

Praktik Pelaksanaan Lelang *Online* Tertutup Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Perspektif Hukum Islam di KPKNL Malang

Farah Aura Jannah

UIN Maulana Malik Ibrahim

farahaura.j@gmail.com

Abstrak

Lelang merupakan salah satu cara untuk menangani aset yang biasanya dilakukan oleh badan swasta atau lembaga negara seperti KPKNL, yang pelaksanaannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan lelang *online* tertutup yang dilakukan oleh KPKNL dilapangan, sering kali ditemui hambatan yang mana hal ini menarik apabila dikaji dari perspektif yuridis dan 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 berkerja di dalam masyarakat. Adapun hasil penelitian, terlepas dari adanya kendala dalam lelang hak tanggungan dan kendala lain yang bisa membatalkan lelang, pelaksanaan lelang *online* tertutup di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh perundang-undangan. Sedangkan dari segi hukum Islam, syarat objek, subjek, akad lelang *online* tertutup telah sesuai dengan syari'at, namun dalam pelaksanaannya tetap diperlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi *fasid*.

Kata Kunci: lelang *online* tertutup; KPKNL; *muzayyadah*

Pendahuluan

Hukum diharapkan bersifat fleksibel dan bisa menyesuaikan jaman serta kebutuhan masyarakat, sehingga relevansinya juga selalu berubah, termasuk didalamnya hukum jual beli lelang. Dalam Islam, perbedaan pendapat dikalangan ulama dan Imam madzab merupakan hal yang wajar, dikarenakan latar belakang dan sudut pandang yang berbeda, sehingga kesimpulan yang dihasilkan pun juga bisa berbeda. Namun terlepas dari itu semua, fungsi hukum sebagai alat pengatur dan pelindung bagi para subjek, tidak boleh berubah. 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

Adapun indikasi adanya keadilan yang didasari oleh kerelaan kedua pihak, dapat dinilai dari terpenuhinya unsur rukun jual beli yang mencakup subjek (*al-a'qidan*), aqad (*shigatul 'aqd*), Objek (*mahallul 'aqd*), dan tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)². Mengingat bahwa objek lelang memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan terus

¹ Iin Yuliasutik, "Pendapat Ulama MUI Kota Malang Terhadap Jual Beli Account Clash of Clans (SC2) dan Clash Royale", *Jurnal Hukum Padjadjaran*, No. 1, 2016, 93.
² (Syaikh) Muhammad Syafi'urrahman al-Utsmani, *Al-Fiqh al-Islami wa Adabul Muamalah* (Jakarta : Rajagrafindo, 2007), 95

meningkat serta rawan akan sengketa, sehingga penjualannya yang harus didasarkan atas dokumen hitam diatas putih. Kebolehan jual beli secara lelang dalam Islam, dirujuk pada hadist riwayat At-Tirmidzi mengenai jual beli secara lelang yang dinilai *hasan*³, maka para ulama melihatnya dari sudut hukum '*Urf*, dimana 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.

Seiring jaman, munculah variasi jual beli lelang yang berkembang, termasuk metode penawaran tertutup yang praktiknya kemudian dilakukan secara *online*. 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. Pelaksanaan Lelang di Indonesia sendiri umumnya ditujukan untuk kegiatan pembersihan asset atau *recovery asset* oleh pemerintah dan lembaga negeri atau swasta, yang pelaksanaannya dilakukan oleh KPKNL. Adapun lelang *online* dengan opsi *open bidding* dan *close bidding* telah dilakukan oleh KPKNL Malang sejak tahun 2015.

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.

Metodologi Penelitian

Artikel ini berasal dari penelitian empiris-kualitatif dengan pendekatan yuridis-sosiologis, yaitu penelitian yang mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma berkerja di dalam masyarakat.⁴ Sumber datanya berupa wawancara dengan staff seksi lelang di KPKNL Malang, serta di dukung dengan data lain berupa

³ 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

⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019), 47

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.

Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Lelang *Online* Tertutup di KPKNL Malang

Menurut Will Kenton, Lelang Tertutup atau *Sealed-Bid Auction* adalah proses lelang dimana semua penawar mengajukan tawaran secara tertutup bersama-sama, serta nilai tawarannya tidak bisa diketahui oleh siapapun kecuali penyelenggara lelang, dan akan dibuka serempak ketika proses penawaran berakhir. Jika didasarkan pada definisi Will Kenton, maka penyelenggara lelang memiliki kontrol penuh pada proses penawaran.⁵ Sedangkan menurut Bapak Mahfudi, lelang tertutup yaitu, penawaran harga objek yang dilakukan oleh peserta lelang yang tidak diketahui besaran harganya oleh pejabat lelang maupun peserta lelang yang lain.⁶

Adapun 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.

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 No.27/PMK.06/2016 dan No.90/PMK06/2016, yang mana peraturan ini telah menjadi *Standart Operasional Procedure* pelaksanaan lelang oleh KPKNL diseluruh Indonesia. 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. setelah membuat akun. Pemohon dapat mengajukan lelang sebagai perorangan maupun lembaga yang diikuti dengan pengisian formulir identitas pemohon, formulir objek lelang, unggah dokumen kelengkapan, dan review. Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Pengadilan, dan Lelang Harta Pailit, pemohon wajib membayar bea lelang dan menyertakan bukti transfer spade dokumen permohonan. Jika sudah diverifikasi, maka dokumen fisiknya harus diserahkan ke KPKNL minimal 14 hari kerja. 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.
- b. Daftar objek yang dilelang disertai foto dan spesifikasinya.

