

**IMPLEMENTASI PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DALAM  
PROSES LELANG BARANG MILIK NEGARA DI KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**

**SKRIPSI**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R**

Oleh :

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R**

**ALIFIA SABRINA WULANDARI  
NIM. 201102020015**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
JUNI 2024**

**IMPLEMENTASI PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DALAM  
PROSES LELANG BARANG MILIK NEGARA DI KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Oleh:

**Alifia Sabrina Wulandari**  
**NIM: 201102020015**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
JUNI 2024**

**IMPLEMENTASI PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DALAM  
PROSES LELANG BARANG MILIK NEGARA DI KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**Alifia Sabrina Wulandari**  
**NIM: 201102020015**

Dosen pembimbing:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER



**Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.**  
**NIP. 197812122009101001**

**IMPLEMENTASI PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DALAM  
PROSES LELANG BARANG MILIK NEGARA DI KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**

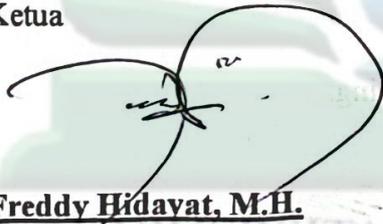
**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari: Selasa  
Tanggal: 11 Juni 2024

**Tim Penguji**

Ketua



**Freddy Hidayat, M.H.**  
NIP. 198808262019031003

Sekretaris



**Dwi Hastuti, MPA**  
NIP. 198705082019032008

Anggota:

1. Dr. Ishaq, M.Ag.

2. Dr. Martoyo, S.H.I., M.H.



**Menyetujui,  
Dekan Fakultas Syariah**



**Dr. Wildani Hefni, M.A.**  
NIP. 199111072018011004

## MOTTO

الغنائم في يزيد من ببيع بأسا يروا لم: العلم أهل بعض عند هذا على والعمل  
والمواريث

Artinya: “Mereka tidak mempermasalahkan jual beli lelang dalam harta rampasan perang (*ghanimah*) dan warisan.” (*Jami' At-Tirmidzi*, 3: 514)\*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

---

\* *Larangan Jual Beli Najasy dan Bolehnya Jual Beli Lelang (Muzayadah)* <https://muslim.or.id/47200-larangan-jual-beli-najasy-dan-bolehnya-jual-beli-lelang-muzayadah.html>

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Alm. Haderi, seseorang yang biasa saya sebut ayah dan Almh. Susi Nawang Wulan, seorang ibu yang luar biasa. Terimakasih telah melahirkan dan merawatku walaupun dengan waktu yang singkat dan senantiasa memberikan doa, motivasi dan semangat serta nasihat yang tidak ada hentinya. Syukur Alhamdulillah, penulis akhirnya sampai di tahap ini dan berhasil menyelesaikan skripsi sederhana ini. Penulis telah melewati berbagai kesulitan, menghadapi kenyataan pahit tanpa kehadiran sosok ayah dan ibu, seringkali dipukul oleh kenyataan yang tidak selalu sesuai harapan. Namun, semua itu tidak mengurangi rasa bangga dan terima kasih penulis atas kehidupan yang telah Ayah dan Ibu berikan.
2. Saudara saudara saya terutama Adik saya Habiba Dwi dan Keluarga tercinta di Jember, terimakasih sudah menjadi penyemangat sekaligus orang tua yang mendukung saya dalam hal apapun, dan selalu mendoakan selama proses perkuliahan ini sehingga saya dapat menyelesaikan pembelajaran ini.
3. Bapak Dr. Martoyo, S.H.I., M.H., selaku dosen pembimbing, terima kasih atas bimbingan, kritik, dan saran yang diberikan, serta atas kesediaan meluangkan waktu di tengah kesibukan anda.
4. Kepada sahabatku Ananda Putri Damayanti, terima kasih secara tidak langsung membantu saya menyelesaikan skripsi ini karena atas motivasi,

semangat, dan dukungan tanpa henti sehingga secara tidak langsung membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Untuk Novi, Septia, Dinda, Dewi, Ella, Caca, Titi, Adisti, dan Adel, kalian adalah orang-orang istimewa yang selalu mendukung di balik layar, menemani dalam perjuangan, dan selalu siap membantu saya. Terima kasih, semoga kita semua diberi kelancaran hingga akhir perjuangan ini.



## KATA PENGANTAR

Atas rahmat dan karunia Allah Swt segala puji dan syukur penulis haturkan kepadanya sehingga menyusun, melaksanakan dan menyelesaikan suatu tugas akhir ini sebagai salah satu keperluan agar program sarjana dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini disiapkan dengan poin tertentu dan pemanfaatannya telah dilakukan semaksimal mungkin dengan bantuan dari berbagai pihak sehingga proses penyusunannya dapat berlangsung lancar dan alhamdulillah, telah disusun skripsi ini oleh penulis dengan kajian pembahasan mengenai ***Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.***

Keberhasilan dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari berbagai tantangan, namun berkat kerja keras dan dukungan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikannya sebab itu, terima kasih yang sebesar-besarnya diucapkan penulis kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM. selaku Rektor UIN KH Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah UIN KH Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan arahan dan bimbingan pada mahasiswa Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Martoyo, S.H.I., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah UIN KH Achmad Siddiq Jember sekaligus dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu dalam memberikan arahan, bimbingan dan koreksi dalam penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Freddy Hidayat, M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
  5. Segenap dosen UIN KHAS Jember khususnya yang mengajar di Fakultas Syariah, yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan serta hal-hal positif selama mengenyam pendidikan sarjana.
  6. Kepada perpustakaan UIN KHAS Jember saya berterimakasih telah menyediakan referensi buku untuk menyusun skripsi ini.
  7. Serta semua pihak yang membantu dan terlibat dalam penulisan skripsi ini.
- Akhirnya, penulis hanya bisa mendoakan semoga Allah SWT memberikan balasan yang baik untuk semuanya. Penulis mengharapakan skripsi ini bermanfaat bagi semua orang dan juga mengharapakan adanya kritik dan saran yang membangun kesempurnaan dari skripsi ini.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI Jember, 07 Mei 2024

KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Penulis

**Alifia Sabrina Wulandari**

**NIM: 201102020015**

## ABSTRAK

Alifia Sabrina Wulandari, NIM 201102020015, 2024: *Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.*

Kata Kunci: Lelang, Barang Milik Negara, Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Lelang merupakan 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. 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 BMN di KPKNL Jember sering kali ditemui kendala-kendala yang mana hal ini menarik apabila dikaji dari prinsip Syariah.

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana sistem pelaksanaan lelang BMN di KPKNL Jember? 2) Bagaimana problematika pengaturan dan relasi lelang di KPKNL Jember? 3) Bagaimana implementasi prinsip hukum ekonomi syariah dalam proses lelang BMN di KPKNL Jember.

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui sistem pelaksanaan lelang BMN di KPKNL Jember, problematika pengaturan dan relasi lelang di KPKNL Jember dan implementasi prinsip hukum ekonomi syariah dalam proses lelang BMN di KPKNL Jember.

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris dengan pendekatan sosiologis, yaitu penelitian yang mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma berkerja di dalam masyarakat. Sumber datanya berupa wawancara dengan staff seksi lelang di KPKNL Jember, 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.

Hasil dari penelitian ini yaitu, dalam pelaksanaan lelang BMN telah ditemukan bahwa lelang dapat dilakukan beberapa tahap, yaitu tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang dan tahap pasca lelang. Terdapat beberapa kendala dalam lelang BMN yang menyebabkan lelang dibatalkan oleh pejabat lelang, selain itu beberapa kendala dalam lelang BMN, yaitu kurangnya minat masyarakat terhadap lelang yang mengakibatkan lelang dilakukan secara terus-menerus. Meskipun begitu pelaksanaan lelang BMN di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, jika dilihat dari hukum ekonomi syariah, syarat objek dan subjek lelang BMN telah sesuai dengan syari'at karena sudah dilaksanakan secara transparansi dan keadilan. Sedangkan ada beberapa objek lelang tertentu memerlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian .....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Definisi Istilah .....	14
F. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN.....</b>	<b>19</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	19
B. Kajian Teori.....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
A. Pendekatan dan Jenis Pendekatan .....	52

B. Pendekatan Penelitian .....	52
C. Lokasi Penelitian .....	53
D. Subyek Penelitian .....	53
E. Teknik Pengumpulan Data .....	54
F. Analisis Data .....	57
G. Keabsahan Data.....	58
H. Tahap-tahap Penelitian .....	58
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....</b>	<b>60</b>
A. Gambaran Obyek Penelitian.....	60
B. Penyajian Data dan Analisis .....	69
C. Pembahasan Temuan .....	90
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan.....	114
B. Saran.....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>118</b>
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal
4.1	Ketentuan penayangan pengumuman lelang oleh pemohon.....	74
4.2	Persyaratan Lelang BMN.....	92
4.3	Kelebihan & Kekurangan dari Penawaran Terbuka & Penawaran Tertutup	101



## DAFTAR GAMBAR

No.	Uraian	Hal
4.1	Ikona KPKNL .....	60
4.2	Struktur Organisasi KPKNL Jember.....	68



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Islam diperintahkan oleh Allah SWT sebagai agama yang dengan tegas mengedepankan sisi positif dari ketahanan, memperhatikan sudut pandang orang lain, dan menolak intimidasi. Sebagaimana peraturan-peraturan yang dibuat harus bertujuan untuk kemaslahatan umum, tidak ada tipu daya dalam hukum sehingga tidak merugikan pihak lain dan inilah agama Islam yang pada dasarnya menjadi rahmat bagi seluruh alam.

