasi yang berkaitan dengan piutang negara
- g. Seksi Pelayanan Lelang bertugas melaksanakan kegiatan lelang serta mengurus proses administrasinya yang berkiatan dengan pelanggan, melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen objek lelang, melakukan persiapan lelang dan sosialisasi dan penggalian potensi dalam hal lelang.

B. PRAKTIK LELANG *ONLINE* TERTUTUP DI KPKNL MALANG

Menurut Will Kenton, Lelang Tertutup atau lebih dikenal dengan *Sealed- Bid Auction* adalah proses lelang dimana semua penawar bisa mengajukan penawaran tertutup secara bersama-sama pada penyelenggara, sehingga tidak ada penawar lain yang tahu berapa nilai penawaran peserta lain. Nilai penawaran tidak akan akan dibuka sampai pada waktu yang ditentukan, dan akan dibuka secara serempak ketika proses penawaran berakhir. Jika didasarkan pada pelaksanaan lelang tertutup di luar negeri, yang umumnya diselenggarakan oleh pemerintah dalam penjualan property, Will Kenton dalam tulisanya menyebutkan bahwa penyelenggara lelang memiliki kontrol penuh karena mereka bisa melihat nilai penawaran yang

diajukan peserta lelang⁴⁴. *“The seller retains a tremendous amount of control in a sealed-bid auction because they can see how each bidder values the property up for sale”*. Pernyataan ini berbeda dengan pertanyaan Bapak Mahfudi mengenai lelang tertutup di KPKNL yaitu, penawaran harga objek yang dilakukan oleh peserta lelang yang tidak diketahui besaran harganya oleh pejabat lelang maupun peserta lelang yang lain⁴⁵. Sedangkan jika dilihat dari definisi lelang tertutup menurut Peraturan Menteri Keuangan No.90/PMK.06/2016, bahwa lelang tertutup yang selanjutnya disebut sebagai Lelang Dengan Penawaran Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet yaitu, penjualan objek yang terbuka untuk umum yang penawaran harganya diajukan melalui aplikasi lelang berbasis internet untuk mencapai harga tertinggi tanpa dihadiri peserta lelang, yang penawaran baru diketahui oleh peserta lelang lain setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh pejabat lelang. Maka bisa disimpulkan bahwa lelang tertutup adalah proses jual beli objek dimana pembeli saling mengajukan nilai penawaran tertinggi dimana nilai penawaran ini diajukan secara tertutup kepada penyelenggara lelang sehingga baik pembeli dan penyelenggara tidak saling mengetahui nilai penawaran yang diajukan pembeli lain.

Dasar hukum pelaksanaan lelang yang digunakan di KPKNL Malang saat ini mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 yang didalamnya telah mencangkup Peraturan Menteri Keuangan

⁴⁴ Katharine Beer, “Sealed-Bid Auction” Investopedia, 23 Mei 2021, diakses 18 November 2021, <https://www.investopedia.com/terms/s/sealed-bid-auction.asp>

⁴⁵ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Oktober 2021)

No.27/PMK.06/2016 dan No.90/PMK06/2016, peraturan No.213/PMK.06/2020 tersebut juga menjadi *Standart Operasional Procedure* dari pelaksanaan lelang oleh KPKNL diseluruh Indonesia. Selain beberapa jenis lelang juga diatur dalam peraturan lain tergantung dari jenis lelangnya dan bisa dilihat pada Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Bab II mengenai Jenis dan Objek Lelang. Adapun secara garis besar, pelaksanaan lelang dapat dibagi menjadi 3 tahapan yaitu : pra lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang

1. Tahapan Pra Lelang

Pemohonan atau penjual mengajukan permohonan lelang KPKNL via situs *lelang.go.id*. Permohonan lelang dapat diajukan setelah pemohon membuat akun di situs *lelang.go.id* atau dapat melalui aplikasi android yang dapat di unduh di *playstore*. Pada website, pemohon dapat mengajukan lelang sebagai perorangan maupun lembaga yang diikuti dengan pengisian formulir identitas pemohon, formulis objek lelang, unggah dokumen kelengkapan, dan *review*. Pada Lelang Eksekusi, Lelang Pengadilan, dan Lelang Harta Pailit, pemohon juga wajib membayar bea lelang sesuai PNBPN ke nomor rekening virtual resmi KPKNL dan menyertakan bukti transfer sebelum semua data dikirim ke KPKNL. Secara pratiknya permohonan via situs ini sudah ada sejak tahun 2016 dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan No.90/PMK06/2016 Tentang Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, namun prosedur dan situsnya kemudian diperbarui seiring dengan makin tingginya permohonan lelang via situs web.

Apabila dokumen sudah diverifikasi oleh pejabat lelang maka dokumen fisiknya harus diserahkan pada KPKNL minimal 14 hari kerja. Adapun dokumen permohonan lelang terdiri dari dua macam, dokumen yang bersifat umum dan dokumen yang bersifat khusus. Dokumen yang bersifat umum adalah dokumen yang wajib untuk selalu disertakan dalam semua jenis permohonan lelang yaitu:

- a. Surat Kuasa, atau surat serupa yang membuktikan bahwa pemohon memiliki hak untuk melakukan permohonan lelang atas objek.
- b. Daftar objek yang dilelang disertai foto dan spesifikasinya, serta dokumen yang membuktikannya.
- c. Nilai limit objek lelang.
 - Jika berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, kecuali lelang sukarela barang bergerak, maka nilai limit ini harus ada. Namun praktiknya nilai limit ini diwajibkan ada bahkan untuk lelang sukarela barang bergerak sekalipun⁴⁶.
 - Nilai limit bisa berupa harga *inklusif* (termasuk bea lelang pembeli) atau *eksklusif* (tidak termasuk bea lelang pembeli). Namun, pada praktiknya pihak KPKNL hampir selalu meminta pemohon untuk mengajukan harga *eksklusif*⁴⁷.

⁴⁶ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Oktober 2021)

⁴⁷ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

- Besaran nilai limit maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi, yang dalam praktiknya wajib ditentukan oleh tim penaksir kecuali lelang sukarela⁴⁸.
- d. Nominal uang jaminan untuk peserta lelang. Nominal uang jaminan peserta minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit. Yang mana uang jaminan ini akan diperhitungkan jika peserta/pembeli menang dan akan dikembalikan jika kalah, dan jika peserta wanprestasi maka 50% akan masuk ke kas negara dan 50% menjadi milik pemilik barang (dalam hal lelang noneksekusi sukarela).
- e. Surat persetujuan dari pemegang Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dalam hal objek berupa tanah/bangunan.
- f. Informasi tertulis untuk penyerahan hasil lelang bisa berupa nomor rekening penjual/ Mata Anggaran Penerimaan (kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela).
- g. NPWP Pemohon Lelang.
- h. Syarat lelang tambahan jika ada dan surat keterangan dari penjual mengenai syarat lelang tambahan (kecuali Lelang Eksekusi).
- i. Surat pernyataan bahwa penjual menguasai fisik objek lelang dalam hal barang bergerak.
- j. Bukti pembayaran bea permohonan lelang.

Sedangkan dokumen khusus adalah dokumen yang hanya diperlukan untuk permohonan lelang jenis tertentu. Biasanya pada dokumen bersifat khusus,

⁴⁸ Agung, Wanwancara (Malang, 4 Agustus 2021)

batas waktu penyerahannya sampai sebelum pelaksanaan lelang dimulai. Untuk lebih lengkapnya, dokumen khusus permohonan lelang dapat dilihat pada hal 82 Bagian Lampiran Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Setelah semua dokumen diperiksa, pejabat lelang kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Umumnya jadwal pelaksanaan lelang diberitahukan setelah dilakukannya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang yang memakan waktu sekitar 3-5 hari kerja⁴⁹, namun dalam proses pengajuan lelang oleh pemohon ini biasanya ada beberapa kendala yang sering terjadi yang bisa membuat penetapan jadwal mundur beberapa hari. Adapun kendala yang ada yaitu⁵⁰:

1. Data yang di input secara *online* tidak cocok atau tidak sesuai dengan berkas fisik yang diberikan
2. Dokumen yang diserahkan kurang atau tidak lengkap
3. Redaksi pada berkas permohonan tidak jelas penulisan atau maksudnya
4. Terjadi salah tulis pada berkas perjanjian atau akta
5. Apabila satu orang pemohonan mengajukan beberapa lot lelang sekaligus maka dokumen yang perlu diperiksa untuk satu permohonan lelang bisa sangat banyak, sehingga memakan waktu lebih lama.

⁴⁹ Agung, Wawancara (Malang, 4 Agustus 2021)

⁵⁰ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022) – Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Oktober 2021)

6. Banyaknya beban kerja yang biasanya sering terjadi menjelang akhir tahun sehingga proses penetapan jadwal pelaksanaan lelang mundur beberapa hari dari biasanya.

Dalam hal kendala seperti nomor 1-4 terjadi, pada praktiknya KPKNL akan memberikan jangka waktu perbaikan dokumen bagi pemohon.

Setelah dokumen yang diajukan oleh pemohon di periksa oleh pejabat lelang dinyatakan lengkap dan sesuai, maka akan diterbitkan jadwal pelaksanaan lelang. Pemohon kemudian membuat pengumuman lelang berdasarkan jadwal tersebut, dan bukti pengumumannya kemudian diserahkan pada pejabat lelang sebagai salah satu dokumen persyaratan khusus. Permasalahan yang sering muncul yaitu ketika terjadi ketidakcocokan informasi yang ada di pengumuman dengan dokumen yang diterima oleh KPKNL. Dalam hal ini biasanya ada dua opsi yang diambil oleh pejabat lelang di KPKNL.

1. Pengumuman lelang diralat dan proses lelang dilanjutkan. Apabila kesalahan dalam lelang memungkinkan untuk diralat maka sebisa mungkin di ralat.
2. Lelang dibatalkan. Hal ini dilakukan apabila, kesalahan dalam pengumuman lelang tidak segera diralat sampai waktu pelaksanaan lelang, atau kesalahan terjadi pada data yang tidak bisa diralat seperti nilai limit,

nilai jaminan, tempat/waktu pelaksanaan lelang, maka lelang akan dibatalkan⁵¹.

Disini peran pejabat lelang sangat penting untuk mencegah terjadinya kekeliruan data, karena jika data yang salah/keliru terlewat dari pemeriksaan pejabat lelang maka bisa menimbulkan masalah gugatan yang serius dikemudian hari. Adapun pengumuman lelang tersebut umumnya memuat informasi minimal berupa:

- e. Identitas Penjual
- f. Objek yang akan dilelang
- g. Tanggal, Tempat dan Waktu Pelaksanaan
- h. Besar jaminan lelang dan Nilai Limit

Serta informasi tambahan yang lebih rinci untuk ditayangkan di website yang meliputi:

1. Jenis dan jumlah objek
2. Lokasi, luas tanah, jenis hak dan tanah, kondisi bangunan
3. Spesifikasi objek
4. Waktu dan tempat *aanwijzing*⁵²
5. Jaminan penawaran (nilai jaminan, jangka waktu pembayaran, dan tempat penyetoran/nomor rekening)

⁵¹ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Agustus 2021)

⁵² Pertemuan dengan tujuan negosiasi dalam rangka mencari mitra dalam sebuah proyek atau bisa berupa tawaran resmi dan terstruktur dengan mengajukan harga, memborong pekerjaan, atau menyediakan objek dan jasa, yang mana orang-orang yang bisa mengikuti negosiasi ini sebelumnya telah diseleksi dan merupakan sebuah proses procurement yang cukup panjang. – Gilang Daryaatmaka, “Aanwijzing itu apa? Proses Penting Dalam Bidang Procurement” *Promise*, 23 September 2019, diakses 6 November 2021, <https://promise.co.id/aanwijzing/>

6. Nilai limit
7. Cara penawaran
8. Jangka waktu kewajiban pembayaran/pelunasan lelang oleh pembeli
9. Alamat domain/email/aplikasi /lokasi penyelenggara lelang (KPKNL/Balai Lelang)
10. Syarat tambahan yang mungkin diajukan penjual

Ketentuan mengenai pengumuman lelang yang nantinya diterbitkan oleh pemohon harus sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020. Adapun ketentuannya adalah sebagai berikut:

Table 2 Ketentuan penayangan pengumuman lelang oleh pemohon

LELANG	JENIS OBJEK		DURASI PENAYANGAN PENGUMUMAN LELANG	MEDIA	KETENTUAN
Lelang Eksekusi	Objek Bergerak	1x	6 Hari sebelum Pelaksanaan lelang	Selebaran, Media Elektronik, Surat Kabar	Limit Maksimal 100.000.000
				Surat Kabar	Limit Lebih dari 100.000.000
	Objek Tidak Bergerak + Objek beregerak	2x	Selang 15 hari setelah Pengumuman terakhir, 14 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Selebaran, Media Elektronik, Surat Kabar	Berlaku pula untuk lelang ulang lebih dari 60 Hari
Lelang Eksekusi Ulang	Objek Tidak bergerak + Objek bergerak	1x	7 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Surat Kabar	Lelang ulang tidak lebih dari 60 Hari dari lelang pertama
Lelang Eksekusi - Pajak	Objek Bergerak		14 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Selebaran, Media Elektronik, Surat Kabar	Limit Maksimal 20.000.000
				Surat Kabar	Limit Lebih Dari 20.000.000
Lelang Noneksekusi Wajib	Objek tidak bergerak +	1x	7 Hari sebelum pelaksanaan lelang		

	Objek bergerak				
	Objek Bergerak		5 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Selebaran, Media Elektronik, Surat Kabar	Limit Maksimal 200.000.000
				Surat Kabar	Limit Lebih dari 200.000.000
Lelang Noneksekusi Sukarela	Objek Bergerak		5 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Surat Kabar	
			24 Jam x 5 hari sampai pelaksanaan lelang	Web Penyelenggara	
Lelang Eksekusi - Benda Sitaan (Pasal 45 KUHAP, Pasal 94 UU No.31/1997, Pasal 47A UU No.19/2019)	Ikan dan sejenisnya	1x	Kurang dari 1-6 Hari sebelum pelaksanaan lelang		
	Mudah rusak busuk	1x	Kurang dari 2-6 Hari sebelum pelaksanaan lelang		
Lelang Noneksekusi Wajib			Kurang dari 5 Hari sebelum pelaksanaan lelang		

Selain bukti pengumuman lelang, salah satu dokumen khusus permohonan lelang lainnya yang harus disertakan sebelum pelaksanaan lelang yaitu, Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Lurah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan, yang diperlukan untuk syarat objek lelang berupa tanah. Adapun kendala yang sering terjadi dilapangan yaitu tidak adanya SKT/SKPT. Meskipun riwayat jual beli tanah bisa dibuktikan dengan SKT/SKPT namun setelah UUPA berlaku sebenarnya dokumen berupa SKT tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga tidak diakui sebagai bukti kepemilikan⁵³, artinya dokumen tersebut hanya menunjukkan riwayat jual beli

⁵³ Muhammad Nadzir dan Suwandi, "Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah", *Jurnal De Facto Vol.4 No.1* (Juli 2017): 60. <https://doi.org/10.36277/jurnaldefacto.v4i1.43>

tanah dan tanah tersebut baru bisa dikatakan sah dimiliki apabila kita memiliki sertifikat tanah. Hal ini semakin diperkuat dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang No.1756/15.I/IV/2016 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, yang mana proses pendaftaran tanah nantinya akan disederhanakan sehingga SKT tidak lagi menjadi syarat pendaftaran tanah. Maka adanya SKT dalam syarat permohonan lelang sesungguhnya bukan dokumen utama, melainkan hanya berfungsi sebagai dokumen pembanding dari sertifikat tanah atau dokumen yang digunakan untuk mencocok data yang ada pada sertikat tanah⁵⁴. Sehingga syarat SKT pada permohonan lelang tidak bertentangan dengan peraturan UUPA dan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang. Masalah timbul apabila SKT/SKPT ini tidak ada, belum dibuat, atau masih dalam proses penerbitan yang biasanya memakan waktu cukup lama, maka tindakan pejabat lelang dalam hal ini adalah membatalkan lelang. Meskipun masalah yang seringkali muncul ini tidak menimbulkan kerugian pada penawar/pembeli, namun dari pihak KPKNL hal ini sebenarnya cukup merugikan karena lelang tidak jadi dilaksanakan.