⁵ Katharine Beer, "Sealed-Bid Auction" Investopedia, 23 Mei 2021, diakses 18 November 2021, <https://www.investopedia.com/terms/s/sealed-bid-auction.asp>

⁶ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Oktober 2021)

- c. Nilai limit objek lelang.
 - 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*.⁷
 - Besaran nilai limit maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi, yang dalam praktiknya wajib ditentukan oleh tim penaksir kecuali lelang sukarela.⁸
- 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. Nomor rekening penjual/Mata Anggaran Penerimaan (kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela) untuk penyerahan hasil lelang
- 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.

Dokumen khusus adalah dokumen yang hanya diperlukan untuk permohonan lelang jenis tertentu. Pada dokumen bersifat khusus, 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 dokumen diperiksa, pejabat lelang kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, yang diberitahukan paling lama sekitar 3-5 hari kerja apabila tidak ada kendala.⁹ Adapun beberapa kendala yang bisa membuat penetapan jadwal mundur beberapa hari yaitu:¹⁰

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. Satu orang permohonan mengajukan beberapa lot lelang sekaligus, sehingga dokumen yang diperiksa untuk satu permohonan bisa sangat banyak dan memakan waktu lebih lama.
6. Banyaknya beban kerja yang sering terjadi menjelang akhir tahun.

⁷ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

⁸ Agung, Wawancara (Malang, 4 Agustus 2021)

⁹ Agung, Wawancara (Malang, 4 Agustus 2021)

¹⁰ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022) – Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Oktober 2021)

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

Setelah penetapan jadwal pelaksanaan lelang keluar, pemohon kemudian membuat pengumuman lelang berdasarkan jadwal tersebut, dan bukti pengumumannya diserahkan pada pejabat lelang sebagai salah satu dokumen persyaratan khusus. Apabila ada ketidakcocokan informasi pada pengumuman dengan dokumen yang diterima oleh KPKNL, maka tindakan yang diambil yaitu :

1. Pengumuman lelang diralat dan proses lelang dilanjutkan. Jika kesalahan masih memungkinkan untuk diralat maka sebisa mungkin di ralat.
2. Lelang dibatalakan. Jika kesalahan terjadi pada waktu pelaksanaan lelang, atau kesalahan terjadi pada data yang tidak bisa diralat seperti nilai limit, nilai jaminan, tempat/waktu pelaksanaan lelang, maka lelang akan dibatalkan.¹¹

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:

- a. Identitas Penjual.
- b. Objek yang akan dilelang.
- c. Tanggal, Tempat dan Waktu Pelaksanaan.
- d. 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 *aanwijing*.¹²
5. Jaminan penawaran (nilai jaminan, jangka waktu pembayaran, dan tempat penyetoran/nomor rekening).
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:

¹¹ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Agustus 2021)

¹² 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, “Aanwijing itu apa? Proses Penting Dalam Bidang Procurement” *Promise*, 23 September 2019, diakses 6 November 2021, <https://promise.co.id/aanwijing/>

Table 1 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 + Objek bergerak	1x	7 Hari sebelum pelaksanaan lelang		
	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		
			Kurang dari 5 Hari sebelum pelaksanaan		
Lelang Noneksekusi Wajib					

			lelang		
--	--	--	--------	--	--

Dokumen khusus lain yang dibutuhkan 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. Setelah UUPA berlaku, SKT/SKPT tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga tidak diakui sebagai bukti kepemilikan¹³, dan hanya menunjukkan riwayat jual beli tanah. SKT dalam syarat permohonan lelang bukan dokumen utama, melainkan hanya sebagai dokumen pembanding untuk mencocok data dari sertifikat tanah.¹⁴ Apabila SKT/SKPT ini tidak ada, belum dibuat, atau masih dalam proses penerbitan yang biasanya memakan waktu cukup lama, maka pejabat lelang akan membatalkan lelang.

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 praktik dilapangan, peserta/pembeli manula yang kesulitan menggunakan layanan *online*, biasanya akan langsung mendatangi KPKNL untuk menyelesaikan transaksi dengan penjual secara *offline*, terutama apabila orang itu menjadi satu-satunya peserta lelang.

Dua macam cara penawaran pelaksanaan lelang *online* 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. Sedangkan dalam Penawaran Lelang Tertutup, peserta hanya bisa mengajukan penawarannya tanpa melihat proses dan nilai penawaran peserta lain. Adapun kedua penawaran masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan yang disajikan dalam tabel berikut:¹⁵

Tabel 2 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 layak dipertahankan karena harga penawarannya sudah terlalu tinggi - bisa langsung menawar dengan harga rendah/sesuai limit jika peserta mengetahui bahwa tidak ada peminat terhadap barang yang 	<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 pembeli terhadap barang - jika peserta berasumsi ia punya pesaingan, namun ternyata tidak, kemungkinan penawaran bisa <i>over price</i> - jika peserta berasumsi ia tidak

¹³ 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>

¹⁴ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

¹⁵ Gunardi, Wawancara (Sidoarjo, 24 Februari 2022)

ditawarnya Kekurangan : <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	memiliki pesaing, namun ternyata ada, kemungkinan kalah karena penawaran terlalu kecil
--	--

Bagi pihak penjual dan KPKNL, lelang penawaran tertutup dianggap lebih efektif. Selain karena waktu penawaran yang fleksibel, 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, peserta menawar sesuai dengan harga pasar. Namun, terlepas dari jenis penawarannya, keduanya tetap memberikan kelebihan kepada KPKNL berupa keuntungan yang maksimal, dan kesempatan yang adil bagi semua peserta untuk menawar dengan sejumlah harga yang sesuai dengan kemampuannya.