Sepanjang keberadaan manusia, banyak permasalahan baru yang bermunculan seiring dengan perkembangan zaman. Kemajuan otak manusia telah membawa permasalahan yang semakin kompleks. Semua persoalan diatur oleh manusia dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Manusia bersifat dinamis dan selalu berusaha untuk maju tanpa batas. Agama Islam dipersepsikan sebagai panduan untuk mencapai kebahagiaan. Ini bukanlah agama yang statis, melainkan memiliki hukum yang diciptakan oleh Allah untuk memberikan manfaat dan mencegah kerugian bagi umat manusia secara keseluruhan.<sup>1</sup>

Dalam memenuhi kebutuhannya, masyarakat tidak dapat bertahan sendiri tanpa bergantung pada bantuan atau jasa orang lain, misalnya dengan cara tukar menukar, jual beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, dan lain-lain. Manusia biasanya adalah makhluk sosial umumnya bekerja sama dengan

---

<sup>1</sup> Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: adipura, 2002), 12

tulus dalam kelompok, hidup dalam kelompok, dan saling membantu. Dalam hukum Islam, hubungan seperti itu disebut muamalah, yang mengacu pada semua standar yang ditetapkan oleh Allah untuk mengatur hubungan antarmanusia dalam aktivitas publik.<sup>2</sup>

Ajaran Islam mencakup berbagai aspek kehidupan selain mengajarkan ibadah kepada Tuhan (ibadah mahdhah), islam juga mengajarkan bagaimana berinteraksi dengan individu dimana dalam Islam tujuan hidup manusia adalah untuk mencapai falah (kemenangan atau kemuliaan) baik di dunia maupun di akhirat. Untuk mencapai falah ini, manusia perlu memenuhi kebutuhan hidupnya. Ketika semua kebutuhan hidup terpenuhi, hal ini dipandang sebagai sebuah keuntungan, yang merupakan cara untuk mencapai falah. Orang-orang menyelesaikan berbagai latihan moneter seperti perdagangan, sewa guna usaha, gadai, pengelolaan uang yang efektif, dan sebagainya untuk mencapai kemaslahatan tersebut.<sup>3</sup>

Sebagai aturan, jual beli adalah pemahaman di mana kedua pemain menyetujui kebebasan kepemilikan perdagangan atas suatu barang dengan cicilan biaya yang disepakati. Jual beli atau perdagangan harus dapat dilakukan secara langsung atau melalui lelang. Dalam fiqh, tata cara jual beli melalui lelang disebut Muzayyadah. Muzayyadah adalah suatu jenis jual beli yang penjualnya menawarkan produknya dihadapan suatu kelompok, kemudian pada saat itulah calon pembeli saling menawar dengan harga yang lebih mahal hingga harga yang paling mahal tersebut diajukan oleh salah satu

---

<sup>2</sup> Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo persada, 1993), 37.

<sup>3</sup> Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi 3* (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), 238.

pembeli, kemudian pada saat itu juga, terjadi kesepakatan dan pembeli mengambil barang dagangan dari pedagang.

Di dalam UUD RI Tahun 1945 memberikan dasar hukum untuk berbagai aspek kehidupan negara, termasuk regulasi ekonomi. Dalam konteks negara, UUD 1945 pasal 33 menyelenggarakan prinsip ekonomi yang bersumber dari asas kekeluargaan dan perekonomian yang berlandaskan pada asas kebersamaan. Didalam konteks lelang, prinsip ekonomi pasal 33 menekankan pentingnya pengelolaan sumber daya alam dan ekonomi untuk kesejahteraan Bersama. Selain itu prinsip ini dapat mencerminkan upaya untuk memastikan bahwa proses lelang tidak merugikan kepentingan rakyat secara keseluruhan dan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional.

Oleh Pemerintah Kolonial Belanda di wilayah Hindia Belanda atau Indonesia memberlakukan *Vendu Reglement Staatsblad* atau peraturan lelang Nomor 189 Tahun 1908 sebagai penanda awal mula praktik lelang di Indonesia di mana pada mulanya pemberlakuan aturan ini hanya untuk warga Belanda dan diperdagangkannya barang-barang yang dimiliki oleh para pejabat Belanda yang pindah tugas ke luar kota atau kembali ke Belanda merupakan tujuan digunakannya lelang, lelang juga digunakan dalam penjualan atas lelang eksekusi atau permintaan pengadilan dengan seiring berjalannya waktu. Melalui regulasi yang mengatur penerimaan negara yang bukan berasal dari pajak sehingga berkaitan dengan lelang enurut UU No 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dalam

konteks lelang barang milik negara, Undang-Undang ini menjadi dasar hukum untuk pengelolaan penerimaan dari kegiatan lelang tersebut.

Selain itu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 memiliki kaitan dengan lelang karena mengatur tata cara pelaksanaan lelang barang dan jasa pemerintah. Peraturan tersebut membahas prosedur dan mekanisme yang harus diikuti dalam penyelenggaraan lelang, termasuk tahapan persiapan, pelaksanaan dan evaluasi hasil lelang. Pada dasarnya, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 dapat membantu menjelaskan bagaimana lelang seharusnya diorganisir, standar-standar yang harus dipatuhi oleh peserta lelang, serta kriteria penilaian untuk menentukan pemenang lelang. Peraturan ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang dilakukan secara transparan, adil dan efisien.

Cara paling umum untuk menjual produk secara langsung kepada masyarakat umum dengan penawaran harga yang dapat dibuat dicatat dalam bentuk cetak atau lisan, dengan tujuan penuh untuk mencapai harga yang paling tinggi, dan siklus ini diakhiri dengan Pengumuman Lelang menurut PMK atau Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai definisi dari istilah lelang. Berbagai macam, termasuk semua jenis benda atau hak yang dapat dijual melalui lelang merupakan cakupan jenis barang yang dilelang. Hak menikmati, hak tagih, termasuk hak kekayaan intelektual, hak siar, dan surat berharga juga termasuk dalam kategori barang yang dapat dilelang semuanya itu merupakan barang yang tidak berwujud. Lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan

lelang non eksekusi sukarela adalah jenis-jenis lelang dibagi menjadi tiga kategori tersebut di KPKNL.

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa contoh jenis lelang eksekusi diantaranya adalah lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dan lain sebagainya (ada 22 jenis eksekusi pada Pasal 3 PMK 213/PMK.06/2020).<sup>4</sup>
2. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Beberapa contoh Lelang Non Eksekusi Wajib diantaranya adalah Lelang Barang Milik Negara atau Daerah, Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah berbentuk non-persero, Lelang aset Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari tegahan kepabeanaan dan cukai, dan lain sebagainya sesuai peraturan perundang-undangan.
3. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik swasta, perorangan atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Contoh lelang Non Eksekusi Sukarela atau lebih dikenal sebagai lelang sukarela diantaranya adalah lelang lelang

---

<sup>4</sup> Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), 57.

barang milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berbentuk persero, lelang barang milik perorangan atau badan hukum atau usaha swasta, lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, dan lelang non eksekusi sukarela lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup>

Namun, dalam praktek lelang, terdapat lelang tertutup (*closed bidding*) yang umumnya dijalankan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang tertutup ini diterapkan karena prosesnya cepat dan praktis meskipun keuntungan yang diperoleh mungkin tidak optimal. Namun, lelang tertutup ini bisa menyebabkan kerugian bagi peserta lelang dan menimbulkan keraguan mengenai hasil penjualan. Sebaiknya, proses lelang harus dilakukan secara terbuka sehingga transaksi jual beli dapat berlangsung dengan transparan, dan harga ditentukan oleh hukum permintaan dan penawaran yang sesuai dengan kondisi pasar.<sup>6</sup>

Barang Milik Negara (BMN), merupakan bagian tak terpisahkan dari keuangan negara sebagaimana tertuang dalam pasal 1 UU No 17 Tahun 2003 tentang keuangan negara yang berbunyi “Keuangan Negara adalah segala hak dan kewajiban negara yang dapat diukur dalam nilai uang, serta segala yang bisa dianggap sebagai milik negara dalam konteks pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.” Dalam Pasal 1 UU No 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa semua barang yang dibeli atau diperoleh atas

---

<sup>5</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 138.

<sup>6</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 8 Desember 2023.

beban APBN atau dari sumber lain yang sah. Dalam hal ini, yang termasuk dalam pengertian dari BMN adalah barang-barang yang dikuasai atau dimiliki oleh:<sup>7</sup>

1. Pemerintah Daerah, yang mendapat dana dari APBD serta sebagian dana dari APBN yang telah disalurkan kepadanya, merupakan entitas yang bertanggung jawab atas administrasi di tingkat lokal.
2. BUMN atau BUMD yang terdiri dari:
  - a. Perusahaan Perseroan
  - b. Perusahaan Umum
  - c. Bank Pemerintah dan Lembaga Keuangan Milik Pemerintah.