2. Tahapan Pelaksanaan Lelang

Jika semua dokumen persyaratan lelang sudah lengkap, maka lelang bisa dilaksanakan sesuai jadwal yang ada pada pengumuman lelang. Semua peserta/pembeli diwajibkan memiliki akun di situs *lelang.go.id*, serta membayar uang jaminan lelang ke rekening virtual KPKNL. Namun dalam

⁵⁴ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

praktik dilapangan, rupanya ada beberapa peserta/pembeli yang kesulitan menggunakan layanan *online*, terutama untuk peserta/pembeli manula. Kebanyakan dari mereka langsung mendatangi KPKNL untuk dipertemukan secara langsung dengan penjual, terutama apabila orang itu menjadi satu-satunya peserta, sehingga transaksi langsung diselesaikan secara *offline* ditempat pada saat itu juga.

Pelaksanaan lelang *online* sendiri memiliki dua macam cara penawaran yaitu lelang penawaran tertutup dan lelang penawaran terbuka. Dalam proses Penawaran Lelang Terbuka, peserta bisa melihat jumlah nilai penawaran peserta lain secara *live*, sembari dia mengajukan tawarannya. Biasanya strategi yang digunakan adalah, peserta menawar pada detik terakhir sebelum lelang ditutup. Sedangkan dalam Penawaran Lelang Tertutup, peserta hanya bisa mengajukan penawarannya tanpa melihat proses dan nilai penawaran peserta lain, biasanya strategi yang digunakan, peserta melakukan riset harga pasar terhadap barang sebelum mengikuti lelang. Adapun kedua penawaran masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan yang disajikan dalam tabel berikut⁵⁵ :

Tabel 3 Kelebihan & Kekurangan dari Penawaran Terbuka & Penawaran Tertutup

Lelang Penawaran Terbuka	Lelang Penawaran Tertutup
<p>Kelebihan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dengan melihat banyaknya penawaran, peserta bisa melihat minat pembeli terhadap suatu barang, apakah barang tersebut layak dipertahankan dengan harga sekian, atau barang tersebut tidak 	<p>Kelebihan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proses penawaran berlangsung selama beberapa hari sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran. <p>Kekurangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak bisa memperkirakan minat

⁵⁵Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

<p>layak dipertahankan karena harga penawarannya sudah terlalu tinggi</p> <ul style="list-style-type: none"> - bisa langsung menawar dengan harga rendah/sesuai limit jika peserta mengetahui bahwa tidak ada peminat terhadap barang yang ditawarnya <p>Kekurangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jangka waktu penawaran hanya berlangsung beberapa jam, jadi jika ada kendala dari pihak peserta, ia bisa jadi batal mengikuti lelang - pembeli yang melihat minat yang tinggi terhadap suatu barang, akan tergugah untuk memenangkan barang tersebut, sehingga tanpa sadar ia akan menawar dengan harga tinggi diluar kemampuannya. Hal ini bisa menyebabkan rawannya wanprestasi 	<p>pembeli terhadap barang</p> <ul style="list-style-type: none"> - jika peserta berasumsi ia punya pesaingan, namun ternyata tidak, kemungkinan penawaran bisa <i>over price</i> - jika peserta berasumsi ia tidak memiliki pesaing, namun ternyata ada, kemungkinan kalah karena penawaran terlalu kecil
---	--

Adapun bagi pihak penjual dan KPKNL, lelang penawaran tertutup dianggap lebih efektif. Selain karena waktu penawaran yang fleksibel, dalam lelang tertutup jarang sekali ada nilai penawaran yang sama dengan nilai limit, atau satu digit diatas nilai limit. Hal ini dikarenakan, dalam lelang tersebut persaingannya tidak bisa diprediksi, sehingga untuk meminimalisir peluang kalah, kebanyakan peserta menawar dengan harga yang jauh lebih tinggi dari nilai limitnya. Namun, terlepas dari jenis penawarannya, keduanya tetap memberikan kelebihan kepada KPKNL, yang mana keduanya tetap memberikan keuntungan yang maksimal, dan kesempatan yang adil bagi semua peserta, untuk menawar dengan sejumlah harga yang sesuai dengan kemampuannya.

Jika lelang penawaran terbuka berakhir ketika waktu penawaran habis, maka lelang penawaran tertutup berakhir ketika risalah lelang

ditayangkan. Ketika lelang selesai, semua peserta akan menerima pemberitahuan hasil rekapitulasi penawaran lelang yang dilakukan secara otomatis oleh sistem, melalui *email*. Apabila diakhir lelang ada dua nilai penawaran tertinggi, atau jika pemenang lelang wanprestasi, maka bisa dilakukan pengundian diantara pemenang, pengajuan pemenang lelang untuk penawaran tertinggi kedua, atau lelang ulang.

Proses penawaran lelang juga biasanya tidak selalu berjalan lancar, terutama dalam lelang penawaran terbuka, yang penawarannya dilakukan secara *live* dengan durasi yang singkat, sangat mungkin sekali terjadi kendala-kendala yang diluar perkiraan, seperti misalnya gangguan teknis pada *website*, koneksi *wifi*, atau listrik. Jika kendala-kendala tersebut terjadi, biasanya pihak KPKNL akan langsung melakukan pembatalan lelang. Dalam hal ini, pemohon dan peserta lelang tidak berhak menuntut ganti rugi apapun. Selain karena gangguan teknis, pemohon/penjual juga memiliki hak untuk membatalkan lelang dengan alasan yang jelas, dan akan dikenai Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai PNBP, kecuali pembatalan atas putusan lembaga peradilan atau pejabat lelang.

3. Tahapan Pasca Lelang

Pembayaran oleh pemenang lelang setelah lelang selesai, harus dilakukan 5 hari setelah lelang dan 2 hari untuk Lelang Terjadwal Khusus. Status peserta sebagai pemenang akan batal jika tidak melunasi setelah 80 hari. Kuitansi pembayaran dan kuitansi pelunasan bea BPHTB, digunakan

untuk mengambil risalah lelang, yang dibuat paling lambat 6 hari setelah lelang, yang mana risalah lelang ini nanti digunakan untuk mengurus dokumen kepemilikan dari objek lelang. Risalah lelang tidak boleh ditunjukkan pada pihak-pihak tidak berkepentingan, dan berjangka simpan 30 tahun setelah lelang, yang mana jika sudah lewat, maka pihak yang berkepentingan tidak dapat menuntut haknya.

Adapun risalah lelang berbeda dengan akta dibawah tangan⁵⁶. Dalam hal penyelesaian hak tanggungan dengan akta di bawah tangan, maka penjualannya dilakukan antara debitur dan kreditur tanpa melalui KPKNL. Sedangkan, Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL, dikategorikan dengan sebagai akta otentik⁵⁷ karena dibuat dihadapan pejabat lelang serta bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang, maka sesungguhnya Risalah lelang tidak bisa dengan mudah dibatalkan begitu saja, serta dapat menjadi alat bukti sempurna dalam pengadilan. Terkait permasalahan yang timbul mengenai risalah lelang yaitu,

⁵⁶ Akta dibawah tangan yaitu, Akta perjanjian yang dibuat sendiri dihadapan notaris, tanpa campur tangan dari pejabat umum (KUH Perdata Pasal 1874). Adapun pembuktian akta dibawah tangan yaitu : (1) Kekuatan pembuktian lahir yaitu, suatu kekuatan pembuktian surat didasarkan atas keadaan lahir, bahwa suatu surat yang terlihat seperti akta, diterima/dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta, sepanjang tidak terbukti kebalikannya. (2) Kekuatan pembuktian formil, yaitu didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan berupa pengakuan oleh penanda tangan akta mengenai pernyataan terjadinya peristiwa itu sendiri dan bukan mengenai isi dari pernyataan itu. (3) Kekuatan pembuktian materil yaitu, pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi - Richard Cisanto Palit, "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan", *Lex Privatum*, Vol. III No. 2 (2015), 139.

⁵⁷ Dikatakan sebagai akta otentik, karena Risalah Lelang telah memenuhi syarat sebagai akta otentik, menurut pasal 1868 KHUPer (BW). Bahwa (1) Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU, (2) Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang.

1. Penayangan Risalah Lelang. Berdasarkan penelitian Ahnia Septya, dia menemukan adanya perbedaan aturan mengenai, apakah risalah lelang harus dibacakan atau cukup ditayangkan saja. Dilihat dari Pasal 13 (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2016 menyebutkan 'lelang dimulai ketika risalah lelang ditayangkan', dan Pasal 68 (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, mengenai waktu berakhirnya lelang yang menyebutkan 'peserta lelang penawaran tertutup bisa mengubah atau membatalkan penawaran selama belum dilakukan penayangan kepala risalah lelang'. Pasal dari kedua aturan ini rupanya bertentangan dengan *Vendu Reglement, Staatsblad 1908* Pasal 37 (c) yang menyatakan bahwa 'berita acara lelang (risalah lelang) harus dibacakan dengan suara lantang oleh juru lelang kepada peserta'⁵⁸. Maka dalam hal ini terjadi pertentangan mengenai, apakah risalah lelang yang ditayangkan dan bukan dibacakan tetap sah. Untuk menyelesaikan masalah ini maka digunakan asas *lex specialis derogat legi generalis* (hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum) dengan beberapa syarat yaitu⁵⁹, (1) hukum yang bersifat umum tetap berlaku kecuali bagian khusus yang diatur tersendiri dalam hukum yang bersifat khusus, (2) hukum yang bersifat umum itu harus sederajat atau setingkat dengan hukum yang bersifat khusus, (3) hukum yang bersifat umum dan

⁵⁸ Ahnia Septya Karina, Sukarmi, dan Endang Sri Kawuryang, "Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang," *JURISDICTIE Vol.11 No.1* (2020): 13

⁵⁹ Letezia Tobing, "Mengenai Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*" *Hukumonline*, 29 November 2012, diakses pada 16 Maret 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25>

hukum yang bersifat khusus masih dalam satu lingkup hukum yang sama. Maka dengan digunakan asas ini, risalah lelang yang ditayangkan masih bersifat sah dan tidak menyalahi unsur keterbukaan dalam lelang.

2. Kedudukan Risalah Lelang Dalam Pengadilan. Dalam beberapa kasus gugatan, terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan setelah lelang berakhir, pengadilan memutuskan status risalah lelang batal. Hal ini disebabkan karena adanya dualisme pendapat mengenai kedudukan risalah lelang, apakah merupakan surat keputusan tata usaha negara, atau secara sederhana merupakan akta jual beli atau bukti transfer hak. Secara yuridis Mahkamah Agung I Nomor 47K/TUN/1997 menyebutkan bahwa risalah bukan merupakan hasil dari keputusan pegawai TUN, melainkan sebuah berita acara proses perpindahan hak atau penjualan secara lelang, dan tidak mengandung unsur "*beslissing*⁶⁰" atau pernyataan kehendak dari pejabat kantor lelang. Selain itu berdasarkan keputusan Mahkamah Agung Nomor 245K/TUN/1999 yang menyatakan bahwa risalah lelang bukanlah objek sengketa TUN. Dari hasil penelitian Purnama Tioria, beberapa hakim yang memberikan putusan risalah lelang batal memberikan alasan bahwa, pejabat lelang dalam mengeluarkan akta risalah lelang bertindak sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang melaksanakan fungsi pemerintahan di bidang keuangan negara, sehingga risalah tersebut bersifat kongkrit. Namun meskipun pejabat lelang dikatakan sebagai Pejabat TUN, perbuatan hukum yang tertuang dalam

⁶⁰ *Beslissing* atau yang dalam Bahasa Indonesia artinya 'Keputusan', menurut KBBI 'Keputusan' adalah segala sesuatu yang ditetapkan sesudah dipertimbangkan.

risalah tersebut merupakan bidang keperdataan yang berkaitan dengan kepemilikan. Selain itu dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang tidak punya kuasa, untuk menentukan hasil pelelangan berupa pemenang lelang atau harga akhir lelang⁶¹. Maka jika merujuk pada logika ini, tidak tepat jika dikatakan bahwa Risalah Lelang merupakan keputusan Pejabat TUN, melainkan risalah lelang adalah akta otentik yang berfungsi sebagai bukti pemindahan hak melalui proses jual beli lelang yang bersifat perdata.

Seiring dengan tingginya frekuensi permohonan lelang dari tahun ke tahun, rupanya masih banyak masyarakat yang belum familiar dengan lelang di KPKNL. Sejak lelang *online* dengan penawaran tertutup dan lelang terbuka diperkenalkan, lelang tertutup rupanya lebih banyak diminati karena dianggap jauh lebih efisien bagi pemohon dan penawar lelang. Namun rupanya terlepas dari minat yang tinggi terhadap penawaran tertutup sebagian besar masyarakat ternyata banyak yang masih belum familiar dengan lelang beranggapan bahwa lelang tertutup hanya diperuntukkan untuk kalangan pejabat, instansi, perusahaan, dan orang-orang khusus. Padahal lelang tertutup dan lelang terbuka sebenarnya hanya merupakan metode penawaran yang dipakai dalam lelang *online*⁶². Selain itu anggapan masyarakat bahwa objek-objek yang dijual secara lelang di KPKNL merupakan objek sengketa atau sitaan pengadilan yang rawan gugatan dan masalah, sehingga masyarakat cenderung menghindari jual beli lelang di KPKNL. Padahal tidak semua objek yang di lelang di KPKNL merupakan objek sengketa, apabila

⁶¹ Purnama Tioria Siaturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jamian Tidak bergerak* (Bandung: Mandar Maju, 2013), 432-438.