Dalam lelang penawaran terbuka, yang penawarannya dilakukan secara *live* dengan durasi yang singkat, sangat mungkin sekali terjadi kendala-kendala dalam pelaksanaannya, seperti misalnya gangguan teknis pada *website*, koneksi *wifi*, atau listrik. Yang mana biasanya pihak KPKNL akan langsung membatalkan lelang. Dalam hal ini, pemohon dan peserta lelang tidak berhak menuntut ganti rugi apapun. Disisi lain, 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

Pemenang lelang harus melunasi pembayaran 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 pelunasan bea BPHTB, digunakan untuk mengambil risalah lelang, yang diproses minimal 6 hari setelah lelang. Risalah lelang ini nanti digunakan untuk mengurus dokumen kepemilikan dari objek lelang, dan tidak boleh ditunjukkan pada pihak-pihak tidak berkepentingan, serta berjangka simpan 30 tahun setelah lelang, yang mana jika sudah lewat, maka pihak yang berkepentingan tidak dapat menuntut haknya.

Terkait Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL, dikategorikan dengan sebagai akta otentik¹⁶, yang tidak bisa dengan mudah dibatalkan begitu saja, serta dapat

¹⁶ Dikatakan sebagai akta otentik, karena Risalah Lelang telah memenuhi syarat sebagai akta otentik, menurut pasal 1868 KHUPer (BW).

(1) Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU - sedang risalah lelang bentuknya ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang.

menjadi alat bukti sempurna dalam pengadilan. Terkait permasalahan yang timbul mengenai risalah lelang yaitu:

1. Adanya perbedaan aturan mengenai, apakah risalah lelang harus dibacakan atau cukup ditayangkan saja. 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'. Kedua pasal 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'.¹⁷ Dari sini ditemukan adanya pertentangan mengenai, apakah risalah lelang yang ditayangkan dan bukan dibacakan tetap sah. Maka penyelesaiannya digunakan asas *lex specialis derogat legi generalis* (hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum) dengan beberapa syarat yaitu:¹⁸ (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 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. Salah satu penyebab risalah lelang batal dalam beberapa kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang setelah lelang berakhir, Dikarenakan 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*"¹⁹. Mahkamah Agung Nomor 245K/TUN/1999 juga menyatakan bahwa risalah lelang bukanlah objek sengketa TUN. Dari hasil penelitian Purnama Tioria, alasan beberapa hakim memberikan putusan risalah lelang batal yaitu, 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

(2) Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang - sedang dalam risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang kelas I (pejabat KPKNL) dan pejabat lelang kelas II (notaris atau badan lelang swasta).

Adapun dalam eksekusi hak tanggungan yang penjualanya dilakukan dibawah tangan tanpa melalui lelang, tidak menjadi wewenang KPKNL.

¹⁷ 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," *JURISDIKTIE Vol.11 No.1* (2020): 13

¹⁸ 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>

¹⁹ *Beslissing* atau yang dalam Bahasa Indonesia artinya 'Keputusan', menurut KBBI 'Keputusan' adalah segala sesuatu yang ditetapkan sesudah dipertimbangkan.

sebagai Pejabat TUN, perbuatan hukum yang tertuang dalam 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 lelang.²⁰ 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.

Dalam pelaksanaan lelang di KPKNL, permohonan terbanyak berasal dari lelang eksekusi hak tanggungan lembaga perbankan dan badan hukum swasta.²¹ Lelang hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi “Apabila debitur 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”. 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, dan belum termasuk gugatan dari pengadilan negeri di wilayah kerja KPKNL Malang lainnya. Adapun gugatan yang diajukan disebabkan oleh beberapa alasan:²²

1. Gugatan dari debitur yang tidak terima atas lelang eksekusi yang dilaksanakan atas klausul cidera janji karena wanprestasi sebelum jatuhnya waktu tempo. 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 debitur sudah bertahun-tahun tidak membayar angsuran (2) Kreditur dapat menyatakan kredit jatuh tempo apabila debitur wanprestasi dan kreditnya digolongkan macet (3) Dalam hal debitur mengabaikan 4 kali panggilan, maka PUPN bisa menerbitkan surat tagihan atas piutang dan eksekusi yang dilakukan adalah sah.²³
2. Dalam gugatan debitur terkait pelelangan yang dilaksanakan tanpa sepengetahuan/persetujuannya, pihak kreditur sering menggunakan Pasal 6 UUHT sebagai dasar pembelaan. Adapun 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 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, jika didasarkan

²⁰ Purnama Tioria Siaturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jaminan Tidak bergerak* (Bandung: Mandar Maju, 2013), 432-438.