Selanjutnya, dalam PP No 6 Tahun 2006 mengenai Pengelolaan BMN atau BMD, yang dimaksud dengan pengadaan yang sah juga mencakup penerimaan melalui penghargaan atau hadiah, pelaksanaan perjanjian atau perjanjian, penerimaan menurut undang-undang, dan pilihan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat dengan BMN atau BMD yang kepemilikannya tidak diperlukan karena alasan pemerintah. Kewajiban dapat dialihkan apabila Pemindahan tanggung jawab atau BMD dapat dilakukan melalui kesepakatan, perdagangan, penyerahan, atau kepentingan modal dari Pemerintah Pusat atau Pemda<sup>8</sup>

Tentang Pengelolaan BMN atau BMD sesuai dengan Pasal 60 PP No 27 Tahun 2014 tentang Penjualan Barang Milik Negara atau Daerah, bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset yang tidak aktif atau

---

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

<sup>8</sup> Nurwahid, *Pengelolaan Barang Milik Negara*, (2010)

berlebih, demi keuntungan ekonomis bagi negara atau daerah di mana prosedur penjualan ini dilakukan dengan pertimbangan matang, memastikan bahwa penjualan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan Penjualan BMN atau BMD umumnya dilakukan melalui proses lelang, kecuali untuk situasi tertentu yang diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 61 PP No 24 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN atau BMD. Penjualan aset Barang Milik Negara atau Daerah yang dilakukan oleh Instansi Pemerintah merupakan salah satu jenis dari Lelang Non Eksekusi Wajib. Dalam pelaksanaannya hampir semua permintaan lelang atas aset BMN yang dilakukan oleh KPKNL menggunakan lelang melalui internet.

Setiap Menurut Peraturan Menteri Keuangan Negara nomor 213/PMK.06/2020 pasal 21, setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, di mana pejabat lelang yang dimaksud merupakan pejabat lelang kelas I selaku pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), maka dalam hal ini lelang barang milik negara dapat diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) selaku unit internal vertikal DJKN. Artinya, jual-beli dalam lelang bukan saja dilaksanakan oleh penjual dan pembeli saja, namun terdapat intervensi oleh pejabat lelang sebagai pemimpin dan penyelenggara penjualan itu sendiri.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang, Eresco*, (Bandung: 1987), 1.

Pelaksanaan lelang memiliki peran penting dalam tata kelola pemerintahan, terutama dalam pengelolaan BMN, yang menjadi sarana untuk transaksi jual beli barang guna mengatur aliran perdagangan barang agar memenuhi kebutuhan ekonomi sehari-hari dan memfasilitasi transaksi dengan cepat dan akurat. Selain itu, lelang juga bertujuan untuk membantu *law enforcement* (penegakan hukum) di berbagai bidang seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pidana, ketetapan perpajakan dan lain-lain.<sup>10</sup>

Selain itu, pelaksanaan lelang berguna untuk mendukung tertib administrasi, efisiensi pengelolaan, dan perngurusan asset yang dimiliki atau dikuasai negara, memberikan kontribusi bagi negara dalam bentuk bea lelang, biaya administrasi, pajak, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta mendukung terwujudnya good government yang terdiri atas asas transparansi, kepastian, kompetisi, efisiensi, dan akuntabilitas. Pelaksanaan lelang atas BMN penting untuk dilakukan dalam siklus pengelolaan BMN karena merupakan pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang mensyaratkan penjualannya wajib dilakukan melalui lelang, sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan nomor 165/PMK.06/2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara. Lelang atas BMN diklasifikasikan ke dalam lelang non

---

<sup>10</sup> Bunga Rampai, *Strategi Pelaksanaan Lelang Barang Milik Negara*, Biro Advokasi, (Jakarta: 2019), 13

eksekusi wajib karena hampir seluruh pemohon atau pihak penjual merupakan institusi pemerintah, baik pemerintah pusat maupun daerah.<sup>11</sup>

Dalam ajaran Islam, terdapat beragam peraturan mengenai jual beli yang bertujuan untuk memudahkan dan menguntungkan dalam transaksi serta untuk menghindari kerugian atau dampak negatif. Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember, terdapat suatu kegiatan lelang yang dilaksanakan. Namun dalam pelaksanaan praktik lelang di KPKNL Jember terdapat satu cara yaitu lelang yang dilaksanakan secara tertutup. Terdapat beberapa aspek yang perlu ditekankan atau diperhatikan dalam sistem lelang tertutup yakni Penawaran tetap mengacu pada penawaran tertulis yang dimasukkan dalam amplop tertutup dimana amplop tidak dibuka sampai tanggal yang telah ditentukan, dimana semua penawaran akan dibuka pada waktu yang sama sehingga penawar dengan penawaran tertinggi pada umumnya dinyatakan sebagai pemenang.

Dalam lelang dengan penawaran tertutup, setiap penawar hanya diperbolehkan mengajukan satu penawaran, yang artinya mereka tidak dapat menyesuaikan penawaran mereka berdasarkan penawaran pesaing. Sistem ini dianggap dapat mengaburkan proses transaksi dan kurang transparan karena peserta tidak dapat melihat penawaran dari peserta lainnya, dan mereka harus memperkirakan harga tertinggi dengan hati-hati karena tidak ada perbandingan seperti dalam lelang terbuka. Ada juga risiko kecurangan dalam bentuk manipulasi penawaran atau kecurangan dalam proses lelang. Namun,

---

<sup>11</sup> BBP, A. M, *Analisis Hukum Islam Mengenai Pelaksanaan Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang* (Bogor: 2018)..

dalam prinsip syariah, pelaksanaan lelang harus dilakukan secara terbuka dan transparan, dimana semua pihak, baik pedagang maupun penawar, dapat mengetahui harga penawaran dan batasan biaya yang ditetapkan. Pedoman ini tidak hanya berlaku pada penjualan tradisional atau penjualan biasa, namun juga pada lelang online (*e-auction*). Dimana pada lelang *online* ini, diduga kejelasan transaksi semakin berkurang, karena terkadang peserta tidak bisa mengetahui jumlah peserta lelang.<sup>12</sup>

Oleh karena itu prinsip hukum ekonomi syariah melibatkan konsep keadilan, transparansi dan kepatuhan terhadap nilai-nilai islam. Dalam konteks lelang, hal ini dapat tercermin dalam proses yang adil dan transparan untuk memastikan bahwa barang atau jasa yang dilelang dipertimbangkan dengan benar sesuai dengan nilai-nilai syariah. Tujuan utama adalah untuk mencegah manusia melakukan pelanggaran terhadap hak-hak individu dengan cara yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Islam mendorong agar manusia bertindak dengan jujur dan adil dalam semua aspek transaksi, serta menghindari unsur paksaan di antara pihak yang terlibat sehingga transaksi berlangsung atas dasar kesepakatan bersama tanpa ada pihak yang merasa ditipu atau dirugikan. Dengan demikian, transaksi yang dilakukan diharapkan membawa berkah bagi semua pihak yang terlibat di dalamnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mempunyai keinginan untuk mengkaji tentang “Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

---

<sup>12</sup> Racmadi Usman H.S., *Hukum Lelang* . (Sinar Grafik, Jakarta Timur, 2015), 34.

Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.”

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah disampaikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini disebut sebagai objek penelitian. Rumusan masalah harus ringkas, jelas, padat, spesifik, berfungsi sebagaimana dinyatakan dalam bentuk pertanyaan interogatif. Hal – hal yang menjadi fokus penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana sistem mekanisme lelang Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember?
2. Bagaimana kendala pada sistem mekanisme dan relasi lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember?
3. Bagaimana implementasi prinsip hukum ekonomi Syariah yang diterapkan dalam proses lelang Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami aspek-aspek berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sistem mekanisme lelang Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis problematika kendala pada sistem mekanisme dan relasi lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi prinsip hukum ekonomi Syariah yang diterapkan dalam proses lelang Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam berbagai aspek, termasuk manfaat teoritis dan praktis, yang meliputi manfaat bagi peneliti, lembaga terkait, masyarakat, dan pihak lain secara umum. Manfaatnya yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Dari segi teoritis, diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi sumbangan berharga bagi perkembangan dunia pendidikan mengenai Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada Proses Lelang Barang Milik Negara

2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan masyarakat pada umumnya untuk mengetahui terhadap implementasi prinsip hukum ekonomi Syariah pada proses lelang Barang Milik Negara.

- a. Bagi Pejabat Lelang dan Staff KPKNL Jember

Sebagai acuan untuk lebih meningkatkan profesionalisme dan kredibilitas Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Jember

- b) Bagi para Satuan Kerja yang mengikuti lelang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai

prinsip hukum ekonomi Syariah pada proses lelang barang milik negara.

### **E. Definisi Istilah**

Penjelasan definisi istilah ini bertujuan untuk menyampaikan pemahaman yang jelas kepada pembaca dan menghindari kebingungan dalam interpretasi setiap pembahasan. Penelitian akan menjelaskan aspek-aspek yang terdapat dalam judul skripsi “Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember” yaitu :

#### **1. Implementasi**

Berdasarkan KBBI, implmentasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan di mana istilah ini umumnya dihubungkan dengan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu.

Peraturan dibuat untuk dilaksanakan.<sup>13</sup> Hukum dapat dilihat dari bentuknya melalui aturan-aturan yang dibuat secara tegas, yang mencakup aktivitas-aktivitas yang harus diselesaikan, seperti penegakan hukum. Mengawasi siklus pelaksanaan peraturan, termasuk kerja sama manusia dan cara mereka berperilaku. Implementasi merupakan serangkaian aktifitas dalam rangka menghantarkan kebijakan kepada masyarakat sehingga kebijakan tersebut dapat membawa hasil

---

<sup>13</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia

sebagaimana yang diharapkan. Dapat dipahami bahwa implementasi merupakan salah satu tahap dalam kebijakan publik.<sup>14</sup>

Undang-Undang sebagai bentuk kebijakan publik membutuhkan penjelasan, yang sering disebut sebagai peraturan pelaksanaan. Teori Implementasi menurut Edward dan Emerson, menjelaskan bahwa terdapat empat variabel kritis dalam implementasi kebijakan publik atau program, diantaranya; komunikasi atau kejelasan informasi, konsistensi informasi, ketersediaan sumber daya dalam jumlah dan mutu tertentu, sikap dan komitmen dari pelaksana program atau kebijakan birokrat, dan struktur birokrasi atau standar operasi mengatur tata kerja dan tata laksana.<sup>15</sup>

## 2. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Prinsip hukum ekonomi Syariah mengacu pada pedoman atau aturan yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam dalam konteks ekonomi. Prinsip-prinsip ini mencakup prinsip keadilan, transparansi, kemaslahatan, perwakilan, *amar ma'ruf nahi munkar*, *tazkiyah*, *falah*, kejujuran, kebaikan pertanggungjawaban, *kifawah* dan keseimbangan.<sup>16</sup>

## 3. Lelang

Menurut KBBI, proses penjualan di hadapan khalayak umum (dengan penawaran yang terbuka) yang dipimpin oleh pejabat lelang disebut dengan lelang. Sesuai dengan PMK atau Peraturan Menteri

<sup>14</sup> Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 244.