⁶² Gunardi, Wawancara (24 Ferbruari 2022)

dokumen subjek objek lelang jelas dan proses eksekusi yang dilaksanakan sesuai prosedur maka meskipun terjadi gugatan bisa dipastikan bahwa hal tersebut tidak berdampak pada status pemenang lelang sebagai pemilik objek yang sah⁶³. Maka dalam hal ini perlu dilakukan adanya sosialisasi dalam rangka mengedukasi masyarakat mengenai lelang di KPKNL baik mengenai manfaat dan prosedurnya.

Dalam pelaksanaan lelang di KPKNL, frekuensi permohonan lelang terbanyak berasal dari lelang eksekusi hak tanggungan yang sebagian besar pemohon lelangnya berasal dari lembaga perbankan dan badan hukum swasta⁶⁴. Pelaksanaan lelang hak tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Maka jika dilihat dari tujuan lelang itu sendiri, gugatan terhadap pelaksanaan lelang bukanlah hal yang bisa dihindari. Berdasarkan data di SIPP Pengadilan Negeri Malang pada tahun 2020- 2022 gugatan yang ditujukan pada KPKNL Malang sebanyak 28 gugatan yang dalam status minutasi, data tersebut belum termasuk gugatan dari pengadilan negeri di wilayah kerja KPKNL Malang lainnya seperti Kediri, Blitar, Tulungagung, Trenggalek, Jombang, Lumajang, dan Kota Batu. Adapun penyebab gugatan tidak hanya bermacam-macam dan tidak hanya terjadi dalam lelang hak tanggungan, tapi juga bisa

⁶³ Mahfudi, Wawancara (18 Agustus 2021)

⁶⁴ Gunardi, Wawancara (24 Agustus 2022)

muncul pada jenis lelang yang lainnya. Adapun gugatan biasanya diajukan oleh debitur atau pihak ketiga karena beberapa alasan⁶⁵:

1. Gugatan dari debitur yang tidak terima atas lelang eksekusi yang dilaksanakan atas klausul cidera janji karena wanprestasi sebelum jatuhnya waktu tempo. Untuk gugatan yang didasarkan atas alasan ini, perlindungan hukumnya merujuk pada pendapat Pengadilan Tinggi pada tingkat banding terkait putusan Mahkamah Agung No.2/72K/Pdt/1992 mengenai ketentuan cidera janji berupa wanprestasi yaitu, (1) telah terbukti kredit macet berdasarkan fakta bahwa Pelawan/Debitur sudah bertahun-tahun tidak membayar angsuran (2) Bank/Kreditur dapat menyatakan kredit jatuh tempo apabila debitur wanprestasi dan kreditnya digolongkan macet (3) Dalam hal debitur Pelawan/Debitur mengabaikan 4 kali panggilan, maka PUPN bisa menerbitkan surat tagihan atas piutang dan eksekusi yang dilakukan adalah sah⁶⁶.
2. Gugatan yang dilakukan debitur karena merasa kreditur melakukan eksekusi tanpa persetujuannya. Adapun hal ini kemungkinan disebabkan karena adanya perbedaan penafsiran terhadap Pasal 6 UUHT, yang menyatakan “Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri”, sedangkan Penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa, “Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri itu merupakan

⁶⁵ Agung dan Danang, Wawancara (4 Agustus 2021)

⁶⁶ Lusia Sulastri, “Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan” *Jurnal Pembaharuan Hukum Vol.11 No.1* (Januari – April 2015): 88 <http://dx.doi.org/10.26532/jph.v2i1.1418>

perwujudan dari kedudukan prioritas yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”. Maka dengan adanya pertentangan makna ini, perlindungan hukumnya didasarkan pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-Hal Khusus, II.A. yang menyatakan “...rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh...”, sehingga Penjelasan Pasal 6 UUHT sesungguhnya tidak bersifat mengikat dan bisa diabaikan apabila dianggap bertentangan dengan Pasal utamanya⁶⁷.

3. Gugatan yang diajukan oleh debitur karena ketidakpuasan debitur terhadap penetapan harga objek atau nilai limit yang terlalu rendah. Adapun perlindungan hukum didasarkan pada Penjelasan Pasal 12 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa, “...terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin, Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji, kecuali Pemegang Hak Tanggungan menjadi

⁶⁷ Lusia Sulatri, “Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan” Jurnal Pembaharuan Hukum Vol.11 No.1 (Januari – April 2015): 90

pembeli objek Hak Tanggungan...”⁶⁸. Maka untuk mencegah terjadinya hal demikian pada Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit oleh penjual didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh penilai atau laporan hasil penaksiran oleh penaksir, dengan batasan berdasarkan Pasal 51 yaitu maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi. Jika nilai limit tidak sesuai dengan ketentuan ini maka lelang akan dibatalakan oleh pejabat KPKNL. Namun jika seandainya ada indikasi penjual berkerjasama dengan pihak penaksir untuk menentukan harga limit yang rendah atau terlampaui tinggi, maka sesungguhnya dalam hal ini pihak pejabat lelang KPKNL sama sekali tidak memiliki kontrol atas hal tersebut dan berisiko akan munculnya gugatan di kemudian hari. Perlu ditekankan bahwa meskipun KPKNL tidak memiliki wewenang dalam nilai limit barang, namun KPKNL tetap harus mengusahakan upaya untuk dilaksanakannya keadilan bagi pihak-pihak yang bertransaksi, dengan cara memastikan keseimbangan pemenuhan kewajiban diantara penjual, pembeli, dan pihak ketiga dalam hal lelang hak tanggungan.

4. Objek lelang jaminan berupa bangunan yang ternyata masih berpenghuni atau belum dilakukan pengosongan. Jika ini terjadi maka bisa sangat merugikan pemenang lelang karena pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang. Dalam hal ini penjual terlebih dulu harus

⁶⁸ Yahrudin Saputro, “Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet” (Skripsi Universitas Jember, 2019): 25

memintakan surat perintah pengosongan dari pengadilan. Jika penghuni bangunan tersebut tidak terima akan pengosongan, misalnya penghuni rumah kontrak yang belum habis masa sewanya atau penghuni baru yang tidak tahu jika bangunan yang ditinggali menjadi jaminan bank, maka tidak menutup kemungkinan terjadinya gugatan dari pihak-pihak tersebut. Dalam hal ini KPKNL tidak bisa berbuat banyak selain menunggu proses pengosongan selesai dilakukan agar prosedur lelang bisa dilanjutkan⁶⁹.

5. Gugatan oleh pihak ketiga selain keluarga debitur yang memiliki kepentingan atas objek jaminan/objek lelang. Dalam hal gugatan dilakukan terhadap lelang hak tanggungan, maka hal ini bisa menyebabkan batalnya lelang berdasarkan Pasal 39 huruf C Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020. Jika ini terjadi maka bisa sangat merugikan pemenang lelang. Dalam hal ini maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hanya bisa dilaksanakan melalui titel eksekutorial⁷⁰ dari sertifikat hak tanggungan yang membutuhkan fiat eksekusi⁷¹.

⁶⁹ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Agustus 2021)

⁷⁰ Titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuasaan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. – Ananda Fitki Ayu Saraswati, “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksecutie dan Eksekusi Melalui Groosee Akta” *Universitas Sebelas Maret Surakarta, Jurnal Repertorium Volume II No. 2* (Juli - Desember 2015): 56

⁷¹ Fiat Eksekusi adalah Penetapan pengadilan untuk melaksanakan putusan jika pihak yang dikalahkan dalam putusan menolak untuk melaksanakannya secara sukarela. – Kamil Zacky, “Pelaksanaan Putusan Arbitrase Lokal” Yulwansyah & Patners Jakarta, 24 Juli 2018, diakses pada 3 November 2021, <https://www.ybp-law.com/pelaksanaan-putusan-arbitrase-lokal/>

Terkait dengan kendala lelang berupa gugatan seperti yang sudah dijabarkan diatas, bisa dilihat bahwa posisi pembeli dalam lelang seringkali masih dikesampingkan. Dalam beberapa kasus putusan hakim membatalkan risalah lelang, pemenang lelang akan secara otomatis terseret menjadi tergugat. Seperti putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg tanggal 23 Juli 2018 yang telah diteliti oleh Clara Egia Pratamia dkk, bahwa rupanya dalam putusan akhir selain adanya pembatalan risalah lelang, tergugat I selaku pembeli lelang dibebankan kewajiban ganti rugi secara tanggung renteng bersama dengan tergugat II selaku kreditur dan tergugat III selaku KPKNL terhadap kerugian yang dialami penggugat⁷². Maka hal ini tidak tepat, mengingat posisi tergugat I adalah pembeli yang beriktikad baik dan memenuhi persyaratan untuk menjadi peserta lelang, hakim diharapkan bisa mempertimbangkan hal itu juga. Disini bisa kita lihat kekosongan hukum terkait perlindungan pemenang lelang, yang sayangnya hal ini sudah bukan menjadi tanggung jawab pihak KPKNL. Namun yang perlu diingat bahwa hampir semua bentuk gugatan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang sebagian besar berasal dari masalah perjanjian antara penjual/kreditur dan pemegang hak jaminan/debitur. Gugatan yang disebabkan oleh pihak KPKNL sangat jarang sekali terjadi, hal itu karena sesungguhnya posisi KPKNL dalam kegiatan pelelangan hanya sebagai perantara dan bersifat netral. Maka sesungguhnya adanya gugatan tidak akan berpengaruh terhadap

⁷² Clara Egia Pratami, Aloysius Yanis Dhaniarto, Widodo Suryandodo, "Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018)". *Jurnal Notary Vol.2 No. 1* (2020) : 78

pelayanan yang diberikan oleh KPKNL kepada masyarakat dalam pelaksanaan lelang.

Lelang sesungguhnya memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap ekonomi dan keuangan negara, seperti misalnya dampak pada frekuensi transaksi jual beli, mengontrol perputaran uang, dan meningkatkan likuiditas lembaga keuangan atau organisasi, serta sebagai salah satu sumber pendapatan negara. Maka untuk meningkat minat masyarakat terhadap lelang, serta mengatasi dan menanggulangi berbagai masalah dan kendala dalam proses lelang, salah satu upaya KPKNL dan Direktorat Jenderal Keuangan Negara adalah, memperbaharui peraturan pelelangan sehingga tetap relevan dengan perkembangan teknologi dan tren ekonomi di masyarakat. Sejak awal digunakannya sistem lelang *online*, peraturan yang digunakan KPKNL yaitu Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan No.90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Internet. Namun sejak awal pandemik, proses lelang secara *online* lebih diprioritaskan, dengan penawaran yang paling diminati yaitu lelang penawaran tertutup. Maka dengan banyaknya permohonan dan lot lelang yang diterima oleh KPKNL untuk lelang *online* tertutup, kedua peraturan diatas dianggap kurang efektif dan tidak relevan, sehingga kemudian diperbarui dengan Peraturan Menteri

Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Adapun beberapa pasal yang diubah bisa dilihat pada tabel di bawah ini⁷³ :

Table 4. Perbedaan antara PMK 27/PMK.06/2016 dengan PMK 213/PMK.06/2020

No	Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
1	Pasal 20 Dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) , Penjual harus mengadakan aanwijzing dan memberi kesempatan calon Peserta Lelang untuk melihat barang.	Pasal 16 (1) Penjual harus mengadakan aanwijzing terhadap Objek Lelang berupa barang bergerak dengan Nilai Limit keseluruhan paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual tetap harus mengadakan aanwijzing terhadap pelaksanaan lelang atas hak tagih dengan Nilai Limit keseluruhan kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
2	Pasal 34 Peserta lelang wajib menunjukkan NPWP jika barang yang dilelang berupa selain tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)	Pasal 43 Peserta lelang wajib menunjukkan NPWP jika Lelang Dengan Kehadiran Peserta atas Objek Lelang berupa tanah dan/ atau bangunan, atau selain tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
3	Pasal 45 Nilai limit didasarkan pada tim penilai dalam hal (a) Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)	Pasal 49 Nilai limit didasarkan pada tim penilai dalam hal (a) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan (d) Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.
4		Pasal 48 Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela

⁷³ Ali Sodikin, "Mewujudkan Lelang Yang Mudah, Efektif, Efisien dan Modern Melalui PMK 213/2020" *Artikel DJKN* 17 Maret 2021, diakses pada 9 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13764>

5	<p>Pasal 49 Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.</p>	<p>Pasal 51 Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.</p>
6	<p>Pasal 52 Pengumuman Lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa barang yang mudah busuk/rusak/ kedaluwarsa, antara lain ikan hasil tindak pidana perikanan, dan Lelang Noneksekusi Wajib berupa barang yang mudah busuk/ kedaluwarsa.</p>	<p>Pasal 53 Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk: a. Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/ rusak; b. Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa dan c. Lelang Noneksekusi Sukarela.</p>
7	<p>Pasal 53 Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II . tempat barang akan dilelang</p>	<p>Pasal 57 Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1)</p>
8	<p>Pasal 55 Pengumuman Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak yang Nilai Limit keseluruhannya paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dapat dilakukan melalui surat kabar harian.</p>	<p>Pasal 55 Pelaksanaan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui: a. selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, untuk Nilai Limit keseluruhan paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) b. surat kabar harian, untuk Nilai Limit keseluruhan lebih dari Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).</p>
9	<p>Pasal 26 SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang,</p>	<p>Pasal 33 SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang untuk waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan</p>
10		<p>Pasal 20 Penjual dan/ atau saksi dari Penjual hadir sesuai tanggal dan waktu pelaksanaan lelang dengan bergabung melalui sarana media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3)</p>

Pembaharuan peraturan ini, tidak hanya bertujuan untuk menyederhanakan proses lelang, namun juga memberikan pengaturan pada beberapa hal yang belum diatur secara lengkap agar sesuai dengan sistem layanan lelang *online*.

C. TINJUAN HUKUM ISLAM MENGENAI LELANG *ONLINE* TERTUTUP DI KPKNL MALANG

Kata *muzayadah* menurut kitab *al Qawanin al-Fiqhiyah*, diartikan sebagai “mengajak orang membeli suatu barang, dimana para calon pembelinya saling menambahi nilai tawar harga, hingga penawaran berhenti pada harga tertinggi”⁷⁴. Adapun Al-Jaziri mendefinisikan *ba’I muzayadah* dalam kitab *Al-Fiqh ‘Ala al-Madzahib Al-Arba’ah*, sebagai “satu jenis jual beli di mana penjual menawarkan barang dagangannya di tengah-tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawar dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang paling tinggi dari salah satu pembeli, lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual”⁷⁵. Kedua definisi diatas, jika dibandingkan dengan definisi menurut Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 yaitu, ‘penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang’. Jika kita melihat lagi pada jenis-jenis lelang, terutama yang belum secara resmi diterapkan dan diatur oleh undang-undang, maka kita akan menemukan *Dutch Auction*, yaitu ‘lelang dimana juru lelang menawarkan harga barang dari nilai yang paling tinggi, dan terus

⁷⁴ Saiful Achmad, “Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017): 14

⁷⁵ Dede Wahyudin, “Lelang (Muzayadah) Dalam Perspektif Hukum Islam” Dede Wahyudin, 3 September 2019, diakses 29 April 2021, <http://dedewahyudin.isif.ac.id/2019/09/03/lelang-muzayadah-dalam-perspektif-hukum-islam/>

menurunkannya sampai salah satu peserta menerima harga tersebut, atau telah mencapai nilai limit'⁷⁶. Meskipun praktik *Dutch Auction* tidak ada di KPKNL atau sangat jarang kita temui, namun sesungguhnya definisi menurut undang-undang sudah mencakup lelang jenis ini, yaitu Lelang Dengan Nilai Penawaran Menurun. Sedangkan jika kita melihat definisi menurut Al-Jaziri dan kitab *al Qawanin al-Fiqhiyah*, yang perlu digaris bawahi, bahwa kedua definisi tersebut memaknai lelang sebagai 'penjualan barang dengan menambahi harga' dan 'penawaran sampai pada harga tertinggi', yang mana definisi ini tidak bisa dipakai pada jenis lelang dengan nilai penawaran yang menurun.