²¹ Gunardi, Wawancara (24 Agustus 2022)

²² Agung dan Danang, Wawancara (4 Agustus 2021)

²³ Lusya Sulastris, “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>

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 utamanya.²⁴

3. Gugatan oleh karena nilai limit yang terlalu rendah. 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 pembeli objek Hak Tanggungan...".²⁵ Untuk mencegah hal tersebut, pada Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit oleh penjual didasarkan pada laporan hasil penaksiran oleh penaksir, sebagaimana 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. 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 berpenghuni belum dilakukan pengosongan. Hal ini menyebabkan pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang. Sehingga penjual terlebih dulu harus 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 dilanjutkan.²⁶
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

²⁴ 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

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

²⁶ Mahfudi, Wawancara (Malang, 18 Agustus 2021)

eksekutorial²⁷ dari sertifikat hak tanggungan yang membutuhkan fiat eksekusi.²⁸

Berdasarkan kendala gugatan lelang seperti yang sudah dijabarkan, posisi pembeli dalam lelang seringkali masih dikesampingkan. Dalam putusan risalah lelang batal, pemenang lelang akan secara otomatis terseret menjadi tergugat. Seperti putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2018/PT.Bdg tanggal 23 Juli 2018, bahwa 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 penggugat.²⁹ Hal ini tidak tepat, mengingat posisi tergugat I adalah pembeli yang beriktikad baik dan memenuhi persyaratan untuk menjadi peserta lelang, sehingga bisa dilihat adanya kekosongan hukum bagi pemenang lelang. Adapun hal ini sudah bukan menjadi tanggung jawab pihak KPKNL.

Sejak awal pandemi, proses lelang secara *online* lebih diprioritaskan, sehingga dua peraturan sebelumnya, 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, dianggap kurang efektif dan tidak relevan, maka diperbaharuilah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun beberapa pasal yang diubah bisa dilihat pada tabel di bawah ini:³⁰

Table 3. 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
----	--	---

²⁷ 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

²⁸ 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/>

²⁹ 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

³⁰ 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>

1	<p>Pasal 20</p> <p>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.</p>	<p>Pasal 16</p> <p>(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).</p> <p>(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).</p>
2	<p>Pasal 34</p> <p>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).</p>	<p>Pasal 43</p> <p>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).</p>
3	<p>Pasal 45</p> <p>Nilai limit didasarkan pada tim penilai dalam hal</p> <p>(a) Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).</p> <p>(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).</p>	<p>Pasal 49</p> <p>Nilai limit didasarkan pada tim penilai dalam hal</p> <p>(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)</p> <p>(b) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan</p> <p>(d) Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.</p>
4		<p>Pasal 48</p> <p>Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.</p>
5	<p>Pasal 49</p> <p>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</p> <p>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	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.	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.
7	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.	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).
8	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.	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).
9	Pasal 26 SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang.	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.
10		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).

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*.

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang *Online* Tertutup

Muzayadah menurut kitab *al Qawanin al-Fiqhiyah*, yaitu “mengajak orang membeli suatu barang, dimana para calon pembelinya saling menambahi nilai tawar harga, hingga penawaran berhenti pada harga tertinggi”.³¹ Sedangkan *ba’I muzayadah*

³¹ Saiful Achmad, “Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017): 14

menurut Al-Jaziri dalam kitab *Al-Fiqh 'Ala al-Madzahib Al-Arba'ah*, yaitu “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”.³² Sedangkan 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’.

Adapun definisi menurut undang-undang sudah mencakup Lelang Dengan Nilai Penawaran Menurun atau *Dutch Auction* yaitu, ‘lelang dimana juru lelang menawarkan harga barang dari nilai yang paling tinggi, dan terus menurunkannya sampai salah satu peserta menerima harga tersebut, atau telah mencapai nilai limit’³³, meskipun sesungguhnya praktik *Dutch Auction* tidak ada di KPKNL. Sedangkan definisi menurut Al-Jaziri dalam kitab *al-Qawanin al-Fiqhiyah*, memaknai lelang sebagai ‘penjualan barang dengan menambahi harga’ dan ‘penawaran sampai pada harga tertinggi’, yang mana definisi ini tidak sesuai dengan jenis lelang penawaran menurun. Maka dalam artikel ini akan dianalisis kesesuaian rukun jual beli dalam lelang melalui prosedur lelang *online* tertutup.

1. Pemohon sebagai Subjek Akad

Pemohon yang ingin mengajukan lelang diwajibkan mengajukan berkas permohonan. Pemohon sendiri harus memenuhi syarat sebagai subjek yang berakad, baik dalam bertindak sendiri, maupun untuk mewakili badan hukum atau orang lain. Adapun persyaratannya yaitu:

- 1.1 Berbilang (*at-ta'addud*). Artinya subjek lelang minimal terdiri dari satu penjual dan satu orang pembeli.
- 1.2 *Tamyiz*. Idikasi *Tamyiz* ada dua, yaitu (1) orang yang waras akalnya dan (2) orang yang sudah cukup umur. Berumur 15 tahun atau sudah *baligh* menurut Islam, atau berusia 21 tahun atau sudah menikah menurut KUH Perdata. Sedangkan dalam konteks KPKNL yaitu dibuktikan dengan adanya KTP dan NPWP.

2. Informasi Objek Akad dan Bea Permohonan Lelang

Jika pemohon telah memenuhi syarat, maka proses permohonan dilakukan dengan mengajukan dokumen keterangan mengenai objek yang hendak di lelang. Verifikasi keabsahan objek (keadaan objek dilapangan) dan subjek (status kepemilikan objek saat itu) lelang 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”. Misalnya, ketika informasi objek/subjek lelang yang didapat tidak lengkap karena ada ketidakpastian dari pihak-pihak yang bertransaksi.³⁴ Baik tidak disengaja karena unsur kelalaian atau disengaja karena adanya maksud kecurangan. Adapun hadist Rasulullah SAW:

³² 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/>

³³ https://en.wikipedia.org/wiki/Dutch_auction

³⁴ 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>

“Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam melarang jual beli menggunakan kerikil dan jual beli *gharar*” [H.R. At-Tirmidzi: *Al-Buyu*’ 1230].³⁵ Untuk meminimalisir dan mengantisipasi adanya *gharar*, maka KPKNL tidak akan memverifikasi atau membatalkan permohonan, jika datanya dianggap masih rancu atau tidak jelas.