<sup>15</sup> Affan Gaffar, *Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan*, (Jogja: Pustaka Pelajar Kedasama, 2009), 294

<sup>16</sup> Zakky, "Pengertian Implementasi menurut Para Ahli, KBBI dan Secara Umum" Agustus 27, 2018. <https://www.zonareferensi.com/pengertianimplementasi/html>.

Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah 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.<sup>17</sup>

#### 4. Barang Milik Negara (BMN)

Menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara pada pasal menyatakan bahwa Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah yang dirinci dalam 4 (empat) bagian, yaitu:

- a. Barang yang diperoleh dari hibah, sumbangan dan sejenisnya
- b. Barng yang diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian atau kontrak
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan Undang-Undang
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>18</sup>

Berdasarkan definisi istilah di atas yang berjudul Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara dapat disimpulkan bahwa sangat penting untuk memastikan bahwa setiap langkah yang diambil sesuai ketentuan-ketentuan hukum ekonomi Syariah. Hal ini mencakup aspek-aspek seperti keadilan, transparansi dan kepatuhan terhadap nilai-nilai ekonomi Syariah yang mengedepankan keberlanjutan,

---

<sup>17</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada.2015), 19.

<sup>18</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada.2015), 22.

keadilan distributif, dan ketertiban ekonomi. Dengan demikian, penggunaan prinsip hukum ekonomi Syariah dalam lelang barang milik negara bukan hanya menjadi kewajiban hukum, tetapi juga sebuah komitmen untuk menciptakan sistem ekonomi yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah, menciptakan keadilan dan menghindari ketidaksetaraan yang tidak diinginkan.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

##### **BAB I : Pendahuluan**

Bab ini membahas tentang latar belakang, fokus penelitian, tujuan dan manfaat dari penelitian, definisi istilah, serta sistematika penulisan penelitian.

##### **BAB II : Kajian Kepustakaan**

Bab ini menjelaskan uraian penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian yang saat ini dilakukan.

##### **BAB III : Metode Penelitian**

Bab ini membahas proses penelitian untuk mencapai hasil penelitian yang optimal meliputi pendekatan dan jenis penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap dari penelitian.

##### **BAB IV : Penyajian Data Dan Analisis**

Bab ini meliputi pembahasan yang dimana membahas tentang deskripsi lelang, sistem pelaksanaan lelang barang milik negara di KPKNL Jember, problematika pengaturan dan relasi lelang di KPKNL Jember dan implementasi prinsip hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang barang

milik negara di KPKNL Jember.

### **BAB V : Penutup**

Hasil dari pembahasan bab sebelumnya, diikuti dengan penarikan kesimpulan yang disajikan dalam bab ini. Selain itu, saran-saran bagi pihak-pihak terkait dalam konteks penelitian ini dalam bab ini juga dibahas.



## BAB II

### KAJIAN KEPUSTAKAAN

#### A. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung analisis secara menyeluruh, peneliti telah memanfaatkan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian sebagai referensi perbandingan serta untuk menunjang kebaruan penelitian ini.

##### 1. Analisis Perspektif Hukum Islam Terhadap Implementasi Lelang Barang Jaminan Pada Pegadaian Syariah Cabang Kebun Bunga Banjarmasin.<sup>19</sup>

Islam mengatur kehidupan manusia dengan tujuan mencapai kesuksesan dan memberikan rahmat kepada seluruh alam semesta. Oleh karena itu, Islam memiliki ketentuan yang jelas dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam masalah mu'amalah atau transaksi. Halal dan haram adalah aturan utama dalam setiap pertukaran. Pendirian pegadaian syariah melakukan praktik bisnis dalam menyebarkan uang muka sesuai dengan pedoman gadai. Penggadaian sangat penting untuk memahami kewajiban piutang dimana individu yang berhutang memberikan barang dagangan sebagai jaminan atas kewajiban tersebut. Dengan asumsi peminjam lalai memenuhi komitmennya sesuai waktu yang disepakati atau wanprestasi, pendirian pegadaian syariah mempunyai pilihan untuk

---

<sup>19</sup> S. Purnamasari, Umi Hani. *Analisis perspektif hukum islam terhadap implementasi lelang barang jaminan pada pegadaian syariah cabang kebun bunga Banjarmasin, Kalimantan*, (Universitas Islam Kalimantan: 2016)

menagih piutang dengan melepas jaminan yang digadaikan di bawah pengaruhnya.

Fokus penelitian Bagaimana prosedur lelang di pegadaian Syariah cabang kebun bunga Banjarmasin? Bagaimana penetapan harga lelang di pegadaian Syariah cabang kebun bunga Banjarmasin? Bagaimana pandangan hukum islam terhadap implementasi lelang barang jaminan?

Metode penelitian jenis penelitian ini merupakan *field research* dan jenis penelitiannya adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan fenomenologis dan pendekatan analisis. Sedangkan teknik analisis data dalam penelitian adalah analisis kualitatif induktif dan analisis deskriptif.

Disesuaikan dengan Pedoman Operasional Gadai Syariah (POGS) kesimpulan dari praktik lelang barang jaminan di Pegadaian Syariah Cabang Kebun Bunga Banjarmasin. Proses lelang dilakukan melalui sistem tertutup dengan penawaran langsung kepada pembeli. Penetapan harga lelang didasarkan pada harga pasar, contohnya untuk barang berupa emas dengan mengacu pada hasil uji kualitas emas yang dibakar. Penawaran langsung kepada pembeli dilakukan tanpa adanya opsi untuk menarik penawaran (khiyar). Praktik lelang tersebut mematuhi prinsip-prinsip syariat Islam dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam dalam hal rukun, syarat, dan pelaksanaan.

Berdasarkan penelitian tersebut, persamaan yang ditulis oleh peneliti dengan S. Purnamasari dan Umi Hani meneliti tentang lelang

perspektif hukum islam. Perbedaannya penulis membahas tentang lelang barang milik negara di KPKNL dengan menggunakan pendekatan sosiologis, sedangkan S. Purnamasari dan Umi Hani meneliti tentang lelang barang jaminan di Pegadaian Syariah dengan menggunakan pendekatan fenomenologis.

2. Analisis Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung).<sup>20</sup>

Bank syariah berencana menjadi yayasan moneter yang mempertemukan pihak-pihak yang mempunyai harta yang tidak wajar dengan orang-orang yang membutuhkan harta, dengan mengikuti standar-standar yang ditetapkan oleh syariah dalam muamalah (masalah dunia). Sesuai dengan Peraturan Perbankan Syariah dinyatakan bahwa Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara adat atau berdasarkan Standar Syariah dan dalam pelaksanaannya memberikan jenis-jenis bantuan dalam lalu lintas angsuran. Dari aturan tersebut, bank syariah cenderung diartikan sebagai bank yang memberikan dukungan atau melakukan tindakan lain sesuai dengan standar syariah, sesuai dengan pedoman yang ditetapkan BI.

Salah satu peran utama bank adalah melakukan kegiatan pembiayaan, yaitu memberikan fasilitas pendanaan untuk memenuhi

---

<sup>20</sup> Lutfiah, Siti Sarah, *Analisis prinsip syariah dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan murabahah pada bank syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung)*. (Sarjana thesis, Universitas Siliwangi: 2023).

kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan dana. Secara umum, produk pembiayaan dalam perbankan syariah dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, seperti Skema Pembiayaan Mudharabah, Skema Pembiayaan Ba'i As-Salam, Skema Pembiayaan Murabahah, Skema Pembiayaan Musyarakah, Skema Pembiayaan Ba'i Al-Ishtishna, dan Skema Pembiayaan Ijarah. Prinsip dasar ekonomi syariah menolak segala bentuk kemudharatan yang dapat menimbulkan ketidakadilan. Oleh karena itu, melaksanakan proses penjualan jaminan yang sesuai standar syariah dan menghindari kecurangan, khususnya yang berkaitan dengan bank syariah, sangatlah penting.

Bagaimana Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Lelang Eksekusi Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung menjadi fokus penelitian ini?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif di mana pendekatan kualitatif digunakan untuk menghubungkan teori dengan realitas empiris melalui analisis deskriptif dalam penelitian ini bertujuan untuk memahami subjek dan menggambarkan dengan rinci semua gejala yang teramati serta mencoba memaknai makna yang tersembunyi di balik gejala tersebut sehingga secara lebih spesifik, penelitian ini berusaha untuk menjelaskan apa, siapa, di mana, kapan, bagaimana, mengapa, dan pertanyaan sejenis tentang subjek yang diteliti.

Kesimpulan Apabila dilihat berdasarkan pendapat Ibnu Abdil Barr, yakni panduan dan kriteria umum, untuk mencegah adanya penyimpangan

hak, norma dan etika dalam praktek lelang maupun praktek jual beli yang lain, maka pelaksanaan lelang eksekusi jaminan murabahah pada Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung sudah sesuai dengan prinsip syariah.