Seperti yang sudah diketahui, rukun jual beli Islam yang dalam hal ini termasuk lelang umumnya terdiri dari empat poin yaitu, subjek akad (*al-a'qidan*), Objek akad (*mahallul 'aqd*), akaq (*shigatul 'aqd*), dan alat tukar (atau tujuan akaq dalam beberapa literatur lain). Maka dari sini, disini penulis akan menganalisis kesesuaian empat poin tersebut berdasarkan prosedur lelang *online* tertutup.

1. Pemohon sebagai Subjek Akad

Pada awal proses lelang, pemohon yang ingin mengajukan lelang diwajibkan mengajukan surat permohonan. Adapun pemohon sendiri harus memenuhi syarat sebagai subjek yang berakad. Baik dalam bertindak sendiri, maupun untuk mewakili badan hukum atau orang lain. Adapun persyaratanya yaitu

1.1 Berbilang (*at-ta'addud*). Dalam konteks lelang hal ini telah sesuai, yang mana apabila proses lelang berakhir dengan status lelang (TAP) Tanpa

⁷⁶ https://en.wikipedia.org/wiki/Dutch_auction

Ada Penawaran, maka pemohon bisa mengajukan lelang ulang, sehingga transaksi jual beli bisa dilakukan.

1.2 *Tamyiz*. Idikasi *Tamyiz* ada dua, yaitu (1) orang yang waras akalnya dan (2) orang yang sudah cukup umur. Cukup umur dalam konteks pemohon lelang, berbeda dengan cukup umur dalam konteks hukum Islam. Jika dalam hukum Islam, seseorang yang sudah baligh atau berusia 15 tahun sudah dianggap cukup umur, maka dalam hal pemohon lelang, subjek akad harus berusia 21 tahun atau sudah menikah sebagaimana yang tertera dalam KUH Perdata. Dalam hal ini KPKNL mewajibkan semua pemohon memiliki KTP dan NPWP, sebagai bukti bahwa subjek akad sudah dianggap dewasa oleh negara. Sedangkan apabila subjek akad bertindak dalam mewakili badan hukum atau orang lain, maka harus dibuktikan dengan surat kuasa.

2. Informasi Objek Akad dan Bea Permohonan Lelang

Apabila pemohon telah memenuhi syarat, maka proses permohonan dilakukan dengan mengajukan dokumen keterangan mengenai objek yang hendak di lelang. Dalam proses ini, verifikasi keabsahan objek (keadaan objek dilapangan) dan subjek (status kepemilikan objek saat itu) harus dilakukan dengan teliti, demi menghindari adanya unsur *Gharar* dalam jual beli. *Gharar* atau *Taghrir* sendiri oleh Ibnu Taimiyah didefinisikan sebagai “sesuatu yang tidak diketahui hasil akhirnya”. Dalam konteks lelang, situasi ini digambarkan ketika sebagian informasi yang didapat tidak lengkap karena ada

ketidakpastian dari pihak-pihak yang bertransaksi⁷⁷. Bisa jadi pihak yang bertransaksi tidak memahami atau tidak mengetahui mengenai barang yang ditransaksikan, baik tidak disengaja karena unsur kelalaian atau disengaja karena adanya maksud kecurangan. Adapun hadist Rasulullah SAW :

رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

“Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam melarang jual beli menggunakan kerikil dan jual beli *gharar*” [H.R. At-Tirmidzi : *Al-Buyu'* 1230]⁷⁸. Maka untuk meminimalisir dan mengantisipasi adanya *gharar*, KPKNL sebisa mungkin memastikan bahwa data informasi objek lelang sudah lengkap, dan tidak akan di verifikasi atau dibatalkan, apabila ada data yang dianggap masih rancu atau tidak jelas.

Dalam permohonan lelang, pemohon juga diwajibkan membayar biaya jasa pelayanan berupa Bea Permohonan. Adapun jual beli lelang, termasuk juga salah satu bentuk transaksi *ijarah (profit oriented)*, yang mana objek *Ijarah*-nya berupa *Ijarah* terhadap manfaat dari pekerjaan manusia, yang dalam hal ini KPKNL menyediakan jasa untuk melelang barang milik pemohon, dan mempertemukan pemohon dengan para pembeli. Maka Bea permohonan lelang ini bisa dikatakan sebagai upah bagi pemberi jasa, atau yang dalam undang-undang disebut sebagai biaya pelayanan publik, yaitu segala biaya (dengan nama atau sebutan apapun) sebagai imbal jasa atas

⁷⁷ Muh Fudhail Rahman, "Hakekat dan Batasan-Batasan Gharar Dalam Transaksi Maliyah" *SALAM* Vol. 5 No. 3 (2018): 257 <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v5i3.9799>

⁷⁸ Imam An-Nawawi, *Syarah Sahih Muslim Jilid 7*, terj. Agus Ma'mun, Suharlan, dan Suratman (Jakarta : Darus Sunnah 2012), 499

pemberian pelayanan publik, yang besaran dan tata cara pembayaran ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁷⁹.

3. Uang Jaminan bagi Peserta Lelang

Jika semua dokumen lelang sudah diverifikasi lengkap, dan pengumuman lelang sudah diterbitkan oleh pemohon, maka peserta yang ingin mengikuti lelang bisa mulai mendaftar. Adapun dalam pelaksanaan lelang, peserta yang ingin mengikuti lelang, sebagaimana pemohon, juga diwajibkan untuk mendaftar dan membayar nilai jaminan lelang. Berbeda dengan bea permohonan yang merupakan pembayaran atas penyediaan jasa lelang, yang nantinya akan disetorkan ke kas negara, maka uang jaminan lelang akan menjadi potongan harga objek lelang apabila peserta tersebut menang lelang, dan akan dikembalikan jika kalah. Adapun tujuan dari Bea Permohonan dan Uang Jaminan ini, untuk memastikan kesungguhan pemohon dan peserta dalam bertransaksi, yang mana jika keduanya membatalkan transaksi, atau jika lelang dibatalkan oleh pejabat lelang atau pengadilan karena suatu hal, maka uang bea permohonan dan uang jaminan peserta tidak akan dikembalikan⁸⁰. Berbeda dengan bea permohonan yang memang menjadi hak KPKNL ketika pemohon bersedia untuk mengajukan permohonan lelang, maka uang jaminan peserta sesungguhnya merupakan uang panjer. Sistem

⁷⁹ <https://kkp.go.id/djprl/prl/page/3401>

⁸⁰ Pasal 40 PERMENKEU No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan, bahwa salah satu kondisi dimana pejabat lelang berwenang untuk membatalkan lelang yaitu adanya gangguan teknis, yang kemudian pada Pasal 42 disebutkan bahwa 'Peserta Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi akibat terjadinya pembatalan lelang'.

Down Payment atau uang muka yang dikenal sebagai panjer, merupakan praktik yang sangat umum dalam jual beli, termasuk dalam pelaksanaan lelang di KPKNL. Dalam Islam, jual beli dengan uang muka panjer disebut juga sebagai *Ba'I Urbun*. Adapun sistem jual beli ini yaitu, pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual atas suatu barang, yang apabila pembeli tersebut melanjutkan transaksi maka uang tersebut akan menjadi bagian dari pembayaran dan jika pembeli tidak jadi melanjutkan transaksi maka uang tersebut akan menjadi hak penjual. Dalam hal ini para ualama memiliki perbedaan pendapat.

- a. Mahzab Syafi'I melarang dilakukannya *urbun*, karena mereka menganggap bahwa jual beli ini merupakan jual beli yang *batil*, sebab tidak sesuai syariat karena adanya satu pihak yang dirugikan. Asy-Syaukani juga mengatakan larangan ini muncul karena jual beli *urbun* dianggap mengandung dua syarat *fasid*, pertama menyerahkan uang muka secara cuma-cuma kepada penjual, dan kedua syarat adanya pengembalian barang kepada penjual jika pembeli tidak jadi membelinya, maka pada yang kedua itu dianggap merupakan bentuk dari *khiyar al-majhul* atau hak pilih terhadap barang tidak diketahui⁸¹.
- b. Imam Ahmad, Al Nawawi dan beberapa ulama lain membolehkan adanya panjer atau jual beli *urbun*, karena panjer tersebut adalah kompensasi bagi penjual untuk menunggu atau menyimpan barang, sehingga syarat

⁸¹ Subagya Catur Krisna, "Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mahzab Syafi'I dan Mahzab Hanbali" (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 52

kebolehanannya yaitu adanya waktu tunggu⁸². Hal ini juga sejalan dengan pendapat Mahzab Hanbali yang membolehkan jual beli *urbun* dengan syarat kedua pihak telah sepakat sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, selain itu karena adanya jangka waktu menunggu maka sesungguhnya analogi *urbun* dengan *khiyar al-majhul* itu tidak tepat, sehingga jika disimpulkan demikian maka hilanglah sebab-sebabnya dilarangnya jual beli *urbun*⁸³.

Jika didasarkan pada pendapat Hanbali, maka ada dua poin yang perlu dipenuhi agar uang jaminan tersebut tidak menjadikan jual beli yang *batil*. (1) Pihak yang bertransaksi telah sepakat akan adanya uang muka tersebut. Mengingat keberadaan uang jaminan telah diketahui melalui peraturan pemerintah, dan juga telah dipersyaratkan dalam pendaftaran bagi setiap peserta yang hendak mengikuti lelang, sehingga peserta dianggap sepakat dengan uang jaminan itu ketika Ia membayar untuk melanjutkan proses pendaftaran. (2) Adanya jangka waktu menunggu yang dalam hal ini jangka waktu itu muncul sejak peserta membayar uang jaminan sampai pada saat pelaksanaan lelang, yang apabila peserta memutuskan untuk tidak melanjutkan transaksi pada hari pelaksanaan lelang, maka uang jaminan tersebut bisa dianggap hangus. Yang demikian adalah boleh.

4. Dasar hukum Lelang *Online* Tertutup dan Unsur *Maysir* dalam penawaran

⁸² Subagya Catur Krisna, “Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mahzab Syafi’I dan Mahzab Hanbali” (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 20

⁸³ Subagya Catur Krisna, “Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mahzab Syafi’I dan Mahzab Hanbali” (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 55

Dalam hal lelang *online* tertutup, maka peserta bisa mulai mengajukan harga tawaran ketika lelang dibuka, sampai jangka waktu penawaran ditutup, yang dilaksanakan sesuai jadwal. Adapun dasar hukum kebolehan pelaksanaan lelang, yang paling sering dikutip yaitu hadist riwayat At-Tirmidzi mengenai jual beli lelang yang dinilai *hasan*⁸⁴, yang kemudian dari sinilah para ulama mengambil kesimpulan dengan melihatnya dari sudut hukum '*Urf*' atau adat, yang mana metode jual beli lelang ini telah ada jauh sebelum masa Rasulullah SAW, dan juga telah dipraktikkan oleh para sahabat. Adapun praktik *online*-nya dapat dilihat dari hukum jual beli *salam*, yaitu jual beli yang penyerahan barangnya ditunda dengan pembayaran modal awal⁸⁵. Dasar hukum yang dipakai disini adalah 'penundaan penyerahan', dimana penyerahan barang dilakukan setelah peserta/pemenang lelang membayar semua tanggungan biaya. Sedangkan situs *online* tempat lelang diselenggarakan, dapat dianggap sebagai pengganti pasar atau majelis dalam transaksi, dimana penjual dan pembeli saling bertemu.

Adapun mengenai proses penawaran lelang tertutup, apabila dilihat dari Tabel 3, bahwa sesungguhnya peserta lelang mengandalkan asumsi dan perkiraanya dalam mengajukan nilai tawaran lelang. Dari sini kemudian muncul pertanyaan, apakah proses penawaran lelang tertutup yang berdasarkan

⁸⁴ 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. Tirmidzi 1235) – Moh Zuhri, *Tarjamah Sunan at-Tirmidzi, Jilid II* (Semarang : Asy-Sifa', 1992), 569

⁸⁵ Ashabul Fadhli, "Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Salam dalam Transaksi E-commerce", *Jurnal Pemikiran Hukum Islam (Mazahib) Vol. XV, No.1*(23 Juli 2016): 7-8 <https://doi.org/10.21093/mj.v15i1.589>

pada asumsi sama dengan *maysir*, mengingat keduanya sama-sama mengandung risiko di dalamnya. Maka jika dilihat dari pendapat Zamir Iqbal, *Maysir* didefinisikan sebagai “*Impermissible games of chance*” atau dengan kata lain ‘permainan peluang untuk mendapat keuntungan tanpa usaha yang didasarkan pada keberuntungan’, atau singkatnya bisa disebut dengan judi⁸⁶. Dalam Islam, transaksi yang terdapat unsur *maysir* didalamnya adalah dilarang, sebagaimana Q.S. Al Maidah ayat 90⁸⁷:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ
فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman! Sesungguhnya minuman keras, berjudi, berhala, dan mengundi nasib dengan anak panah, adalah perbuatan keji dan termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah itu agar kamu beruntung”. Banyak anggapan yang menyamakan lelang penawaran tertutup dengan *maysir*, karena keduanya sama-sama menggunakan asumsi dan perkiraan dalam menentukan hasil akhirnya, namun jika dilihat lebih jauh maka kita akan menemukan bahwa *maysir* dan lelang penawaran tertutup adalah dua hal yang berbeda. *Maysir* lebih dekat kaitanya dengan *gharar*, sebagaimana pendapat Shirazi yang mengatakan *gharar* sebagai ‘sesuatu yang urusanya tidak diketahui dan hasilnya tersembunyi’⁸⁸ atau tidak bisa diprediksi. Dengan kata lain perkiraan atas sesuatu yang tidak jelas bisa mengindikasikan adanya

⁸⁶ Evan Hamzah Muckhtar, “Muamalah Terlarang : Maysir dan Gharar” *Jurnal Asy-Syukriyah* Vol. 18 (Oktober 2017): 86

⁸⁷ <https://quran.kemenag.go.id/>

⁸⁸ Evan Hamzah Muckhtar, “Muamalah Terlarang : Maysir dan Gharar” *Jurnal Asy-Syukriyah* Vol. 18 (Oktober 2017): 87

unsur *gharar* dan mengarah pada *maysir*, yang di dalamnya terdapat risiko yang tidak bisa diprediksi. Menurut KBBI, risiko adalah ‘akibat yang kurang menyenangkan dari sebuah tindakan’, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *risk* yang menurut kamus Oxford berarti ‘keadaan yang membuat seseorang dihadapkan pada bahaya’, Dalam jual beli lelang tertutup yang mana penawaran harga oleh penawar dilakukan berdasarkan asumsi, maka bisa dipahami bahwa asumsi tidak jauh berbeda dengan tindakan mengambil risiko, yang berkaitan dengan menang-kalah dalam pelelangan. Namun yang menjadikan pertimbangan apakah tindakan mengambil risiko ini boleh atau tidak, bukan didasarkan pada unsur ketidakjelasan didalamnya, melainkan bagaimana seseorang mempergunakan ketidakpastian itu, serta apakah faktor terjadinya ketidakpastian itu bisa diperkirakan atau tidak. Maka untuk mencegah adanya *maysir*, peserta lelang hendaknya melakukan riset mengenai harga pasar objek yang hendak di tawar dan memastikan dokumen kelengkapan barang, agar penawaran yang dilakukan tidak semata-mata atas dasar keberuntungan dan perkiraan buta, melainkan telah diperkirakan dan bisa diminimalisir kerugiannya apabila memungkinkan. Yang demikian ini, tidak bertentangan dengan hukum jual beli Islam.