Jual beli lelang, termasuk salah satu bentuk transaksi *ijarah (profit oriented)*, yang objek *Ijarah*-nya berupa *Ijarah* terhadap manfaat dari pekerjaan manusia, dimana KPKNL menyediakan jasa untuk melelang barang milik pemohon, dan mempertemukan pemohon dengan pembeli. Maka pemohon lelang diwajibkan membayar bea permohonan lelang yang kemudian dianggap sebagai upah atas jasa, atau yang dalam undang-undang disebut sebagai biaya pelayanan publik, ‘yaitu segala biaya (dengan nama atau sebutan apapun) sebagai imbal jasa atas pemberian pelayanan publik, yang besaran dan tata cara pembayaran ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan’.³⁶

3. Uang Jaminan bagi Peserta Lelang

Setelah semua dokumen lelang diverifikasi dan pengumuman lelang sudah diterbitkan oleh pemohon, maka peserta yang ingin mengikuti lelang bisa mulai mendaftar. Peserta yang ingin mengikuti lelang, juga diwajibkan membayar nilai jaminan lelang. Berbeda dengan bea permohonan yang merupakan upah jasa lelang yang masuk ke kas negara, maka uang jaminan lelang merupakan uang muka, yang menjadi potongan harga jika peserta tersebut menang, dan akan dikembalikan jika kalah. Tujuan dari Bea Permohonan dan Uang Jaminan ini, untuk memastikan kesungguhan pemohon dan peserta dalam bertransaksi, yang jika keduanya membatalkan transaksi, atau jika lelang dibatalkan oleh pejabat lelang atau pengadilan karena suatu hal, maka bea permohonan dan uang jaminan peserta tidak akan dikembalikan.³⁷

Sistem *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 panjer disebut juga sebagai *Ba’i Urbun*. 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 membatalkan transaksi maka uang tersebut akan menjadi hak penjual. Dalam hal ini para ulama memiliki perbedaan pendapat.

- a. Mazhab Syafi’i melarang dilakukannya *urbun*, karena mereka menganggap bahwa jual beli ini merupakan jual beli yang *batil*, dan tidak sesuai syariat karena ada satu pihak yang dirugikan. Asy-Syaukani juga melarang jual beli *urbun* karena 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

³⁵ Imam An-Nawawi, *Syarah Sahih Muslim, Jilid 7*. Darus Sunnah. 499

³⁶ <https://kkp.go.id/djprl/prl/page/3401>

³⁷ 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’.

pada yang kedua itu dianggap merupakan bentuk dari *khiyar al-majhul* atau hak pilih terhadap barang tidak diketahui.³⁸

- b. Imam Ahmad, Al-Nawawi dan beberapa ulama lain memperbolehkan panjer atau jual beli *urbun*, karena panjer dianggap sebagai kompensasi penjual untuk menunggu atau menyimpan barang.³⁹ Sejalan dengan pendapat Mazhab Hanbali yang membolehkan jual beli *urbun* dengan syarat kesepkatan dua pihak sehingga tidak ada yang merasa dirugikan, selain itu adanya jangka waktu menunggu menjadikan analogi *urbun* dengan *khiyar al-majhul* itu tidak tepat, sehingga jika disimpulkan, maka hilanglah sebab-sebabnya dilarangnya jual beli *urbun*.⁴⁰

Apabila uang jaminan lelang dilihat dari pendapat Hanbali, maka dua syarat dibolehkannya panjer telah terpenuhi. (1) Pihak yang bertransaksi telah sepakat akan adanya uang muka tersebut, ditandai dengan didaptkannya kode lelang setelah peserta membayar uang muka. Disini peserta memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi. (2) Adanya jangka waktu menunggu yang 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.

4. Dasar Hukum Lelang Online Tertutup

Pada lelang *online* tertutup, peserta bisa mulai mengajukan harga tawaran ketika lelang dibuka, sampai jangka waktu penawaran ditutup, yang dilaksanakan sesuai jadwal. Meskipun tidak banyak hadist mengenai lelang, namun pendapat mayoritas ulama menghukumi jual beli lelang *hasan*, dimana praktiknya telah dilaksanakan oleh para sahabat. Sedangkan hukumnya secara *online*-nya disandarkan pada jual beli *salam*, yaitu jual beli yang penyerahan barangnya ditunda dengan pembayaran modal awal.⁴¹ Adapun ‘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.

Proses penawaran lelang tertutup jika dilihat dari Tabel 3, menunjukkan bahwa peserta lelang mengandalkan asumsi dan perkiraanya dalam mengajukan nilai tawaran lelang. Dimana asumsi sering disamakan dengan *maysir*, karena keduanya sama-sama mengandung risiko. Jika dilihat dari pendapat Zamir Iqbal, *Maysir* didefinisikan sebagai “*Impermissible games of chance*” atau ‘permainan peluang untuk mendapat keuntungan tanpa usaha yang didasarkan pada keberuntungan’, atau singkatnya bisa disebut dengan judi.⁴² Dalam Islam, transaksi yang terdapat unsur *maysir* didalamnya adalah dilarang, sebagaimana Q.S. Al-Maidah ayat 90:⁴³

³⁸ Subagya Catur Krisna, “Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mazhab Syafi’i dan Mazhab Hanbali” (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 52