Berdasarkan penelitian tersebut, persamaan yang ditulis oleh peneliti dan Lutfia, Siti Sarah meneliti tentang prinsip Syariah dalam pelaksanaan lelang. Perbedaannya penulis meneliti tentang lelang barang milik negara di KPKNL, sedangkan Lutfia, Siti Sarah meneliti tentang lelang eksekusi jaminan murabahah di Bank Syariah.

### 3. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet Terhadap Aset BMN Pada KPKNL Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum.<sup>21</sup>

Pelaksanaan lelang melalui internet memiliki kelebihan dan kekurangan. Salah satu kelebihannya adalah kemudahan akses bagi para peserta yang dapat dilakukan dari mana saja tanpa perlu pertemuan langsung dalam satu tempat dan waktu, sehingga dianggap praktis. Namun, selain dampak positif tersebut, Terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaannya. Misalnya, anggota yang menjual dapat melihat benda dan bentuknya melalui foto atau gambar yang dibagikan di situs koordinator lelang. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian karena kemungkinan kesalahan dalam deskripsi barang yang ditawarkan atau informasi yang diberikan oleh penjual. Sebagai akibatnya, ada keluhan terkait ketidaksesuaian jumlah atau bentuk barang dengan yang terlihat

---

<sup>21</sup> Mafita, *Pelaksanaan lelang melalui internet terhadap aset barang milik negara pada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang serang berdasarkan asas kepastian hukum*, (Serang: Nurani Hukum, 2019).

dalam foto. Selain itu, lelang melalui internet juga dapat mengalami kurangnya minat dari para penawar, terutama pada lelang Barang Milik Negara yang dijual dalam paket inventaris kantor yang satu paket.

Lelang yang dilakukan melalui internet harus mematuhi ketentuan yang telah diatur secara khusus tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dalam Permenkeu No 90/PMK.06/2016. Namun, untuk aspek-aspek pelaksanaan lelang yang tidak diatur dalam peraturan tersebut, tetap tunduk pada regulasi lain yang terkait dengan lelang, terutama yang mengatur lelang secara tradisional. Kepastian hukum dalam konteks ini terkait erat dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada semua pihak yang terlibat. Perlindungan hukum bagi pemohon dan pembeli dalam lelang melalui internet tercermin dalam proses pelaksanaan lelang itu sendiri. Namun, peraturan mengenai lelang melalui internet saat ini masih belum sepenuhnya mengakomodasi seluruh transaksi yang dilakukan melalui platform online.

Fokus penelitian ini adalah mengeksplorasi bagaimana prinsip Kepastian Hukum berlaku dalam pelaksanaan lelang melalui internet terkait dengan aset BMN di KPKNL Serang. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam konteks pelaksanaan lelang melalui internet terhadap aset BMN di KPKNL Serang.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dengan data yang diperoleh dari tinjauan literatur serta wawancara dalam studi lapangan, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Kesimpulan Pelaksanaan lelang melalui internet masih belum memenuhi asas kepastian hukum, karena kepastian hukum pelaksanaan lelang melalui internet hanya terdapat dalam prosedur lelang sedangkan adanya kepastian kebenaran objek lelang belum sepenuhnya diatur dalam peraturan tersebut. Perlindungan hukum bagi pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang melalui internet terhadap aset BMN pada KPKNL Serang belum sepenuhnya diberikan, masih terdapat hak dari beberapa pembeli lelang yang tidak seluruhnya terpenuhi, yaitu menerima seluruh barang atau objek lelang yang dibelinya sesuai dengan pengumuman lelang yang ada.

Berdasarkan penelitian tersebut, penulis dan Mafita sama-sama mengkaji lelang barang milik negara di KPKNL. Namun, perbedaannya terletak pada pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan. Penulis mengambil pendekatan sosiologis dalam penelitian empiris tentang lelang menurut prinsip Syariah, sementara Mafita menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif tentang lelang menurut asas kepastian hukum.

4. Aksi Perdagangan Ikan Laut Dalam Kerangka Closeout Dalam Sudut Pandang Regulasi Moneter Syariah (Analisis Kontekstual di Tpi Eretan Kulon Kawasan Kandanghaur Indramayu).<sup>22</sup>

Bahwa, Lautan di Indonesia memiliki luas yang lebih besar daripada daratan, dengan luas mencapai 3.257.357 km<sup>2</sup> Potensi kekayaan ikan di lautan Indonesia mencapai sekitar 9,931 juta ton setiap tahunnya. Potensi ini dapat dimanfaatkan untuk membantu perekonomian kawasan kelautan, khususnya untuk menunjang mata pencaharian dan gaji para pemancing. Di Kota Eretan Kulon, Kecamatan Kandanghaur, Indramayu, sebagian besar masyarakatnya adalah pemancing yang mencari uang dari hasil tangkapan ikan laut. Meski memiliki potensi yang luar biasa, para pemancing di Kota Eretan Kulon justru menggunakan metode tradisional dengan perahu kayu dan alat tangkap sederhana, seperti jaring atau jala. Kapal-kapal yang beroperasi di TPI Eretan Kulon memiliki rata-rata panjang antara 14-20 meter dan jumlahnya terbatas, sehingga mengakibatkan keterbatasan dalam tempat penyimpanan hasil tangkapan. Selain itu, teknologi yang digunakan pada kapal dan ketrampilan nelayan masih terbatas, dan mereka masih sangat dipengaruhi oleh kondisi alam.

Usaha dalam skala kecil terfokus di Tempat Pelelangan Ikan (TPI) di mana hasil tangkapan langsung dijual. Di TPI Eretan Kulon, terdapat praktik jual beli ikan laut melalui sistem lelang. Nelayan menjual

---

<sup>22</sup> Aulia Nadiffa, Imam Prawoto, Moch. Syafii, (*Praktik jual beli ikan laut dengan sistem lelang dalam perspektif hukum ekonomi syariah (studi kasus di tpi eretan kulon kecamatan kandanghaur kabupaten indramayu)*), (Indramayu: Jurnal Ekonomi 2023),

hasil tangkapannya kepada pedagang ikan atau bakul yang berperan sebagai pembeli dalam lelang tersebut. Praktik ini berlangsung setiap hari jika terdapat hasil tangkapan yang masuk ke TPI Eretan Kulon. TPI memiliki standar operasional prosedur yang harus dipatuhi oleh para peserta lelang untuk melakukan transaksi jual beli ikan laut dengan sistem lelang.

Fokus penelitian ini adalah untuk memahami bagaimana transaksi jual beli melalui sistem lelang dipandang dari sudut pandang hukum ekonomi Syariah. Selain itu, penelitian ini juga akan menginvestigasi bagaimana praktik jual beli ikan laut melalui sistem lelang di TPI Eretan Kulon. Lebih lanjut, penelitian akan mengeksplorasi praktik jual beli ikan laut melalui sistem lelang di TPI Eretan Kulon dalam kerangka hukum ekonomi Syariah.

Metode penelitian Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat kualitatif yaitu datanya diperoleh secara langsung dari TPI Eretan Kulon, baik berupa data lisan maupun data tertulis (dokumen). Adapun penelitian ini dilakukan berupa penelitian kualitatif deskriptif. Dalam penelitian deskriptif, peneliti mengumpulkan data dari berbagai sumber seperti observasi, wawancara, atau analisis dokumen untuk menjawab pertanyaan terkait dengan praktik jual beli dengan sistem lelang di TPI Eretan Kulon.

Disimpulkan dengan pernyataan bahwa perdagangan dengan menggunakan lelang adalah wajar sebagaimana ditunjukkan oleh syariat

sepanjang memenuhi poin-poin pendukung dan syarat sahnya suatu pertukaran perdagangan. Alasan utama berdagang menggunakan sistem ini adalah kesiapan semua pihak yang terlibat. Penjualan ini nantinya dilakukan sesuai SOP yang berlaku dan setiap bursa selalu berada di bawah pengelolaan TPI Eretan Kulon. Tata cara perdagangan ikan laut dengan sistem lelang di TPI Eretan Kulon telah sesuai dengan standar dan kebutuhan perdagangan dari sudut pandang peraturan keuangan syariah.

Berdasarkan penelitian tersebut, persamaan penelitian penulis dengan Aulia Nadiffa, Imam Prawoto, Moch. Syafii meneliti tentang lelang menurut prinsip Syariah. Perbedaannya penulis meneliti tentang lelang barang milik negara di KPKNL, sedangkan Aulia Nadiffa, Imam Prawoto, Moch. Syafii meneliti tentang praktik jual beli ikan dalam sistem lelang.

#### 5. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL Pekanbaru.<sup>23</sup>

Bahwa, untuk mencapai bantuan pemerintah bagi masyarakat secara keseluruhan, diperlukan pergantian peristiwa publik dan perbaikan moneter yang dapat dipertahankan yang memerlukan aset besar serta prinsip-prinsip yang sah untuk mengendalikan dan memastikan pelaksanaan kegiatan keuangan, baik oleh otoritas publik maupun wilayah rahasia. Standar-standar ini mencakup bagaimana menjamin bahwa bantuan yang diberikan melalui kredit oleh sektor perbankan dan non-bank

---

<sup>23</sup> Sridevi Ayunda, *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru*, (Pekanbaru: Universitas Islam Riau 2021),

kepada pelaku keuangan dapat dikembalikan oleh peminjam. Pemahaman kredit antara bank (penyewa) dan klien (pemegang hutang) mencakup hak istimewa dan komitmen masing-masing pihak. Penyewa wajib menyerahkan uang tunai yang telah disepakati kepada pemegang rekening dan mempunyai pilihan untuk mendapatkannya kembali pada waktu yang disepakati, sedangkan orang yang berhutang mempunyai kebebasan dan komitmen yang bertentangan dengan kebebasan bank. Kekhasan yang terjadi adalah kuantitas klien PT. BRI (Persero) Tbk. KC Pekanbaru Tuanku Tambusai sebagai orang yang berhutang dengan kebebasan kontrak pada bulan Juli hingga Desember 2019 tiba di 200 peminjam. Dari jumlah tersebut, sekitar 60 debitur per bulan tergolong dalam kredit bermasalah.