5. Penyerahan dokumen pasca lelang

Setelah lelang selesai dan hasil lelang di rekapitulasi, maka akan ditentukan pemenang lelang dengan nilai penawaran yang paling tinggi. Pemenang lelang kemudian melakukan pelunasan atas semua tanggungan biaya, yang bukti pembayarannya nanti akan digunakan untuk mengambil

risalah lelang dan dokumen resmi lainnya terkait objek lelang yang ia menangkan.

6. Objek Akad dalam lelang : *Cessie* dan Hak Menikmati Barang

Dengan semakin majunya pola ekonomi dan perkembangan teknologi, maka beberapa jenis objek lelang baru pun mulai disediakan di KPKNL. Disini penulis hanya akan membahas dua objek lelang yang saat ini mulai sering digencarkan oleh DJKN, sebagai salah satu layanan lelang di KPKNL yaitu, *cessie* atau pengalihan hutang dan Hak Menikmati Barang.

6.1 *Cessie* (Pengalihan hutang piutang)

Salah produk lelang KPKNL yaitu *Cessie*, yang pada Pasal 613 KUH Perdata didefinisikan sebagai ‘penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta autentik atau akta di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain’. Umumnya *cessie* merupakan salah satu jenis objek lelang eksekusi hak tanggungan, oleh bank sebagai pemohnya. Apabila dilihat dari segi objek akadnya, secara hukum perdata *cessie* termasuk kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*), sedangkan dalam Islam *cessie* termasuk benda tak berwujud berupa hak, uang, atau utang disebut sebagai *dayn* (*financial asset*). Lebih tepatnya *dayn* ini merupakan utang baik berupa uang maupun bukan uang (kewajiban atau tanggung jawab atas sesuatu) yang muncul baik karena akad maupun karena hal lainnya. *Dayn* bisa dipahami menjadi dua macam :

- i. *Dayn* berupa uang yang umumnya bisa disebut *money changer*, baik pertukaran uang sejenis maupun uang tidak sejenis (*sharf*)
- ii. *Dayn* berupa surat berharga. Dalam hukum Islam transaksi *dayn* berupa surat berharga sebenarnya tidak diperbolehkan, namun diperbolehkan apabila *dayn* tersebut merupakan representasi dari *ayn*⁸⁹. Untuk transaksi *dayn* yang bukan representasi dari *ayn* ada beberapa perbedaan pendapat dikalangan para ulama
 1. Dalam hal pengalihan *dayn* pada debitur (*bai' al-dayn lil madin/ sale of debt to debtor*) yang secara sederhana hal ini sama dengan *hiwalah muqayyadah*, yaitu debitur (*Muhil*) mengalihkan hutang kepada debitur (*Muhal Alaih*) sedang diantara mereka terikat adanya utang-piutang. Mayoritas ulama empat mazhab memperbolehkan pengalihan hutang pada debitur atau memaafkannya sebagai bentuk keringanan atas hutangnya, sedangkan para ahli hukum Zahiri dan Hanbali tidak memperbolehkan pengalihan *dayn* kepada debitur karena rentan terjadi *gharar*, kecuali jika *dayn*-nya pasti maka diperbolehkan. Adapun bentuk *dayn* yang tidak pasti misalnya biaya tenaga kerja yang jasanya belum selesai, mahar wanita yang belum sempurna

⁸⁹ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 63 <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v11i1.995>

perkawinannya, serta hutang transaksi *salam* yang belum dikonfirmasi nilainya⁹⁰.

2. Penjualan kepada pihak ketiga (*bai' al dayn lil ghairu madin/ Sale debt to a third party*) ini adalah yang paling mendekati *cessie*, dimana kreditur mengalihkan *dayn* kepada *Muhal Alaih* (bisa berupa debitur atau kreditur) yang tidak terikat utang-piutang. Dalam hal ini ahli hukum Zahiri dan Hanbali secara tegas melarang, sedangkan Ibnu Taimiyah memperbolehkannya asalkan *dayn* tersebut pasti pembayarannya. Imam Siraji, Subki, dan Nawawi memperbolehkannya dengan tiga syarat yaitu : (a) pembayaran/pengalihan *dayn* harus disegerakan dan bukan *muajjal* (b) debitur adalah orang yang mampu untuk menanggung *dayn* dengan segala resikonya (c) pengalihan dilakukan ditempat. Sedangkan Imam Anas bin malik dan Zurqoni memperbolehkannya dengan delapan syarat : (a) Pertukaran dan penjualan *dayn* dilakukan ditempat (b) Sanggup untuk membayar/ menanggungnya (c) *dayn* tersebut diakui oleh debitur (d) harga pengalihannya harus berbeda dengan nilai *dayn* itu sendiri (e) tidak boleh didasari pada penjualan emas dengan perak (f) tidak boleh ada permusuhan antara pembeli

⁹⁰ Buerhan Saiti, Adam Abdullah, "SALE OF GOODS AND SALE OF DEBTS: A COMPARATIVE ANALYSIS" *AL-SHAJARAH: Journal of ISTAC, Special Issue : Islamic Banking and Finance 2015* (21 Mei 2016): 265 <https://journals.iium.edu.my/shajarah/index.php/shaj/article/view/342>

dengan debitur (g) *dayn* harus merupakan barang yang bisa dijual dan dimiliki (h) dilakukan atas dasar iktikad baik⁹¹.

Kemudian dari segi Akadnya, *Cessie* dalam Islam sendiri sering disebut atau dipersamakan dengan *Hiwalah* yang berarti mengalihkan, sedangkan Sriwaty Sakkirang (2011) memberi pengertian *cessie* sebagai pengalihan piutang atas nama dengan cara membuat akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilakukan atas persetujuan dan sepengetahuan debitur⁹² yang mana di KPKNL sendiri *cessie* masuk dalam jenis lelang hak tanggungan. Adapun skema yang sering ditemui yaitu misalnya A (Bank/Kreditor/*Muhil*) mempunyai piutang kepada B (debitur/*Muhal*), tetapi A menyerahkan piutangnya itu kepada C (Kreditor baru/*Muhal Alaih*) dengan cara mengalihkan/menjual piutang tersebut kepada C, maka C-lah yang berhak atas piutang yang ada pada B⁹³. Pengalihan jenis ini disebut juga sebagai *Hiwalah Mutlaqah*, dimana *Muhil* (yang mengalihkan hak) mengalihkan hak nya pada *Muhal Alaih* (yang menerima pengalihan) sedangkan mereka tidak mengaitkan pengalihan ini dengan hutang-piutang diantara mereka/ tidak ada hubungan hutang-piutang antara *Muhil* dan *Muhal Alaih*. Penjualan *Cessie* ini umumnya dilakukan dengan cara penjualan putus dan pejualan tidak putus. Dalam penjualan putus, hal ini biasanya dilakukan dengan cara diskonto yang menggambarkan dua hal, yaitu harga yang akan dikembalikan debitur di masa yang akan datang atau

⁹¹ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 64

⁹² Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 45

⁹³ Margono Dwi Susilo, "Lelang Hak Tagih ? Mengapa Tidak" *Artikel DJKN*, 27 September 2018 diakses pada 6 Maret 2022 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12717/Lelang-Hak-Tagih-Mengapa-Tidak.html>

perkiraan piutang lunas (*current value of the debt*) dan persentase piutang yang mungkin gagal di bayarkan oleh debitur atau perkiraan piutang tidak lunas (*assets sales with recourse*). Sedangkan dalam penjualan tidak putus yaitu asset dijual dengan perjanjian atau kewajiban untuk membeli kembali setelah jangka waktu tertentu, dengan maksud sebagai jaminan untuk mendapat pinjaman sementara⁹⁴. Adapun masalah yang muncul dalam hal ini yaitu :

1. Ulama selain mazhab Hanafi tidak membolehkan pengalihan *Hiwalah Mutlaqah*, karena pengalihan secara mutlak ini termasuk *kafalah mahdhah* (jaminan), sehingga prosesnya tidak boleh dilakukan dibawah tangan tanpa sepengetahuan *Muhal* dan harus didasari atas persetujuan ketiga pihak *Muhal, Muhal, dan Muhal Alaih*⁹⁵.
2. Pengalihan *cessie* dengan cara penjualan tidak putus tidak diperbolehkan. Meskipun cara membeli kembali diatur dalam KUHPerdara pada Bab V tentang Jual Beli pada Bagian 4 tentang Hak Membeli Kembali, namun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.1729 PK/Pdt/2004 disebutkan bahwa jual beli *cessie* dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan, karena dianggap sama saja dengan hutang-piutang yang terselubung⁹⁶. Imam Syafi'i dalam kitab *Kanz al-Raghibin Fi Syarh Minhaj al-Thalibin* menyebut jual beli

⁹⁴ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 46

⁹⁵ Fasiha, "Pengalihan Utang Dalam Ekonomi Islam" *AL-AMWAL Vol.1 No.1* (September 2016): 79 <https://doi.org/10.24256/alw.v1i1.628>

⁹⁶ Nia Chasanah, "Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali" *Secolawa*, 28 Juli 2020, diakses pada 5 Maret 2022 <http://secolaw.com/id/perjanjian-jual-beli-tanah-dengan-hak-membeli-kembali/>

dengan cara ini dengan *ba'I al wafa'* yang dianggap merupakan jual beli fasid⁹⁷, yaitu jual beli yang melanggar syariah namun jual belinya tidak batal atau tetap sah⁹⁸.

Maka dari penjelasan diatas bisa disimpulkan bahwa pengalihan *cessie* yang dalam hal ini termasuk pengalihanya dengan cara lelang diperbolehkan menurut *syara'*, adalah yang berbentuk *hiwalah mutlaqah*. Dengan syarat akad pengalihanya dilakukan dengan cara jual beli putus, yang mana apabila *dayn*-nya dialihkan dengan *sale of debt to debtor* maka jumlah hutang, sistem pembayaran, jangka waktu pembayar, dan informasi lainnya harus jelas. Sedangkan jika *dayn*-nya dialihkan dengan *Sale debt to a third party* maka *dayn* tersebut harus memenuhi syarat yang ada.

6.2 Hak Menikmati Barang

Salah satu produk baru yang dikenalkan di KPKNL adalah Hak Menikmati Barang, yaitu hak yang memberikan wewenang untuk menikmati atau memanfaatkan barang milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang⁹⁹, sedang pemberian wewenang ini tidak serta merta mengubah status kepemilikan barang. Hak Menikmati Barang ini merupakan kategori barang tidak berwujud yang termasuk dalam jenis lelang

⁹⁷ Dewi Wulan Fasya, "Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi'i)" *JURISDICTIE Vo. 6 No. 1* (Malang : UIN Maulana Malik Ibrahim 2015): 62 <https://doi.org/10.18860/j.v6i1.4089>

⁹⁸ Muhsin Arafat dkk, "Jual Beli Fasid Menurut Imam Abu Hanifah" *SYARI'AH Vol 4 No.2* (Desember 2021): 191 <http://dx.doi.org/10.21111/jicl.v4i2.7155>

⁹⁹ Endang Sulistyowati, "Hak Menikmati Barang Melalui Mekanisme Lelang dan Penggunaan Aplikasi Dropbox Sebagai Sarana Pelaporan Lelang" *Artikel DJKN Jakarta*, 12 Februari 2019, diakses pada 17 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/17099/Hak-Menikmati-Barang-Melalui-Mekanisme-Lelang-dan-Penggunaan-Aplikasi-Dropbox-Sebagai-Sarana-Pelaporan-Lelang.html>

nonesksekusi wajib dan sukarela, yang secara umum diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2018 tentang Tata Cara Permohonan dan Dokumen Persyaratan Lelang dengan Objek Berupa Hak Menikmati Barang, serta Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang. Peraturan ini sesungguhnya bukanlah peraturan baru, melainkan hanya perluasan bentuk dari definisi barang pada Pasal 1 (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang¹⁰⁰. Umumnya pada lelang benda tidak berwujud, tarif bea permohonan lelangnya didasarkan pada tarif kategori barang bergerak, namun dalam hal lelang berupa Hak Menikmati, maka bea nya disesuaikan dengan jenis barang yang disewakan, apakah termasuk benda bergerak atau benda tidak bergerak. Pada lelang Hak Menikmati Barang ini Tidak banyak kendala dalam objek lelangnya, mengingat lelang hak menikmati barang ini sesungguhnya sama dengan sewa – menyewa pada umumnya, selain itu pengaturan dan penelitian tentang jenis objek lelang ini belum begitu banyak ditemukan karena praatiknya sendiri masih tergolong baru dan belum banyak dikenal orang. Mekanismenya kurang lebih sama dengan sewa menyewa pada umumnya, yang membedakan adalah harga sewanya ditentukan dengan lelang. Misalnya pemohon memiliki sejumlah tanah atau ruko yang akan disewakan melalui lelang, kemudian pemohon mengajukan permohonan lelang sebagaimana umumnya serta mencantumkan data dan

¹⁰⁰ Esti Retnowati, "DJKN Dapat Lakukan Lelang Objek Berupa Hak Menikmati Barang" *Artikel DJKN*, 15 Januari 2019, diakses pada 16 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/16852/DJKN-Dapat-Lakukan-Lelang-Objek-Berupa-Hak-Menikmati-Barang.html>

dokumen lelang serta informasi tambahan terkait sewa antara lain, (a) peruntukan objek lelang, (b) tata cara pengakhiran perjanjian pengalihan Hak Menikmati, (c) penyelesaian sengketa/selisih, mengingat lelang ini adalah lelang perjanjian sewa maka bisa terjadi sengketa penyelesaian bisa diselesaikan diantara penyewa dan pemberi sewa, (d) kewajiban pembeli untuk mengasuransikan objek yang dilelang (e) kewajiban pembeli untuk membayar beban pajak/PBB/iuran/ kontribusi lain termasuk denda. Jika dokumen sudah lengkap maka akan dilakukan pengumuman lelang oleh pemberi sewa dan lelang dilaksanakan sebagaimana biasanya. Dalam lelang Hak Menikmati atau yang dalam hal ini Hak Sewa, nilai limit yang ditetapkan merupakan harga minimal sewa, sedangkan penawar yang mengajukan harga tertinggi terhadap harga sewa dinyatakan sebagai pemenang lelang. Sama seperti perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, pengalihan hak dengan sewa-menyewa melalui lelang ini harus memenuhi beberapa unsur¹⁰¹:

1. Pemberi sewa dan penyewa sepakat akan perjanjian yang dibuat
2. Pemberi sewa memberikan barang atau sesuatu untuk dinikmati
3. Barang atau kenikmatan tersebut diberikan dengan jangka waktu dan harga tertentu

Salah satu produk Hak Menikmati Barang salah satunya berupa perjanjian *Built, Operate, Transfer* (BOT), yaitu perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) untuk pemegang HPL supaya menyewakan lahanya, yang kemudian akan memberi kesempatan

¹⁰¹ Desi Kurnia Sari, "Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Visual (*Virtual Office*)" (Tesis, Universitas Airlangga, 2019): 54 <http://repository.unair.ac.id/id/eprint/80203>

untuk membangun bangunan dan mengelolanya di atas lahan tersebut sampai jangka waktu pengelolaan habis dan kemudian lahan dan bangunanya akan diserahkan pada pemerintah daerah¹⁰².