³⁹ Subagya Catur Krisna, “Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mazhab Syafi’i dan Mazhab Hanbali” (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 20

⁴⁰ Subagya Catur Krisna, “Studi Komparatif Mengenai jual beli menggunakan Urbun Menurut Mazhab Syafi’i dan Mazhab Hanbali” (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018), 55

⁴¹ 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>

⁴² Evan Hamzah Muckhtar, “Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar” *Jurnal Asy-Syukriyah* Vol. 18 (Oktober 2017): 86

⁴³ <https://quran.kemenag.go.id/>

“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”. Anggapan yang menyamakan lelang penawaran tertutup dengan *maysir*, karena keduanya sama-sama mengandung perkiraan dalam menentukan hasil akhirnya. Namun sesungguhnya *maysir* dan lelang penawaran tertutup itu berbeda. *Maysir* lebih dekat kaitanya dengan *gharar*, Yang dengan kata lain perkiraan atas sesuatu yang tidak jelas bisa mengindikasikan adanya unsur *gharar* dan mengarah pada *maysir*, yang di dalamnya terdapat risiko yang tidak bisa diprediksi. Sebagaimana pendapat Shirazi bahwa *gharar* adalah ‘sesuatu yang urusanya tidak diketahui dan hasilnya tersembunyi’.⁴⁴ Menurut KBBI, risiko adalah ‘akibat yang kurang menyenangkan dari sebuah tindakan’⁴⁵, sedangkan dalam kamus Oxford disebut dengan *risk*, ‘keadaan yang membuat seseorang dihadapkan pada bahaya’.⁴⁶

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 *maysir*, peserta hendaknya melakukan riset harga pasar objek yang hendak di tawar dan memastikan dokumen kelengkapan barang, agar penawaran yang dilakukan tidak didasarkan pada perkiraan buta, melainkan telah diperkirakan dan bisa diminimalisir kerugiannya apabila memungkinkan.

5. Penyerahan dokumen pasca lelang

Setelah lelang selesai dan hasilnya di rekapitulasi, selanjutnya ditentukan pemenang lelang dengan nilai penawaran yang paling tinggi. Pemenang lelang kemudian melakukan pelunasan atas semua tanggungan biaya, yang bukti pembayarannya dipergunakan untuk mengurus risalah lelang dan dokumen resmi lainnya.

6. Objek Akad dalam lelang

Adapun dua objek lelang yang akan dibahas sebagai contoh objek lelang yaitu :

6.1 Cessie (Pengalihan hutang piutang)

Pasal 613 KUH Perdata, *cessie* 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 objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh bank, yang secara hukum perdata termasuk kebendaan bergerak tak berwujud (*intangible goods*). Sedangkan dalam Islam, *cessie* termasuk benda tak berwujud atau *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 umumnya disebut *money changer*, baik pertukaran uang sejenis maupun uang tidak sejenis (*sharf*).

⁴⁴ Evan Hamzah Muckhtar, “Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar” Jurnal Asy-Syukriyah Vol. 18 (Oktober 2017): 87

⁴⁵ <https://kbbi.web.id/risiko>

⁴⁶ As Hornby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English* (Oxford University Press, 1987)

- ii. *Dayn* berupa surat berharga, yang dalam Islam sebenarnya tidak diperbolehkan, kecuali *dayn* tersebut merupakan representasi dari *ayn*.⁴⁷ Untuk *dayn* yang bukan representasi *ayn*, ulama memiliki pendapat berbeda.
1. Pengalihan *dayn* pada debitur (*bai' al-dayn lil madin/sale of debt to debtor*) sederhananya sama dengan *hiwalah muqayyadah*, yaitu debitur (*Muhal*) mengalihkan hutang kepada debitur (*Muhal Alaih*) dengan ikatan utang-piutang. Mayoritas ulama empat Mazhab memperbolehkannya sebagai bentuk keringanan atas hutangnya, sedangkan ahli hukum Zahiri dan Hanbali tidak memperbolehkan karena rentan terjadi *gharar*, kecuali jika *dayn*-nya pasti. Adapun *dayn* yang tidak pasti, misalnya biaya tenaga kerja yang jasanya belum selesai, mahar wanita yang belum sempurna perkawinannya, serta hutang transaksi *salam* yang belum dikonfirmasi nilainya.⁴⁸
 2. Penjualan pada pihak ketiga (*bai' al dayn lil ghairu madin/Sale debt to a third party*) ini mirip dengan *cessie*, dimana kreditur mengalihkan *dayn* kepada *Muhal Alaih* (bisa berupa debitur atau kreditur) tanpa terikat utang-piutang. Ahli hukum Zahiri dan Hanbali secara tegas melarang, sedang Ibnu Taimiyah memperbolehkannya asalkan *dayn* tersebut pasti pembayarannya. Imam Siraji, Subki, dan Nawawi memperbolehkannya dengan 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 dengan debitur (g) *dayn* harus merupakan barang yang bisa dijual dan dimiliki (h) dilakukan atas dasar iktikad baik.⁴⁹

Akad *Cessie* dalam Islam sendiri sering disebut atau dipersamakan dengan *Hiwalah* yang berarti mengalihkan, sedangkan Sriwaty Sakkirang (2011) mendefinisikan *cessie* sebagai 'pengalihan piutang atas nama dengan cara membuat akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilakukan atas persetujuan dan sepengetahuan debitur'.⁵⁰ Ada dua acara pengalihan *cessie* yaitu dengan cara penjualan putus dan penjualan tidak putus. Penjualan putus dilakukan dengan cara diskonto yang menggambarkan dua hal, yaitu perkiraan piutang lunas (*current value of the debt*) dan perkiraan piutang tidak lunas (*assets sales with recourse*). Sedangkan penjualan tidak