Permasalahan ini merupakan permasalahan penting yang harus ditangani oleh PT. BRI (Persero) Tbk. KC Pekanbaru Tuanku Tambusai.

Penyelesaian kredit rumit dapat dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap pertama, tahap pemilahan kredit melalui pemilahan dan penyelesaian kredit oleh bank. Apabila kredit tidak dapat diselamatkan melalui tahap ini, maka tahap tujuan selanjutnya adalah menguasai atau memasukkan jaminan, khususnya asuransi dengan keistimewaan kontrak, yang dapat dijual secara sembunyi-sembunyi atau dibongkar oleh KPKNL. Pilihan lain termasuk perpindahan kewajiban (Subrogasi, Novasi, dan Cassie) dan melakukan manfaat.

Fokus Penelitian Bagaimana penerapan prinsip keadilan pada dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru? Bagaimana hambatan penerapan prinsip keadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru?

Metode penelitian Jenis penelitian yang digunakan penelitian hukum empiris atau yang dengan istilah lain disebut penelitian hukum sosiologis. Penelitian ini bertitik tolak dari data primer dan sekunder. Data primer yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara, dan di dukung dengan data sekunder berupa buku dan literatur. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian.

Kesimpulan keharusan memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Pekanbaru. Untuk menjamin aturan main yang objektif, diperlukan keadilan prosedural murni (pure procedural justice), yang berarti keadilan harus terwujud melalui prosedur yang adil. Dalam metode pemberian kredit dan penyelesaian penjualan untuk pelaksanaan kebebasan pinjaman rumah, masing-masing pihak harus memiliki keseragaman dan keistimewaan, bukan keseimbangan dalam hasil. Hambatan dalam penerapan standar keadilan

dalam lelang pelaksanaan kebebasan kredit pemilikan rumah di KPKNL Pekanbaru antara lain: pertama, adanya pemahaman yang mengakui sebagai pemahaman yang baku; kedua, niat jujur; dan ketiga, kurangnya unit pemeriksaan dan penyelamatan kredit bermasalah di perbankan.

Berdasarkan penelitian tersebut, persamaan penelitian penulis dengan Sridevi Ayunda meneliti prinsip keadilan yang dimana prinsip keadilan termasuk di dalam prinsip Syariah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Perbedaan penelitian penulis meneliti lelang barang milik negara, sedangkan Sridevi Ayunda meneliti tentang lelang eksekusi hak tanggungan.

## **B. Kajian Teori**

### **1. Tinjauan Teoritis Tentang Jual Beli**

#### **a. Pengertian Jual Beli**

Jual beli menurut KUH Perdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung

pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).

Jual beli adalah perolehan yang umumnya dilakukan oleh masyarakat, karena dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, masyarakat selalu dikaitkan dengan kegiatan perdagangan. Perdagangan ini merupakan suatu kebutuhan. Untuk memahami konsep jual beli dengan lebih jelas, perlu diberikan batasan baik secara etimologis (bahasa) maupun terminologis (istilah). Pengertian jual beli menurut bahasa adalah.<sup>24</sup>

- 1) Wahbah Zuhaili menyatakan bahwa secara bahasa jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang.
- 2) Imam Zainuddin Malibari menjelaskan bahwa menurut bahasa, istilah bai' merujuk pada pertukaran barang dengan barang, yaitu menukar suatu hal dengan hal lain.
- 3) Abdul Aziz Muhammad Azzam mendefinisikan jual beli secara bahasa sebagai memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling menggantikan.
- 4) Syafi'i Jafri dalam bukunya fiqh muamalah mengartikan jual beli secara bahasa adalah saling menukar (pertukaran).
- 5) Menurut Amir Syarifuddin, jual beli adalah pertukaran harta secara sukarela antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>25</sup>

Sedangkan jual beli menurut istilah adalah:

<sup>24</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, (Jakarta, 2010), 173.

<sup>25</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Alma'rif, Bandung: 1997), 47.

- 1) Jual beli menurut ulama Hanafiyah adalah tukar menukar maal (barang atau harta) dengan maal yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau tukar barang yang bernilai dengan semacamnya secara sah, yakni ijab dan qabul.
- 2) Menurut Imam Zainuddin Malibari adalah muqobalatu mal bi mal wajhi makhshush artinya menukarkan harta dengan harta pada wajah tertentu.
- 3) Syafi'i Jafri, dalam bukunya tentang fiqh muamalah, mendefinisikan jual beli secara istilah sebagai pertukaran harta berdasarkan kesepakatan yang saling disetujui atau sebagai pemindahan kepemilikan dengan ganti yang dibenarkan menurut syariat.<sup>26</sup>

#### **b. Dasar Hukum Jual Beli**

Dalam mengelola kehidupan dan permasalahan hidup, penting sekali untuk menyinggung landasan hukum yang akan dijadikan sebagai bantuan dalam penyelesaian permasalahan yang dihadapi. Berdagang atau jual beli telah menjadi suatu latihan yang dikenal masyarakat sejak dahulu kala, bahkan sejak zaman para nabi. Tindakan berdagang telah menjadi bagian penting bagi kebiasaan atau adat istiadat masyarakat sejak saat ini. Dasar pemikiran sah yang

---

<sup>26</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: 2022), 175

dijadikan sebagai sumber cara pandang dalam Islam dalam berdagang adalah.<sup>27</sup>

#### 1) Al-Qur'an

Manusia mempunyai kebutuhan yang harus dipenuhi sepanjang hidupnya, seperti pakaian, makanan dan rumah aman. Kebutuhan ini tidak pernah berhenti dan terus berlanjut sepanjang keberadaan manusia. Oleh karena itu, metode yang adil dan terbaik untuk memenuhi kebutuhan ini adalah melalui perdagangan, dimana seseorang memberikan apa yang mereka butuhkan untuk mendapatkan sesuatu yang mereka butuhkan dari orang lain sesuai dengan kebutuhan mereka.<sup>28</sup>

Jual beli telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat sejak zaman kuno, bahkan sejak zaman nabi-nabi hingga saat ini.

Allah telah mewajibkan aktivitas jual beli ini sebagai bentuk kemudahan dan keluasan rezeki bagi hamba-hambanya. Hal ini dijelaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Potongan ayat ini bisa dimaknai sebagai bagian dari argumen yang mereka (pemakan riba) kemungkinan

<sup>27</sup> Dapatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Penerbit Diponegoro, Bandung: 2000), 48.

<sup>28</sup> Abdullah Bin Muhammad, *Alu Syikh, Tafsir Ibnu Katsir; Jilid 1*, (Kairo, Pustaka Imam: 1994), 548

mengutarakan, namun pada saat yang sama, juga menjadi pembenaran terhadap argumen itu sendiri. Mereka menyatakan bahwa jual beli itu seperti riba, padahal sebenarnya mereka sadar bahwa ada perbedaan mendasar antara jual beli dan riba.<sup>29</sup>

Allah Maha Mengetahui dan Maha Bijaksana tak seorang pun dapat mengabaikan pernyataan-pernyataannya, dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hambanya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. Kasih sayang Allah kepada para hambanya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya. Ini tercermin dalam Al-Qur'an, Surah An-Nisa ayat 29, dimana Allah SWT berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu.”*<sup>30</sup>

Ayat ini menekankan bahwa dalam kehidupan, terdapat konsekuensi dari iman dan sifat yang Allah anjurkan. Allah meminta mereka untuk menjauhi segala bentuk pengambilan harta sesama secara tidak sah, termasuk segala cara yang dilarang

<sup>29</sup> Dapatemen Agama RI., *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Penerbit Diponegoro, Bandung: 2000), 84.

<sup>30</sup> Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II*, (Gema Insani, Jakarta: 2001), 342

atau tidak diperkenankan olehnya. Ini mencakup praktik-praktik seperti penipuan, suap-menyuap, perjudian, penimbunan barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harga, serta riba sebagai contoh utamanya. Hal ini dinyatakan dalam ayat lain dalam Al-Qur'an, Surah Al-Jumu'ah ayat 10.<sup>31</sup>

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَسِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya: “apabila telah ditunaikan shalat, Makabertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.”

Maksud dari potongan ayat ini, Inilah keseimbangan yang menjadi ciri khas dari manhaj Islami. Yaitu keseimbangan antara tuntutan kehidupan dunia yang terdiri dari pekerjaan, kelelahan, aktivitas dan usaha dengan proses ruh yang denan berserah diridalam beribadah dan meninggalkan sejenak suasana yang menyibukkan dan melalaikan itu disertai dengan konsentrasi hati dan kemurniannya dalam berzikir. Ia sangat penting bagi kehidupan, hati, dimana tanpanya hati tidak mungkin memiliki hubungan, menerima, dan menunaikan beban-beban amanat yang besar itu. yaitu berzikir kepada allah di selah-selah aktivitas.<sup>32</sup>

Oleh karena itu, ketiga ayat tersebut ini menyatakan bahwa Allah mengijinkan manusia ikut serta dalam perdagangan

<sup>31</sup> Dapaten Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Penerbit Diponegoro, Bandung: 2000), 553.