7. Pendapat masyarakat mengenai lelang dari persepsi hukum Islam

Adapun persepsi masyarakat mengenai lelang umumnya berangkat dari kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur lelang itu sendiri, yang mana persepsi itu muncul karena masyarakat melihatnya dari satu fokus permasalahan saja atau mereka hanya melihatnya dari permukaan saja. Namun ada persepsi itu tidak salah, karena adanya persepsi tersebut sesungguhnya merupakan bentuk kehati-hatian dan upaya masyarakat, agar senantiasa terhindar dari transaksi yang haram, *batil*, dan *fasid*. Dari sekian banyaknya persepsi masyarakat, penulis akan membahas mengenai dua pendapat yang paling umum mengenai lelang.

7.1 Menambahi harga dalam lelang sama dengan *Riba*

Dalam Islam, sistem jual beli lelang disebut juga sebagai *Muzayyadah* yang berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* (زاد - يزيد - زيادة) yang artinya bertambah¹⁰³. Banyak orang yang memaknai arti *ziyadah* ini dengan *riba*. Sedangkan *riba* sendiri sudah dengan jelas dilarang dalam alquran dan tercantum dalam surat Al-Baqarah: 275

¹⁰² Hamidah, "Kedudukan Pemegang Hak Pengelolaan atas Obyek Perjanjian *Built, Operate, Transfer* (BOT) yang Dijaminkan Oleh Investor" (Tesis, Universitas Airlangga, 2019): 3 <http://repository.unair.ac.id/id/eprint/82132>

¹⁰³ Ahmad Sarwat, "Bolehkan Kita Bertransaksi Dengan Cara Lelang ?" *Rumah Fiqih Indonesia*, 4 September 2014, diakses pada 10 Maret 2022, <https://www.rumahfiqih.com/konsultasi-1844-bolehkah-kita-bertransaksi-dengan-cara-lelang.html>

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ....

“..Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Namun dalam pengertiannya kemudian dipahami bahwa makna *muzayyadah* secara terminologis diartikan sebagai para calon pembeli yang saling bersaing dalam menambah harga akan suatu barang yang kemudian penjual menjual barang tersebut kepada pembeli yang menambahkan harga paling tinggi¹⁰⁴. Maka makna tambahan berupa *riba* berbeda artinya dengan tambahan berupa *ribhun* atau laba. Tambahan berupa *ribhun* didapatkan dari kegiatan jual beli yang halal hukumnya, sedangkan *riba* adalah hasil dari adanya tambahan yang dipersyaratkan pada kegiatan utang piutang atau transaksi *tabarru'* (*non-profit transaction*)¹⁰⁵. Maka tambahan dalam jual beli lelang yang termasuk *ijarah*, sesungguhnya adalah laba keuntungan dari transaksi tersebut, sehingga halal dan diperbolehkan.

7.2 Membeli barang dalam tawaran orang lain.

Adapun Seperti yang diketahui bahwa proses lelang yaitu seorang pembeli menawar barang dengan suatu harga kemudian pembeli lain juga menawar barang yang sama, sementara mereka saling menaikkan harga tawarannya. Dengan konsep lelang yang demikian, maka beberapa orang menghukumi jual beli lelang sama seperti membeli barang yang berada dalam tawaran orang lain. Adapun jual beli semacam ini dianggap jual beli *fasid*,

¹⁰⁴Muhammad Kanzul Fikri Aminuddin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gratifikasi Oleh Kemenkeu RI" (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya 2015): 22 <http://digilib.uinsby.ac.id/id/eprint/2241>

¹⁰⁵Cicik Novita, "Apa Itu Riba dalam Islam: Pengertian, Macam, hingga Hikmahnya" *tirto.id*, 3 Agustus 2021, diakses pada 10 Maret 2022, <https://tirto.id/apa-itu-riba-dalam-islam-pengertian-macam-hingga-hikmahnya-gihv>

yang mana jual belinya tetap sah namun tidak sesuai dengan *syara'*. Maka para sepakat ulama melarang jual beli barang yang berada dalam tawaran orang lain, didasarkan pada hadis riwayat Imam Muslim (1515) “*Janganlah seorang muslim menawar suatu barang yang sedang ditawarkan muslim lainnya*”, yang berasal dari perkataan Abu Hurairah RA :

....وَلَا يَبِيعُ الرَّجُلُ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ....

”...dan janganlah seseorang membeli suatu barang yang sedang dibeli oleh saudaranya,..”(HR. *Muttafaq ‘Alaih*)¹⁰⁶. Adapun bentuk penawaran dalam lelang sebenarnya tidak sama dengan bentuk penawaran dalam jual beli ini, karena hakikatnya dalam lelang ketika pembeli saling menawar sesungguhnya penjual belum menyetujui harga dan *sighat* akadnya belum diucapkan, maka ketika batas waktu penawaran sudah habis atau ketika penjual merasa salah satu harga yang ditawarkan itu sudah sesuai dan penjual menerimanya, maka jual beli akan di sah kan dengan mengucapkan *shigat aqad* dan proses penawaran oleh pembeli lain sudah tidak diperbolehkan. Maka yang seperti ini boleh hukumnya.

¹⁰⁶ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam. *Syarah Bulughul Maram Jilid 4* (Jakarta: Pustaka Azzam), 333.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Adapun kesimpulan dari analisis praktik lelang *online* tertutup di KPKNL Malang adalah sebagai berikut :

1. Dari hasil penelitian, dalam pelaksanaan lelang *online* tertutup oleh KPKNL di lapangan, secara praktiknya telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan. Namun dalam penerapannya, seringkali ditemukan beberapa kendala, baik yang bersifat eksternal atau internal. Kendala internalnya, berkaitan langsung dengan proses permohonan oleh pemohon dan penyelenggaraan lelang oleh pejabat lelang, yang mana kendala-kendala ini bisa menyebabkan lelang dibatalkan oleh pejabat lelang. Sedangkan kendala eksternalnya, berkaitan dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga serta pengaturan hukum mengenai aspek-aspek pelelangan yang belum sempurna, seperti kedudukan risalah lelang yang seringkali rancu dipengadilan, atau tidak adanya perlindungan hukum bagi pemenang lelang dalam gugatan.
2. Pelaksanaan lelang *online* tertutup oleh KPKNL, apabila prosedurnya dilihat dari segi hukum Islam berdasarkan syarat objek, subjek, dan akadnya, maka sesungguhnya telah sesuai dengan ketentuan *syari'at*, terlepas dari perbedaan pandangan para ulama dan pendapat masyarakat, mengenai pelaksanaan lelang itu sendiri. Namun dalam pelaksanaannya, tetap diperlukan kehati-hatian terutama yang berkaitan dengan objek lelang

berupa *cessie*, agar transaksi yang dilakukan tidak menjadi jual beli lelang yang *fasid*.

B. SARAN

Menurut hasil analisis dan penelitian, adapun saran yang bisa diberikan penulis, yaitu :

1. Untuk pihak KPKNL agar melakukan sosialisasi tidak hanya kepada lembaga perbankan atau badan usaha, melainkan juga kepada masyarakat awam mengenai fungsi dan prosedur lelang yang baik benar. Selain mengedukasi masyarakat tentang pelelangan, juga untuk mencegah agar masyarakat tidak menjadi korban penipuan lelang yang mengatasnamakan KPKNL.
2. Untuk pihak DJKN maupun pemerintah untuk memberikan pengaturan dan standart yang lebih jelas dalam pelelangan, terutama perihal perlindungan pemenang lelang dalam gugatan serta pengaturan dalam lelang hak menikmati barang. Pihak DJKN dan pemerintah juga diharapkan bisa mensinkronkan peraturan pelelangan dengan peraturan lain yang terkait agar tidak terjadi kerancuan dalam penafsiran hukum, sehingga meminimalisir terjadinya gugatan dan kendala dalam pelelangan terutama mengenai lelang eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal & Artikel Ilmiah

Arafat, Muhsin, dkk. “Jual Beli Fasid Menurut Imam Abu Hnaifah” *SYARI'AH Vol.4 No.2* (Desember 2021): 185-195

Fadhli, Ashabul. “Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Salam dalam Transaksi E-commerce”, *Jurnal Pemikiran Hukum Islam (Mazahib) Vol. XV, No.1* (23 Juli 2016): 1-19

Fasiha. “Pengalihan Utang Dalam Ekonomi Islam” *AL-AMWAL Vol. 1 No.1* (September 2016) : 73-89

Fasya, Dewi Wulan. “Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikin Syafi’i)” *JURISDICTIE Vol. 6 No. 1* (2015): 50-62

Karina, Ahnia Septya, Sukarmi, Endang Sri Kawuryang. “Keabsahan Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelanan Kekayaan Negara dan Lelang” *JURISDICTIE Vol.11 No.1* (2020): 1-15

Muckhtar, Evan Hamzah. “Muamalah Terlarang : Maysir dan Gharar” *Jurnal Asy-Syukariyah Vol.18* (Oktiber 2017): 62-100

Nadzir, Muhammad dan Suwandi. “Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah” *Jurnal De Facto Vol.4 No.1* (Juli 2017): 49-70

- Pratami, Clara Egia, Aloysius Yanis Dhaniarti, dan Widodo Suryandodo.
“Perlindungan Terhadap Pemenang Lelang Yang Risalah Lelangnya
Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi
Nomot 247/PDT/2018/PT.BDG Tanggal 23 Juli 2018) *Jurnal Notary*
Vol.2 No.1 (2020): 64-83
- Rachmawati, Eka Nuraini dan Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli dalam
Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia” *University of
Malaya Malaysia : AL-‘ADALAH Vol. XII, No. 4* (Desember 2015): 785-
805
- Rahman, Muh Fudhail. “Hakekat dan Batasan-Batan *Gharar* Dalam Transaksi
Maliyah”. *SALAM Vol.5 No.3* (2018) : 255 – 278
- Saiti, Buerhan, Adam Abdullah. “Sale of Goods and Sale of Debts : Comparative
Analysis” *AL-SHAJARAH: Journal of ISTAC, Special Issue : Islamic
Bnaking and Finance 2015* (21 Mei 2016): 249-272
- Saraswati, Ananda Fitki Ayu. “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui
Parate Eksecutie dan Eksekusi Melalui Groosee Akta” *Universitas
Seebelas Maret Surakarta, Jurnal Repertorium Volume II No. 2* (Juli -
Desember 2015): 51-59
- Shobirin.”Jual Beli Dalam Pandangan Islam” *Bisnis Vol.3 No.2* (Desember 2015):
239-261

Sulastris, Lusiana. "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnal Pembaharuan Hukum Vol.11 No.1* (Januari – April 2015) : 86 – 101

Supriatna, Devid Frastiawan Amir. "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 44-73

Yuliasutik, Ina. "Pendapat Ulama MUI Kota Malang Terhadap Jual Beli Account Clash of Clans (COC)" *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah Vol. 7 No. 1*(2016). 90-104

Buku

Achmad, Saiful."Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW", Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017

Al Bassam, Abdullah bin Abdurrahman. *Syarah Bulughul Maram, Jilid 4*. Jakarta: Pustaka Azzam.

Aminuddin, Muhammad Kanzul Fikri. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hasil Gartifikasi Oleh Kemnkeu RI", Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ample Surabaya, 2015.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang teori akad dalam fikih muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo, 2007.

Ardistawa, Manna. “Analisis Gaya Kepemimpinan Situasional di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Jakarta: Kencana, 2016.

Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019.

Hamidah. “Kedudukan Pemegang Hak Pengelolaan atas Obyek Perjanjian Built, Operate, Transfer (BOT) yang Dijaminkan Oleh Investor” Tesis, Universitas Airlangga, 2019.

Ruysd, Ibnu *Bidayatul Mujtahid*, Jakarta: Pustaka Azzam.

Zuhri, Moh *Tarjamah Sunan at-Tirmidzi*. Semarang: Asy-Sifa', 1992.

Oxford Learner's Pocket Dictionary. Oxford University Press, 2008.

Nawawi, Imam *Syarah Shahih Muslim Jilid 7*, terj. Agus Ma'mun, Suharlan, dan Suratman, Jakarta: Darus Sunnah, 2012.

Skripsi & Tesis

Krisna, Subagya Catur. “Studi Komparatif Mengenai Jual Belu Menggunakan *Urbun* Menurut Mahzab Syafi’I dan Mahzab Hanbali”, Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018

Mardiyah, Dewi Roichatul. “Konsep Dayn perspektif Al-Qur’an : Studi Komparatod Tafsir Al-Sya’rawi dan Tafsir Al-Mishbah”, Skripsi, Suarif Hidayatullah Jakarta, 2019

Prayitno, Cuk. “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Dan Pertanggungjawaban Pengurus Badan Hukum Milik Negara Yang Berbentuk Persero”. Tesis, Universitas Indonesia, 2010

Riyanto, Agus.”Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Es Balok Untuk Konsumsi (Studi Kasus di Kota Semarang)”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2018.

Saputro, Yahrudin. “Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macer”, Skripsi, Universitas Jember, 2019

Sari, Desi Kurnia. “Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Visual (Virtual Office)” Tesis, Universitas Airlangga, 2019.

Siaturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jamian Tidak bergerak*. Bandung: Mandar Maju 2013

Theodora, Gavrilla. “Keabsahan Obyek Lelang Berupa Hak Menikmati Barang”, Skripsi, Universitas Airlangga Surabaya, 2021.