⁴⁷ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI* Vol. 11 No. 1 (2019): 63 <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v11i1.995>

⁴⁸ 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>

⁴⁹ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI* Vol. 11 No. 1 (2019): 64

⁵⁰ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI* Vol. 11 No. 1 (2019): 45

putus, yaitu asset dijual dengan perjanjian atau kewajiban untuk membeli kembali setelah jangka waktu tertentu, dengan maksud sebagai jaminan untuk mendapat pinjaman sementara.⁵¹ Pendapat ulama 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*.⁵²
2. Pengalihan *cessie* dengan cara penjualan tidak putus tidak diperbolehkan, meskipun ‘membeli kembali’ diatur dalam KUHPerdota 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 dianggap sama saja dengan hutang-piutang yang terselubung.⁵³ Imam Syafi’i dalam kitab *Kanz al-Raghibin Fi Syarh Minhaj al-Thalibin* menyebut jual beli dengan cara ini dianggap merupakan jual beli fasid⁵⁴, yaitu jual beli yang melanggar syariah namun jual belinya tidak batal atau tetap sah.⁵⁵

Maka jika disimpulkan, pengalihan *cessie* dengan cara lelang yang diperbolehkan menurut *syara’* adalah yang berbentuk *hiwalah mutlaqah*, dengan syarat akad pengalihannya dilakukan dengan cara jual beli putus, yang 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 objek lelang di KPKNL berupa Hak Menikmati Barang, yaitu hak yang memberikan wewenang untuk menikmati atau memanfaatkan barang milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang⁵⁶, sedang pemberian wewenang ini tidak serta merta mengubah status kepemilikan barang. Hak Menikmati Barang tergolong barang tidak berwujud yang masuk dalam jenis lelang noneseksekusi wajib dan sukarela, yang secara umum diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal

⁵¹ Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 46

⁵² Fasiha, "Pengalihan Utang Dalam Ekonomi Islam" *AL-AMWAL Vol.1 No.1* (September 2016): 79 <https://doi.org/10.24256/alw.v1i1.628>

⁵³ 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/>

⁵⁴ Dewi Wulan Fasya, "Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi’i)" *JURISDICTIONE Vo. 6 No. 1* (Malang : UIN Maulana Malik Ibrahim 2015): 62 <https://doi.org/10.18860/j.v6i1.4089>

⁵⁵ 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>

⁵⁶ 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>

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. Adapun peraturan ini, hanya perluasan bentuk dari definisi barang pada Pasal 1 (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang.⁵⁷

Umumnya tarif bea permohonan lelang benda tidak berwujud, disamakan dengan tarif barang bergerak, namun untuk Hak Menikmati Barang, bea-nya disesuaikan dengan jenis barang yang disewakan. Tidak banyak kendala yang ditemui pada lelang Hak Menikmati Barang, mengingat lelang ini sesungguhnya sama dengan sewa-menyewa, dimana pengaturan dan penelitian tentang objek lelang ini belum banyak ditemukan karena pratiknya yang 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 tanah/ruko yang akan disewakan melalui lelang, maka pemohon mengajukan dokumen permohonan umum disertai informasi tambahan terkait sewa seperti: (a) peruntukan objek lelang, (b) tata cara pengakhiran perjanjian pengalihan Hak Menikmati, (c) penyelesaian sengketa/selisih, (d) kewajiban pembeli untuk mengasuransikan objek yang dilelang (e) kewajiban pembeli untuk membayar beban pajak/PBB/iuran/kontribusi lain termasuk denda.

Setelah dokumen lengkap, pemberi sewa melakukan pengumuman lelang sebelum lelang dilaksanakan. 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 unsur:⁵⁸

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

Contoh produk Hak Menikmati Barang berupa perjanjian *Built Operate Transfer* (BOT), yaitu perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) untuk menyewakan lahannya, untuk kemudian dilakukan pembangunan dan pengelolaan di atasnya sampai jangka waktu pengelolaan habis, yang kemudian akan diserahkan pada pemerintah daerah.⁵⁹

7. Pendapat Masyarakat Mengenai Lelang dari Perspektif Hukum Islam

Kurangnya pengetahuan mengenai prosedur lelang, dapat memunculkan persepsi ketika masyarakat melihat pelaksanaan lelang dari satu fokus permasalahan atau

⁵⁷ 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>

⁵⁸ Desi Kurnia Sari, "Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Visual (*Virtual Office*)" (Tesis, Universitas Airlangga, 2019): 54 <http://repository.unair.ac.id/id/eprint/80203>

⁵⁹ 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>

dari permukaannya saja. Adanya persepsi tersebut sesungguhnya merupakan bentuk kehati-hatian dan upaya agar senantiasa terhindar dari transaksi yang haram, *batil*, dan *fasid*. Adapun dua pendapat masyarakat yang paling umum yaitu:

7.1 Menambahi harga dalam lelang sama dengan *Riba*

Jual beli lelang dalam Islam disebut sebagai *Muzayyadah* yang berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* yang artinya bertambah⁶⁰. Banyak orang yang memaknai *ziyadah* ini dengan *riba*. Sedangkan larangan *riba* sendiri tercantum dalam surat Al-Baqarah: 275: “..*Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”. Namun kemudian dipahami bahwa *muzayyadah* secara terminologis diartikan sebagai ‘para calon pembeli yang saling bersaing menambah harga akan suatu barang yang kemudian penjual menjual barang tersebut kepada pembeli yang menambahkan harga paling tinggi.⁶¹ Maka makna *riba* (tambahan) berbeda dengan *ribhun*(tambahan) atau laba. Tambahan dalam *ribhun* didapatkan jual beli yang halal, sedangkan *riba* adalah tambahan yang dipersyaratkan pada utang-piutang atau transaksi *tabarru’* (*non-profit transaction*).⁶² Maka tambahan dalam jual beli lelang yang termasuk *ijarah*, sesungguhnya adalah laba keuntungan dari transaksi yang halal dan diperbolehkan.