<sup>32</sup> Dapaten Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Penerbit Diponegoro, Bandung: 2000), 275.

sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Meskipun demikian, jual beli ini harus dilakukan sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan oleh Allah. Allah pun mempersilahkan manusia untuk mencari karunianya dan senantiasa mengingatkannya.

### c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun adalah sesuatu yang harus ada untuk menentukan keabsahan suatu pekerjaan (ibadah), dan itu menjadi bagian dari tindakan tersebut. Suatu pekerjaan tidak dapat dianggap sah tanpa keberadaan rukun. Di sisi lain, syarat adalah sesuatu yang mesti ada yang menentukan sah dan tidaknya suatu pekerjaan, tetapi sesuatu itu tidak termasuk dalam rangkaian perbuatan itu.<sup>33</sup>

#### 1) Rukun Jual Beli

Rukun jual beli adalah adanya *sighat (ijab dan qabul)*, *aqid* (pihak yang berakad), *ma'qud 'alaih* (barang yang diakadkan), ada nilai tukar pengganti barang.<sup>34</sup>

#### 2) Syarat Jual Beli

Syarat-syarat sah jual beli ialah sebagai berikut:

- a) Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
- b) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Abdul Rahman Ghozali, *Fiqh Munakahat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), 45.

<sup>34</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta: 2000), 115.

c) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

#### **d. Macam-Macam Jual Beli**

Secara keseluruhan, jual beli ini dapat dibagi menjadi dua kategori utama:

##### 1) Jual beli shahih

Jual beli sah yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya.<sup>35</sup>

##### 2) Jual beli yang batal atau fasid

Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan di dunia karena melakukan perintah syara' dengan

<sup>35</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 71.

<sup>36</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: 2022), 202.

meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, Jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan, seperti jual beli yang dilakukan anak kecil, orang yang gila atau barang yang diperjual belikan adalah barang-barang yang diharamkan syara' seperti bangkai, darah, babi dan khamr.

### 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan

Transaksi jual beli yang tampaknya baik secara kasat mata, namun sebenarnya mengandung unsur penipuan, seperti yang disebutkan dalam hadis Rasulullah SAW di atas, juga termasuk dalam kategori transaksi yang mengandung unsur penipuan. Contoh lain dari jenis transaksi ini adalah jual beli al-Mazabanah (barter yang diduga tidak seimbang), seperti menukar buah yang segar dengan buah yang sudah kering, di mana terdapat kekhawatiran bahwa barang yang dijual dan dibeli tidak memiliki nilai yang sebanding.<sup>37</sup>

## 2. Tinjauan Teoritis Tentang Lelang

### a. Pengertian Lelang

Lelang dalam Islam, atau yang disebut muzayyadah, secara bahasa berarti penambahan. Namun, perlu dicatat bahwa lelang tidak dianggap sebagai bentuk riba. Dalam *muzayyadah* yang bertambah

<sup>37</sup> Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajadi, 144

adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Namun dalam riba, tambahan yang terlarang adalah tambahan yang tidak disepakati di awal dalam transaksi pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Jual beli dengan model lelang (muzayyadah) dalam hukum Islam dianggap sebagai hal yang diperbolehkan. Dalam kitab Subulus Salam, Ibnu Abdi Dar menyatakan bahwa menjual barang dengan penambahan harga kepada orang lain, dengan kesepakatan semua pihak, tidak diharamkan.

Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah 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. Jenis barang yang dapat dilelang sendiri saat sangat luas, yaitu semua jenis benda atau hak yang dapat dijual secara lelang. Barang tidak berwujud meliputi hak menikmati, hak tagih, termasuk hak kekayaan intelektual, hak siar, dan surat berharga juga termasuk barang yang dapat dilelang.

Mengenai pengertian lelang, di dalam kamus hukum juga disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum dan diberikan pada penawar yang tertinggi. Hal serupa juga

disebutkan dalam Kamus Bahasa Indonesia yang berbunyi, lelang ialah menjual atau penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran-tawaran yang beratas-atasan.

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa lelang harus diselenggarakan secara terbuka di depan publik dan diumumkan melalui media massa atau media elektronik. Lelang juga harus diikuti oleh peserta dari berbagai masyarakat yang tertarik dengan barang yang akan dilelang, serta terdapat proses penawaran harga untuk barang-barang yang akan dilelang.

#### **b. Dasar Hukum Lelang**

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- 1) Peraturan lelang (Vendu Reglement) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908, telah beberapa kali diubah dan terakhir baru direvisi dengan Staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Berlaku mulai tanggal 1 April 1908. Vendu Reglement merupakan suatu peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- 2) Intruksi lelang (Vendu Instructie) sebagaimana tertuang dalam Staatsblaad nomor 190 tahun 1908, telah mengalami beberapa kali perubahan dan pada umumnya baru direvisi dengan Staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement.

- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang<sup>38</sup>
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

### **c. Komponen Utama Dalam Mekanisme Lelang**

- 1) Barang atau jasa yang dilelang merupakan objek lelang harus memiliki nilai ekonomi dan minat pasar
- 2) Peserta Lelang merupakan individu yang mengajukan penawaran
- 3) Penawar (Bidder) merupakan peserta yang mengajukan harga untuk barang atau jasa yang dilelang
- 4) Nilai Limit merupakan harga minimum yang diajukan oleh penjual
- 5) Penyelenggara Lelang merupakan individu tau seseorang yang mengelola proses lelang.

---

<sup>38</sup>Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

#### d. Jenis-Jenis Lelang

Setiap proses lelang wajib mematuhi pembayaran Bea Lelang yang menjadi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Jenis-jenis lelang yang diatur dalam PMK RI Nomor 40/PMK.07/2006 Tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang khususnya dilakukan oleh KPKNL meliputi:

- 1) Lelang Eksekusi
- 2) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang eksekusi PUPN,

Lelang Eksekusi Pengadilan negeri, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Fiducia, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Barang Sitaan pasal 45 KUHAP, Lelang Eksekusi, barang temuan, Lelang Eksekusi barang rampasan, Lelang Eksekusi barang yang dikuasai atau tidak dikuasai Bea Cukai, dan lelang Eksekusi Gadai.<sup>39</sup>

- 3) Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang yang dilaksanakan untuk untuk melaksanakan penjualan barang milik

<sup>39</sup> Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), 57.

negara atau daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah atau barang-barang milik BUMN/D yang oleh Peraturan Perundang-undangan diharuskan penjualannya secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan dari tangan pertama.<sup>40</sup>

#### 4) Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang yang dilaksanakan untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

### 3. Tinjauan Teoritis Tentang Hukum Ekonomi Syariah

#### a. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Kata hukum yang dikenal dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab hukm yang artinya adalah keputusan atau ketetapan. Dalam konteks ensiklopedia hukum Islam, hukum mengacu pada penetapan atau pembatalan sesuatu. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa kajian ilmu ekonomi Islam terkait erat dengan nilai-nilai Islam, yang mencakup pertimbangan halal dan haram. Oleh

<sup>40</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 138.

karena itu, hubungan yang erat terjalin antara hukum, ekonomi, dan syariah.<sup>41</sup>

Untuk menjelaskan konsep ekonomi Islam lebih lanjut, berikut beberapa definisi yang disampaikan oleh beberapa pakar tentang ekonomi Islam:

- 1) Ekonomi Islam, menurut Abdul Mun'in al-Jurnal, merujuk pada sekumpulan prinsip dasar tentang ekonomi yang berasal dari Al-Qur'an dan As-Sunnah.
- 2) Menurut M. Umar Chapra, yang di maksud dengan ekonomi Islam adalah ilmu ekonomi Islam merupakan sebuah pengetahuan yang membantu upaya realisasi kebahagiaan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber daya yang terbatas yang berada dalam koridor yang mengacu pada pengajaran islam tanpa memberikan kebebasan individu atau tanpa perilaku makro ekonomi yang berkesinambungan dan tanpa ketidak seimbangan lingkungan.
- 3) Menurut M. Akram Khan, ekonomi Islam adalah studi tentang pencapaian kesejahteraan manusia (falah) melalui pengorganisasian sumber daya bumi dengan prinsip kerjasama dan partisipasi.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> HA. Hafizh Dasuki, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta: FIK- IMA, 2011), 571.

<sup>42</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif kewenangan peradilan agama*, (Jakarta: Prenadamedia Group: 2012), 7.

Dari definisi tersebut dapat di simpulkan bahwa Hukum Ekonomi Syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara aktual dan empirikal, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat Islam yang bersumber dari al-qur'an dan as-sunnah serta ijma' para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.<sup>43</sup>

**b. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah**

- 1) Prinsip Keadilan adalah prinsip yang sangat signifikan karena mencakup segala aspek kehidupan, sebagaimana perintah Allah SWT untuk senantiasa menjalankan keadilan di antara sesama manusia.
- 2) Prinsip Al Maslahatan adalah tujuan pembentukan hukum islam yaitu mendapat kebahagiaan didunia dan akhirata dengan cara mengambil manfaat dan menolak kemadharatan.
- 3) Prinsip Khalifah (perwakilan) mengacu pada peran manusia sebagai khilafah atau perwakilan tuhan di muka bumi. Manusia telah dibekali dengan semua karakteristik mental dan spiritual serta materi untuk kehidupan
- 4) Prinsip Transparansi di dalam islam menekankan pentingnya kejujuran, keterbukaan dan keadilan dalam segala aspek kehidupan. Ini mencakup transparansi dalam hubungan pribadi, bisnis, pemerintah, dan dalam pelaksanaan kewajiban agama.

---

<sup>43</sup> Rozalinda, "*Ekonomi Islam*", Raja Grafindo Persada (Jakarta: 2019), 48.