Undang-undang & Putusan Pengadilan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Surat Edaran OJK No.9/SEOJK.03/2015 Tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016

Vendu Reglement, Staatsblad 1908:189

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Website & Referensi Online

“Pengertian Lelang” *Legoas*, diakses pada 18 Juli 2021, <https://www.legoas.co.id/pengertian-lelang>

Awwabiin, Salma.”Pendekatan Penelitian : Pengertian, Jenis-jenis, dan Contoh lengkapnya” Deepublish, 11 Juli 2021, diakses pada 16 Agustus 2021, <https://penerbitdeepublish.com/pendekatan-penelitian/>

Beer, Katharine “Sealed-Bid Auction” *Investopedia*, 23 Mei 2021, diakses pada 18 November 2021, <https://www.investopedia.com/terms/s/sealed-bid-auction.asp>

Chasanah, Nia. “Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali”

Secolaw, 28 Juli 2020, diakses pada 5 Maret 2022,

<http://secolaw.com/id/perjanjian-jual-beli-tanah-dengan-hak-membeli-kembali/>

Daryaatmaka, Gilang. “Aanwijzing itu apa ? Prose Penting Dalam Bidang

Procurement” *Promise*, 23 September 2019, diakses 6 November 2021,

<https://promise.co.id/aanwijzing/>

Hidayat, Wahyu dan Royani, “Sejarah Lelang” *Direktorat Jenderal Kekayaan*

Negara, 3 Oktober 2011, diakses 20 Juli 2021,

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html>

Idris, Muhammad “Mengenal Istilah ‘Cessie’ Dalam Kasus Korupsi Bank Bali”

Kompas, 18 Juli 2020, diakses pada 24 Juli 2021,

<https://money.kompas.com/read/2020/07/18/175014626/mengenal-istilah-cessie-dalam-kasus-korupsi-bank-bali?page=all>

Novita, Cicik “Apa itu Riba Dalam Islam : Pengertian, Macam, Hingga

Hikmahnya” *tirto.id*, 3 Agustus 2021, diakses pada 10 Maret 2022,

<https://tirto.id/apa-itu-riba-dalam-islam-pengertian-macam-hingga-hikmahnya-gihv>

Oktaviani, Yuri “Jual Beli Lelang dan Black Market Bolehkah ?” *Forum Studi*

Islam, FE-UI, 27 Juli 2015, diakses pada 4 Agustus 2021,

<http://fsifebui.com/jual-beli-lelang-dan-black-market-bolehkah/>

Retnowati, Endang “DJKN Dapat Lakukan Lelang Objek Berupa Hak Menikmati Barang” Artikel DJKN, 15 Januari 2019, diakses pada 16 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/16852/DJKN-Dapat-Lakukan-Lelang-Objek-Berupa-Hak-Menikmati-Barang.html>

Sarwat, Ahmad “Bilehkan Kita Bertransaksi Dengan Cara Lelang ?” *Rumah Fiqih Indonesia*, 4 September 2014, diakses pada 10 Maret 2022, <https://www.rumahfiqih.com/konsultasi-1844-bolehkah-kita-bertransaksi-dengan-cara-lelang.html>

Sodikin, Ali “Mewujudkan Lelang Yang Mudah, Efektif, Efisien dan Modern Melalui PMK 213/2020” *Artikel DJKN*, 17 Maret 2021, diakses pada 9 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13764/Mewujudkan-Lelang-Yang-Mudah-Efektif-Efisien-dan-Modern-Melalui-PMK-2132020.html>

Sulistiyowati, Endang “Hak Menikmati Barang Melalui Mekanisme Lelang dan Penggunaan Aplikasi Dropbox Sebagai Sarana Pelaporan Lelang” Artikel DJKN Jakarta, 12 Februari 2019, diakses pada 17 Maret 2022, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jakarta/baca-berita/17099/Hak-Menikmati-Barang-Melalui-Mekanisme-Lelang-dan-Penggunaan-Aplikasi-Dropbox-Sebagai-Sarana-Pelaporan-Lelang.html>

Susilo, Margono Dwi “Lelang hak Tagih ? Mengapa Tidak” *Artikel DJKN*, 27 September 2018, diakses pada 6 Maret 2022

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12717/Lelang-Hak-Tagih-Mengapa-Tidak.html>

Tobing, Letezia “Mengenai Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis” *Hukumonline*, 29 November 2012, diakses pada 16 Maret 2022

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25>

Wahyudin, Dede ”Lelang (Muzayadah) Dalam Perspektif Hukum Islam” *Dede Wahyudin*, 3 September 2019, diakses 29 April 2021,

<http://dedewahyudin.isif.ac.id/2019/09/03/lelang-muzayadah-dalam-perspektif-hukum-islam/>

Zacky, Kamil “Pelaksanaan Putusan Arbitrase Lokal” *Yulwansyah & Patners Jakarta*, 24 Juli 2018, diakses pada 3 November 2021, [https://www.ybp-](https://www.ybp-law.com/pelaksanaan-putusan-arbitrase-lokal/)

[law.com/pelaksanaan-putusan-arbitrase-lokal/](https://www.ybp-law.com/pelaksanaan-putusan-arbitrase-lokal/)

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
JAWA TIMUR
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MALANG**

JALAN S. SUPRIYADI NOMOR 157, MALANG 65139
TELEPON: (0341) 804475, 804888; FAKSIMILE: (0341) 804473

Nomor : S-1554/WKN.10/KNL.03/2021 10 Juni 2021
Sifat : Biasa
Hal : Persetujuan Pra Penelitian a.n. Farah Aura Jannah

Yth. Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Menindaklanjuti surat Saudara nomor B-317/F.Sy.1/TL.01/02/2021 hal Pra-Penelitian tanggal 28 Februari 2021, dengan ini kami sampaikan persetujuan untuk mengadakan pra penelitian di KPKNL Malang dengan mahasiswi sebagai berikut:

No.	Nama	NIM	Fakultas/Program Studi	Judul
1.	Farah Aura Jannah	17220094	Syariah/Hukum Ekonomi Syariah	Praktek Lelang Online Close Bidding di KPKNL Malang (Kajian Perspektif Yuridis dan Hukum Islam)

Selanjutnya, untuk kemudahan koordinasi, dapat menghubungi Sdr. Dhana (081245448650).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang



Ditandatangani secara elektronik
Gatit Wiludjeng Subandijah





TRANSKRIP WAWANCARA

Informan 1

Narasumber : Mahfudi – Staff Seksi Lelang

Lokasi : Kantor KPKNL Malang

Tanggal : 18 Oktober 2021

1. Menurut Bapak apa yang dimaksud dengan lelang close bidding ?

Close bidding itu kan lelang tertutup ya berarti penawaran tertutup. Misalnya peserta menawar harga sekian, kita gak tahu jumlah penawarannya berapa, peserta lain juga gak tahu.

2. Semisal informasi yang dicantumkan oleh penjual berbeda dengan barangnya atau semisal ada poin yang tidak dicantumkan, nah ini kan bisa menyebabkan masalah, bagaimana KPKNL mengatasi hal ini ?

Ini penjual yang dimaksud pemohon kan ya ?...yang jelas kalau terjadi kesalahan, kalau pengumuman kan yang membuat pemohon, dan ada beberapa poin yang apabila kalau terjadi kesalahan tidak bisa diralat, misal limit, tempat pelaksanaan, itu gak bisa, yang lain misal ada yang salah itu masih. Waktunya mencukupi untuk melakukan ralat, masih ada waktunya. Masih ada waktu sebelum pelaksanaan, kalau udah mepet berarti gak bisa diralat. Kalau tidak bisa ralat biasanya langsung dibatalkan.

Kan yang membuat pengumuman dari pihak pemohon, biasanya kami melakukan bimbingan untuk membuat pengumuman. Kalau ternyata masih

salah, kalau waktu pelaksanaan lelang masih bisa tapi kalau sudah limit, atau jaminan itu tidak bisa diralat, ya maka akan dibatalkan.

3. Apakah ada barang tertentu yang tidak bisa dilelang di KPKNL ?

Sebenarnya semua barang bisa dilelang sepanjang itu memenuhi syarat di perundang-undang, diperbolehkan untuk dilelang. Jadi kalau secara fisik ndak ada..semua barang bisa. Tapi kalau misal lelang sukarela, lelang makanan seperti nasi uduk atau barang mudah basi itu ndak bisa. Tapi kalau lelang terjadwal seperti ikan itu baru bisa, masuknya yang lelang terjadwal, prosesnya cepat biasanya 1 minggu itu harus langsung dilelang.

4. Lalu bagaimana Apabila pembeli ingin memeriksa barang barang/objek lelangnya, itu menghubungi KPKNL atau langsung menemui pemohon lelang ? Bagaimana kalau dalam bentuk surat berharga ?

Bisa..bisa menghubungi langsung pemilik barangnya, kan kita hanya seperti notaris gitu ya menghubungkan penjual dengan pembeli

Di KPKNL surat berharga itu gak ada...kalau hak cipta itu belum pernah, kalau cession sering. Kalau selain cession itu kayaknya masuk lelang sukarela.

Kalau cession itu kan peralihan piutang misalnya dari BTN ke perorangan gitu, tapi tetep dilakukan pencatatan hak tanggungan harus dirubah dari si A ke B

5. Apakah nilai limit lelang selalu ditentukan oleh penjual ? dan apakah tim penaksir dari pihak KPKNL atau ditunjuk oleh penjual sendiri ?

Kalau nilai limit itu kan perkiraan sebelum terjadi transaksi, standarnya gak ada. Yang menentukan itu Kantor Jasa Penilai Properti, dilakukan melalui riset, datang ke lokasi misalnya, lalu dilakukan pembandingan yang sederajat, jadi bisa mendekati nilai asli, itu sebagai dasar untuk menentukan nilai limit. Nilai limit itu tidak boleh lebih tinggi dari harga pasar dan lebih rendah dari nilai likuidasi.

6. Adakah hambatan/kendala dalam pendaftaran lelang di KPKNL ?

Apa saja ?

Ada, ada...hambatannya macam-macam ya...kalau di permohonan misalnya...seperti data fisik itu kan yang kita terima....jadi pemohon daftar online dulu, masukkan berkas nanti berkasnya itu juga di bawa ke kantor untuk di cocokkan, kadang yang data online itu beda dengan yang kita, entah karena salah input atau apa..terus misalnya ada kata kalimat yang salah atau dokumennya kurang yang di upload itu berbeda misalnya, terus dokumennya tidak lengkap, atau kalimatnya tidak jelas maksudnya...atau ya....kurang lengkap itu tadi, nanti biasanya di aplikasi bisa dilihat kok, ada tulisanya datanya sudah lengkap atau data apa yang kurang ...yang nanti tinggal dilengkapi

7. Dalam hal ada pihak ketiga yang mengajukan gugatan, bagaimana pihak KPKNL menanggapi ?

Lelangnya ditunda, itu kalau belum dimulai biasanya ditunda...kan setelah pengumuman itu bisa mengajukan gugatan, jadi kalau ada pihak-pihak yang tidak setuju itu bisa menggugat ketika itu. Kalau gugatannya masuknya

setelah lelang itu...kebanyakan di menangkan KPKNL, karena kan kalau lelang selesai risalah lelang sudah dibuat itu sudah sulit dibatalkan, gak bisa, karena risalah lelang kan itu ya mbak, sama seperti akta, jadi gak bisa asal dibatalkan.

Tapi kalo dokumen terus barang yang dilelang jelas, prosesnya sesuai prosedur, itu kalau digugat gak bisa... status pemenangnya gak berpengaruh, pemenang lelangnya tidak bisa di ganggu gugat kalau sudah begitu. Kalau lengkapnya bagaimana saya kurang tahu mbak..karena itu bagian seksi hukum.

8. Adakah hambatan/kendala dalam pelaksanaan lelang di KPKNL ?

Apa saja ?

Ini kendala di lapangan ya ?.kalau dilapangan, misalnya pemenang sudah ada lelang sudah selesai tinggal ngurus berkas saja tapi ternyata rumah yang di lelang tadi masih disewa orang atau ditempati, nah itu biasanya urusan pembeli dengan penjual. Nanti dimintakan surat perintah pengosongan ke pengadilan..kalau yang kayak gitu KPKNL gak bisa apa-apa.

Informan 2

Narasumber : Agung – Kepala Staff Seksi Lelang

Lokasi : Malang

Tanggal : 4 Agustus 2021

1. Bagaimana sejarah singkat KPKNL Malang ?

Sejarahnya..sebenarnya gak ada ya mbak, kan kita lembaga pemerintah ya jadi didirikanya berdasarkan keputusan menteri keuangan itu kalau sebelum KPKNL di Malang ada, di Jatim KPKNL itu kalau tidak salah hanya ada Surabaya saja, ...ya kan gak mungkin kalau hanya ada satu

kantor KPKNL yang mengurus lelang se-Jatim karena kan kebutuhanya juga makin banyak, jadi kemudian didirikan KPKNL Jatim yang lain. Untuk daftar lengkapnya nanti bisa sampeyan lihat sendiri di website djkn kemekeu atau browsing juga ada kok..saya gak apal soalnya.

- 2. Mengenai waktu yang diperlukan KPKNL dalam pencocokan dokumen dengan objek lelang berapa lama waktu yang diperlukan ? dan data hasil pengecekan itu nanti dipergunakan untuk apa ?**

Jangka waktu diatur sesuai jenis lelang ya, sampeyan nanti bisa lihat sendiri di undang-undang ada

Verifikasi dokumen untuk mengetahui legalitas formal obyek dan subjek lelang

- 3. Kalau standart biasanya berapa lama ya pak ?**

Tergantung mbak...biasanya 3-5 hari

- 4. Adakah hambatan/kendala dalam pelaksanaan lelang di KPKNL ? Apa saja?**

Hambatan yang dimaksud ini apa ? gugatan ?...kalau gugatan ya ada, selalu ada itu. Gugatan debitur wanprestasi, atau gugatan karena kreditur melelnag tanpa pemberitahuan, atau gugatan karena nilai limit lelang rendah...macam-macam kalau sebab gugatannya, untuk lengkapnya nanti bisa coba tanya ke seksi hukum

- 5. Mengenai informasi barang yang dilalang, apa ada standart mengenai informasi barangnya minimal apa saja ?**

Ada mbak...terkait barang tetap seperti tanah misalnya, itu dicantumkan luas tanahnya, status kepemilikannya sewa atau hak pakai atau apa, atas nama siapa pemiliknya, sama letak tanahnya

6. Kalau objek lain selain tanah pak ?

Untuk barang bergerak ada...motor/mobil biasanya. Itu harus di sebutkan merek atau tipenya, tahun berapa, plat nomornya, nomor mesin atau nomor rangka

7. Mengenai cara penawarannya, apakah semua objek penawarannya di tentukan oleh penjual atau ada objek khusus yang penawarannya ditentukan oleh KPKNL ?

Bisa dua-duanya..