7.2 Membeli barang dalam tawaran orang lain.

Adapun proses lelang yaitu seorang pembeli menawar barang dengan suatu harga kemudian pembeli lain menawar barang yang sama, sementara mereka saling menaikkan harga tawaran. Dengan konsep lelang yang demikian, maka beberapa menyamakan jual beli lelang dengan ‘membeli barang yang berada dalam tawaran orang lain’. Adapun jual beli semacam ini dianggap *fasid* dan tidak sesuai dengan *syara’*. Para ulama melarang jual beli ‘barang yang berada dalam tawaran orang lain’, didasarkan hadis riwayat Imam Muslim (1515) “*Janganlah seorang muslim menawar suatu barang yang sedang ditawarkan muslim lainnya*”, yang berasal dari perkataan Abu Hurairah RA: “...*dan janganlah seseorang membeli suatu barang yang sedang dibeli oleh saudaranya,..*”(HR. *Muttafaq ‘Alaih*).⁶³

Bentuk penawaran dalam lelang sesungguhnya tidak sama dengan bentuk penawaran dalam jual beli ini, karena 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 harga yang ditawarkan sudah sesuai dan penjual menerimanya, *sighat aqad* jual beli akan diucapkan dan proses penawaran oleh pembeli lain sudah tidak diperbolehkan. Maka yang seperti ini boleh hukumnya.

Kesimpulan

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

⁶⁰ 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>

⁶¹ Muhammad 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>

⁶² Cicik 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>

⁶³ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam. *Syarah Bulughul Maram Jilid 4* (Jakarta: Pustaka Azzam), 333.

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.

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*.

Daftar Pustaka

- 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.
- Arafat, Muhsin, dkk. "Jual Beli Fasid Menurut Imam Abu Hnaifah" *SYARI'AH Vol.4 No.2* (Desember 2021): 185-195
- Ardistawa, Manna. "Analisis Gaya Kepemimpinan Situasional di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang", Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016.
- As Hornby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English* (Oxford University Press, 1987)
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Fadhli, Ashabul. "Tinjauan Hukum Islam dalam Penerapan Akad Salam dalam Transaksi E-comererce", *Jurnal Pemikiran Hukum Islam (Mazahib) Vol. XV, No.1* (23 Juli 2016): 1-19
- Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019.
- 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

- Hamidah. “Kedudukan Pemegang Hak Pengelolaan atas Obyek Perjanjian Built, Operate, Transfer (BOT) yang Dijaminkan Oleh Investor” Tesis, Universitas Airlangga, 2019.
- 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” *JURISDICTION Vol.11 No.1* (2020): 1-15
- Krisna, Subagya Catur. “Studi Komparatif Mengenai Jual Belu Menggunakan *Urbun* Menurut Mazhab Syafi’i dan Mazhab 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
- Muckhtar, Evan Hamzah. “Muamalah Terlarang : Maysir dan Gharar” *Jurnal Asy-Syukariyah Vol.18* (Oktober 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
- Nawawi, Imam. *Syarah Shahih Muslim*. Jakarta: Darus Sunnah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- 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
- Pratami, Clara Egia, Aloysius Yanis Dhaniarti, dan 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): 64-83
- Prayitno, Cuk. “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Dan Pertanggungjawaban Pengurus Badan Hukum Milik Negara Yang Berbentuk Persero”. Tesis, Universitas Indonesia, 2010
- 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-Batasan *Gharar* Dalam Transaksi *Maliyah*”. *SALAM Vol.5 No.3* (2018) : 255 – 278
- 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.
- Ruysd, Ibnu *Bidayatul Mujtahid*, Jakarta: Pustaka Azzam.
- 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

- Saputro, Yahrudin. "Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Penentuan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macer", Skripsi, Universitas Jember, 2019
- Saraswati, Ananda Fitki Ayu. "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): 51-59
- Sari, Desi Kurnia. "Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Visual (Virtual Office)" Tesis, Universitas Airlangga, 2019.
- Shobirin."Jual Beli Dalam Pandangan Islam" *Bisnis Vol.3 No.2* (Desember 2015): 239-261
- Siaturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli barang Jamian Tidak bergerak*. Bandung: Mandar Maju 2013
- Sulastri, Lusia. "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
- Sup, Devid Frastiawan Amir. "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam" *JURISPRUDENSI Vol. 11 No. 1* (2019): 44-73
- Surat Edaran OJK No.9/SEOJK.03/2015 Tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- Theodora, Gavrilla. "Keabsahan Obyek Lelang Berupa Hak Menikmati Barang", Skripsi, Universitas Airlangga Surabaya, 2021.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Vendu Reglement, Staatsblad* 1908:189
- Yuliasutik, Iin. "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
- Zuhri, Moh *Tarjamah Sunan at-Tirmidzi*. Semarang: Asy-Sifa', 1992.