8. Objek seperti apa nggeh yang penawarannya ditentukan oleh pihak KPKNL ?

Tidak ada klasifikasinya, KPKNL hanya menetapkan cara penawarannya apabila pemohon belum menetapkan cara penawaran

9. Kemudian mengenai nilai limit lelang, apakah nilai limit lelang selalu ditentukan oleh penjual ?

iya

10. Nilai limit kan yang mennetukan tim penaksir, tim penaksir ini dari pihak siapa ? apakah dari pihak pemohon atau KPKNL ?

pemohon

11. Apakah pengumuman lelang harus lewat surat kabar ? kalau dilakukan melalui media social apakah tetap dianggap sah ?

Iya..harus lewat surat kabar

12. Mengenai jangka waktu penawaran dalam lelang biasanya berapa lama ya pak ? apa jangka waktu penawaran lelang tertutup dan terbuka berbeda ?

Penawaran lelang tertutup dimulai sejak diupload permohonan lelang pada aplikasi lelang.go.id, sedang penawaran lelang terbuka dimulai sejak kepala risalah lelang diupload pada aplikasi lelang.go.id

Informan 3

Narasumber : Gunardi – Staff Seksi Lelang

Lokasi : Sidoarjo

Tanggal : 24 Februari 2022

1. Menurut Bapak apa yang dimaksud dengan lelang close bidding ?

Pengertian close bidding itu..kalau diterjemahkan yang dilakukan dengan cara penawarn tertutup..Cuma kadang kalau orang awam itu masih mispersepsi dengan istilah close bidding dan open bidding, mereka menyangkan kalau close bidding out Cuma orang-orang tertentu aja yang boleh ikut, kalau open bidding itu semua orang boleh ikut. Padahal itu setulnya close dan open itu perbedaannya hanya di cara penawarannya saja, kalau proses lelangnya kami laksanakan secara terbuka untuk semua lapisan masyarakat, prinsipnya speerti itu karena lelang itu kan sudah didahului dengan pengumuman lelang.

Jadi close dan open bidding ini intinya hanya di cara penawarannya saja.

Kalau membayangkanya, kalau lelangnya jaman dulu sebelum ada sistem online, itu ada prose penawaran amplop tertutup, dan cose bidding kurang lebih sama. Jadi peserta diberi kertas dan amplop untuk mengisi penawaran,

setelah itu tidak ada orang yg tahu kecuali dirinya sendiri dan amplopnya ditutup. Nanti ketika proses pelaksanaan lelang sudah ditetapkan jam berapa, maka amplopnya dikumpulkan nanti pejabat lelang memanggil saksi untuk sama-sama membuka penawaran. Kalau sekarang bedanya di online-kan, jadi peserta mengajukan penawaran lelang tanpa diketahui penawarannya oleh pihak manapun. Misal lelang hari jumat, kan syarat menjadi peserta lelang itu setor uang jaminan, dia setor uang jaminan, diverifikasi baru setelah itu dia bisa mengajukan penawaran melalui aplikasi online itu kemudian dikirm ke sistem, kalau sudah di sistem itu gak ada yang bisa buka, sampai lelangnya dibuka penawarannya. Itu yang dimaksud close bidding seperti itu.

Penawarannya bisa dilakukan berulang-ulang, misal lelangnya besok saya sudah setor uang jaminan terus nawar 100 dulu, terus ini barangnya bagus takutnya penawarnya banyak, terus nanti agak siangan saya naikin ah jadi 50 ah jadi seratus lima puluh, itu Penawaran terkahir yang dicatat oleh sistem, jadi bisa jadi lebih tinggi atau lebih rendah.

Jaman konvensional lelang secara open itu sama dengan lelang yang dilaksanakan secara kehadiran dengan penawaran yang naik. Sama dengan online, bedanya dengan close itu lelang dibuka kita cuma lihat hasilnya, jumlah penawaran dengan jam nya penawaran masuknya terus nanti direkap mana yang tinggi dan mana yang paling rendah. Kalau yang open lelang itu justru bisa dilakukan ketika penawaran dibuka atau dimulai, bedanya kalau open di bisa melihat peserta lain penawaran berapa tapi identitas penawaran

gak bisa dilihat, nanti keliatan penawar pertama 105 terus penawar kedua 107 nanti keliatan dia bisa tahu sampai posisi kesempatan melakukan penawaran itu satu jam, tapi kalau dia udah gak mau nawar yaudah dia diem aja, kalo close gak bisa, dia gak tahu.

Kalo close gak bisa ngelihat, dia juga gak tahu apakah ada musuh atau enggak atau kalau ada musuh dia nawarnya berapa, mangkanya kalau yang close itu kadang harganya melambung tinggi, karena dia ngerasa takut karena di butuh dia pingin, jadi dia nawarnya misalnya harganya 100 juta sama dia dibikin jadi 150 juta, jadi pas kita buka kita cuma ketawa aja...soalnya dia cuma sendirian nawarnya. Kalau di opn itu tidak ada..apa ya..kayak spekulasi gitu loh...kan kalo spekulasi dia gak tahu harganya dikira-kira, tapi kalau open dia bisa liat penawaran orang berapa bisa liat kemampuannya berapa. Kalau yang open dia tahu harganya berapa dia naikin dikit 103 aja udah jadi pemenang. Tapi open atau close, mekanisme pelaksanaan tetap terbuka.

2. Adakah hambatan/kendala dalam pelaksanaan lelang di KPKNL ?

Apa saja?

Kalau kendala, banyak ya.. misalnya dokumen tidak lengkap, atau ada typo di surat akta atau perjanjian, atau permohonannya itu suratnya gak jelas....atau misalnya ada satu orang permohon mengajukan lelang, terus barang yang dilelang itemnya itu banyak kayak kendaraan...missal satu orang mengajukan permohonan lelang untuk 12 unit kendaraan bermotor, nah kan data yang kita periksa juga banyak itu bisanya makan waktu lebih

lama.... Apalagi kan kalau akhir tahun lembaga-lembaga itu tutup buku juga, nah biasanya mereka ada yang namanya recovery asset atau pembersihan aset terutama bank biasanya, itu kan aset-asetnya di lelang jadi otomatis banyak sekali yang perlu kita periksa.

Tapi kalau cuma ralat-ralat biasa, karena typo gitu, biasanya masih kita kasih waktu untuk memperbaiki selama jadwal pelaksanaan lelangnya dari kita belum keluar, kalau kita sudah kasih jadwal pelaksanaan lelang kan mereka tinggal buat pengumuman, kalau ketika itu ternyata ada data yang salah, baru itu kita batalkan lelangnya.

3. Apa dasar hukum yang digunakan KPKNL dalam melaksanakan lelang tertutup ?

Pmk 213...kalo pmk 90, jadi pmk 213 ini merupakan pertauran menteri dai dari pmk sebelumnya yang 27 sama 90 itu sudah masuk di 213. Kalau awalnya di pmk 90

4. Apakah lembaga seperti pegadaian, kepabean, dan pengadilan bisa melaksanakan lelang sendiri ? Apakah lembaga selain KPKNL bisa melakukan lelang eksekusinya sendiri ?

Kembali lagi ke peraturanya, yang pasti yang namanya lelang itu harus dihadapan pejabat lelang, jadi kalau instansi lain melaksanakan lelang tidak dihadapan pejabat lelang maka itu batal demi hukum sebetulnya.

Prinsip lelang itu dilaksanakan di tempat barang berada, terkait juga dengan kewenangan wilayah kerja KPKNL. Jadi semisal barangnya ada sidoarjo itu gak bisa, kalau pemohon lelang ada di sidoarjo tapi posisi barangnya ada di

malang baru bisa, untuk pelaksanaan lelangnya bisa di KPKNL, tempat pemohonnya, atau tempat barangnya dn di batasi wilayah kerja

5. Apa fungsi pengumuman lelang ?

Fungsi pengumuman lelang adalah untuk memenuhi asas publisitas. Jadi penjual memberi informasi kepada masyarakat bahwa akan adanya pelaksanaan lelang tanggal tertentu atau waktu tertentu, jadi siapapun boleh tahu akan pelaksanaan lelang itu. Baik itu masyarakat yang mau beli lelang, atau mislanya pihak-pihak terkait dengan objek yang mau di lelang, mislanya debiturnya atau pemilik jaminanya, kan belum tentu debitur dan pemilik jaminan ini sama orangnya.

6. Bagaimana jika lembaga lelang swasta melakukan lelang noneksekusi terhadap tanah/rumah/bangunan tanpa melalui KPKNL ? Bagaimana status risalah lelang mereka ?

Iya..kan kalau kita ada istilah pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II, nah kalau pejabat lelang kelas II kewenanganya itu melaksanakan lelang noneksekusi sukarela, jadi kalau dia melaksanakan lelang eksekusi itu gak boleh. Lelang eksekusi itu kewenangan pejabat kelas I yang ada di KPKNL. Walaupun lelang sukarela berupa tanah atau rumah itu tetep boleh..mereka bisa melaksanakan sendiri, jadi mereka masih bisa melaksanakannya sendiri

7. Adakah informasi barang yang tidak bisa diralat apabila terjadi kesalahan ?

Kalau terkait permohonan otomatis objek yang mau dilelang itu harus disampaikan dengan jelas berikut dokumen-dokumennya itu juga harus jelas

Ini ralat di proses mana ? kalau diperaturan itu hanya dilakukan saat pengumuman, nah di pengumuman itu mislanya ada kekeliruan maka dia secara ketentuan harus melakukan ralat, jadi kalau dia ada keliru di nilai limit, uang jaminan, tempat waktu pelaksanaan itu biasanya langsung di batalkan.

8. Apakah barang bukti berbahaya seperti senjata api, barang selundupan, dan obat-obatan BPOM bisa dilelang ? Apa ada barang tertentu yang tidak bisa dilelang ?

Yang pasti tidak semua barang bisa dilakukan pengajuan lelang karena ada beberapa barang yang posisinya nanti untuk dihapusnya itu tidak dengan lelang.

Kalau barang-barang yang sifatnya berbahaya atau menurut peraturan tidak bisa dilakukan lelang, misalnya ada instansi yang mau menghapus barangnya atau asetnya itu tidak dijual karena secara aturan dia proses untuk menghapuskan dari catatan asetnya ada cara lain selain lelang. Karena aturannya sendiri tidak bisa diperjualbelikan.

9. Apakah yang dimaksud nilai inklusif dan eksklusif ? Dan bagaimana penerapannya dalam kegiatan lelang ?

Mislanya harga yang nilai penawaran yang disampaikan pembeli itu sudah termasuk biaya-biaya yang ada di dalamnya, kan lelang ada yg masuk kas

negara namanya bea lelang, kalau yang inklusif itu sudah include bea lelang, tapi yang sering kita laksanakan itu yang eksklusif, jadi misal dia bayar 100 nanti masih dikenakan bea lelang.

Ada pengenaan biaya untuk barang tidak bergerak ada bea lelang pembeli dan penjual dan ada juga BPHTB dan itu dibayar untuk dapat risalah lelang masuknya ke kas daerah, ada juga biaya pajak penghasilan 2,5%. Tapi kalau BPHTB itu diluar lelang itu sebenarnya dia bayar sendiri ke dinas pendapatan, hampir semua KPKNL pakanya eksklusif karena kita pakanya di luar harga

10. Apa saja hambatan/kendala dalam proses pelaksanaan lelang ?

Kalau hambatan yang pasti setiap pelaksanaan pasti ada hambatan. Misal lelang ada beberapa jenis, kalau untuk lelang eksekusi itu kalau objek tanah kadang SKPT itu gak bisa terbit, itu salah satunya kalau kayak gitu dibatalkan.

11. Apa itu lelang terjadwal khusus / dan apa yang menjadikanya khusus ?

Kalau dikita contohnya lelang kayu perhutani jadi dia sudah mengajukan permohonan lelang sudah menyampaikan tanggal-tanggal pelaksanaan dalam kurun waktu 6 bulan, biasanya dia minta ke kanwil dulu, yang menentukan jadwal itu tetap KPKNL, selain perhutani belum ada.

12. Apa yang dimaksud penjualan di bawah tangan ?

Yang pasti kalau penjuala di bawah tangan di luar kewenangan KPKNL, itu biasanya dari pihak pemohon lelang, mislanya bank ada agunan yang sudah masuk, itu sudah layak lelang kan, bisa jadi pihak debiturnya mengajukan

ke pihak bank, pembelinya sendiri..itu kewenangan ada di pihak dan mekanismenya juga dari pihak bank

13. Sepengetahuan bapak pemohon seperti apa yang paling sering menjadi pemohon lelang ? pihak pemohon yang paling banyak berasal dari pihak pengadilan atau dari pihak bank ?

Pemohon lelang dari pengadilan itu ada, banyak pokoknya biasanya yang lelang eksekusi...hampir sebagian besar pemohon lelang kebanyakan itu lelang eksekusi hak tanggungan bisa perbankan atau lembaga lain.

14. Menurut bapak apa kelebihan dan kekurangan penjualan dengan cara lelang ?

Kalau dari pihak kami..yan pasti kelebihan ya, kalau dari pihak pembeli mungkin kekurangan ada.

Kalau kelebihan yang pasti harga lelang bisa optimal . kalau close bid tadi kan peserta gak tahu dia punya saingan apa enggak dan penawarannya berapa jadi dia bisa mungkin menawar minimal sesuai kemampuan dia dan pada saat menawar ternyata tidak penawar lain, atau kalau idanya ada saingan terus penawarannya dia tinggi itu juga bisa optimal

Kalau open bid sama bisa optimal juga, karena bisa optimal, karena ada persaingan dia tahu ada pesainng jadi dia nawar naik naik kan sampai batas kemampuannya dia. Kalau kekurangan satu, misal penawarnya cuma satu misal nawar 1 juta terus setelah satu jam dia gak ada harga naik yang bisa jadi dia nawar sesuai limit aja karena gak ada peserta lain, tapi kalau open bid pesertanya banyak itu harganya bisa jadi tinggi banget.

Kalau close bisa jadi karena merasa ada saingan bisa jadi dia nawar tinggi atau kalau dia merasa nawar sendirian dia bisa nawar sesuai limit aja, keuntungan lelang clos itu dia punya kesempatan melakukan penawaran, misalnya dia udah setor uang udah verifikasi jadi peserta itu dia punya jangka waktu penawaran lebih lama misalnya seminggu. kalau open misal ah besok saya ada jadwal lelang jam sekian bisa jadi entar dia lupa.

15. Bagaimana status SKT dalam proses permohonan lelang ? Apakah SKT bisa dijadikan dokumen bukti kepemilikan untuk mendaftar lelang ?

SKT itu bukan bukti kepemilikan tanah, bukti kepemilikan itu sertifikatnya, kalau SKT itu cuma salah satu dokumen lelang, itu buat melihat apakah data di SKPT itu sama dengan sertifikat, udah betul tidak, jadi kalau SKPT dan Sertifikatnya beda atau ada catatan yang bisa dijadikan pejabat lelang untuk membatalkan, misalnya karena objeknya dalam status sita pidana. Jadi itu bukan bukti kepemilikan.