Transparansi juga ditekankan dalam keputusan dan tindakan, sehingga individu bertanggung jawab atas perbuatan mereka di hadapan Allah SWT dan masyarakat. Prinsip ini juga mendorong untuk menghindari penipuan, penyalahgunaan kekuasaan dan korupsi.

5) Prinsip Kepastian Hukum di dalam islam merupakan hukum yang berasal dari Allah SWT sebagai otoritas tertinggi dalam pandangan Islam yang akan diterapkan dalam masyarakat harus disampaikan sejelas-jelasnya kepada masyarakat itu untuk dipedomani dan dilaksanakan dalam kehidupan mereka.

6) Prinsip Amar Ma'ruf Nahi Munkar melibatkan kewajiban menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam dalam kegiatan bisnis.

Amar Ma'ruf menuntut penggunaan hukum Islam dalam kegiatan usaha, sementara Nahi Munkar diwujudkan melalui larangan terhadap praktik bisnis yang melibatkan riba, gharar, maysir, dan yang diharamkan.

7) Prinsip Ihsan, yang berarti kebaikan, mengajarkan bahwa dalam setiap aktivitas ekonomi umat Muslim, tujuannya adalah memberikan manfaat kepada banyak orang, baik sesama muslim maupun sesama manusia.

- 8) Prinsip Kejujuran menekankan bahwa setiap transaksi jual beli harus dilakukan dengan jelas, tegas, dan pasti, baik dalam hal barang yang diperdagangkan maupun harga yang disepakati.
- 9) Prinsip *Falah* merupakan konsep kesuksesan manusia yang dicapai selama didunia dan berkontribusi untuk keberhasilan akhirat melalui petunjuk yang Allah berikan
- 10) Prinsip *Tazkiyah* (Penyucian) menyatakan bahwa jika prinsip ini diterapkan dengan baik, segala upaya pembangunan dan pengembangan manusia akan berdampak positif bagi dirinya sendiri.
- 11) Prinsip *Washathiyah* (Keseimbangan) menegaskan bahwa hukum Islam mempertimbangkan baik kepentingan individu maupun kepentingan masyarakat dalam menetapkan keputusan.
- 12) Prinsip *Al Mas'uliyah* (Pertanggungjawaban) mencakup tanggung jawab antara individu dengan individu serta tanggung jawab dalam masyarakat.
- 13) Prinsip *Kifayah* (Peduli Sesama) menekankan kewajiban setiap Muslim untuk peduli terhadap sesamanya dengan tujuan mengatasi kemiskinan dan memenuhi kebutuhan dasar seluruh masyarakat.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Muhammad Khalid, *Prinsip-Prinsip Hukum Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*, (2018), 148–49.

**c. Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah**

- 1) Asas *Mu'awanah* (Tolong menolong) menegaskan kewajiban bagi seluruh umat Muslim untuk saling membantu dan menjalin kemitraan melalui transaksi jual beli.
- 2) Asas *Antarodhin* (suka sama suka) menyatakan bahwa setiap bentuk muamalah antar individu atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing.
- 3) Asas *Musyarakah* (Kerja sama) menuntut bahwa setiap bentuk transaksi harus melibatkan kerjasama antara pihak-pihak yang terlibat yang memberikan manfaat tidak hanya bagi pihak yang terlibat tetapi juga bagi seluruh masyarakat.
- 4) Asas *Tabadululmunafi* (Manfaat) menegaskan bahwa Setiap tindakan pertukaran harus memberikan keuntungan dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.
- 5) Asas *Adamul Gharar* menegaskan bahwa dalam setiap bentuk muamalah tidak boleh ada gharar atau tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya sehingga mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi
- 6) Asas *Al Musyawah* adalah prinsip kesetaraan, yang berarti bahwa setiap pelaku dalam transaksi memiliki kedudukan yang sama atau setara.

- 7) Asas Hak Milik ialah mengakui hak milik perorangan di agama islam juga mengakui itu, oleh karenanya islam mewajibkan kepada seluruh umatnya untuk selalu berusaha.
- 8) Asas *Ash Shidiq* dalam Islam menegaskan pentingnya menjalani kehidupan dengan jujur dan benar. Jika dalam melakukan transaksi, kejujuran dan kebenaran tidak diutamakan, hal tersebut dapat mempengaruhi validitas suatu perjanjian.
- 9) Asas Pemerataan mengacu pada implementasi keadilan dalam transaksi ekonomi dengan tujuan agar kekayaan tidak hanya berada di tangan sekelompok kecil individu, sebaliknya, hal ini disebarluaskan secara wajar ke seluruh masyarakat, termasuk masyarakat kaya dan miskin. Pedoman ini tercermin dalam zakat, shadaqah dan infaq.
- 10) Asas *Al Bir Wa Al-Taqwa* mengandung makna keseimbangan atau kebaikan (al bir) dan keadilan atau konvensionalitas (al taqwa), serta menunjukkan sikap bijaksana, mengikuti jalan yang lurus, meninggalkan hal-hal yang tidak bernilai, dan menjagadiri dari kemurkaan Allah SWT.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Desmal Fajri, *Hukum Ekonomi Syariah* (Padang: LPPM Universitas Bung Hatta: 2022), 11-14.

**d. Fungsi Hukum Ekonomi Syariah**

- 1) Menjaga keadilan sosial berekonomi bagi semua masyarakat
- 2) Memberikan dan menciptakan sebuah peluang usaha bagi seluruh elemen masyarakat untuk bersama-sama dalam kegiatan berekonomi
- 3) Mempertahankan kesetabilan pertumbuhan perekonomian dan meningkatkan kesejahteraan perekonomian seluruh masyarakat.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu pendekatan ilmiah atau teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data tentang suatu objek penelitian dengan tujuan untuk mengatasi suatu permasalahan.<sup>46</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian hukum empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>47</sup>

Sehubungan pengertian di atas, penulis memilih menggunakan jenis penelitian hukum empiris untuk mengidentifikasi masalah yang terkait dengan “Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.”

#### B. Pendekatan Penelitian

Penelitian dengan pendekatan yuridis empiris pada dasarnya mengacu pada suatu peraturan atau ketentuan. Pendekatan ini dilakukan agar peneliti

---

<sup>46</sup> Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan* (Jakarta: PT Rineka Cipta: 1990), 38.

<sup>47</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Pustaka Pelajar: 2010), 280

dapat mengumpulkan informasi dari berbagai sudut pandang untuk mengidentifikasi isu-isu yang perlu dijawab. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Pendekatannya adalah menggunakan pendekatan sosiologis (*Sociological Approach*). Pendekatan sosiologis dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan sosiologi menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya, yaitu mengetahui prinsip hukum ekonomi Syariah pada proses lelang barang milik negara.<sup>48</sup>

### **C. Lokasi Penelitian**

Berdasarkan studi ini, lokasi penelitian berada di KPKNL Jember, yang terletak di Jalan Slamet Riyadi Nomor 344 A Krajan, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember. Pemilihan lokasi ini disesuaikan dengan fokus penelitian mengenai implementasi prinsip hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang barang milik negara di KPKNL Jember. Alasan pemilihan lokasi ini adalah karena kemudahan akses untuk mendapatkan data penelitian yang diperlukan dan juga karena kedekatannya dengan tempat tinggal peneliti.

### **D. Subyek Penelitian**

Subyek penelitian adalah individu atau pihak yang dimintai klarifikasi mengenai pandangan atau fakta tertentu. Mereka merupakan

---

<sup>48</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press: 1986), 51.

sumber informasi yang digunakan untuk mengungkap realitas lapangan. Penelitian ini menerapkan metode purposive, di mana sampel data dipilih secara selektif berdasarkan pertimbangan tertentu, yakni orang yang memiliki pengetahuan yang paling relevan dengan tujuan penelitian. Informan utama dalam penelitian ini berasal dari Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember, karena dianggap memiliki pemahaman yang mendalam tentang seluruh proses lelang. Selanjutnya, Seluruh Staff yang ada di KPKNL Jember juga menjadi informan penting karena mereka memiliki pengetahuan tentang berbagai aspek terkait manajemen barang milik negara, seperti persiapan, penggunaan, pengamanan, penghapusan, dan lain sebagainya.

Dapat disimpulkan subyek pada penelitian yang dapat memberikan informasi untuk keperluan kelancaran penelitian, sebagai berikut:

1. Pejabat Lelang pada KPKNL Jember
2. Seluruh Staff pada KPKNL Jember

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data adalah suatu teknis yang strategis dalam penelitian, karena bertujuan untuk memperoleh informasi yang relevan terkait dengan permasalahan mengenai “Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.” Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian empiris, di mana metode pengumpulan data yang

diterapkan mencakup observasi, wawancara, dan pengumpulan dokumen.<sup>49</sup>

#### 1. Metode Observasi

Observasi adalah tindakan sengaja dan sistematis dalam memerhatikan kondisi di lokasi penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan observasi non partisipasi yaitu penulis yang tidak terlibat dan sebagai pengamat independent. Dalam observasi ini yaitu metode pengumpulan data dengan cara mengamati serta mencatat semua fenomena yang terjadi. Pengamatan akan fenomena ini dikhususkan kepada masalah tentang prinsip hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang Barang Milik Negara.<sup>50</sup>

#### 2. Metode Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang melibatkan pertemuan langsung antara peneliti dan narasumber untuk mendapatkan informasi lisan tentang topik penelitian. Wawancara ini dilakukan dengan narasumber yang relevan, termasuk Pejabat Lelang dan seluruh staff di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember.

Dalam konteks penelitian ini, peneliti mengumpulkan informasi atau data dari subyek penelitian tentang masalah tertentu melalui wawancara. Teknik wawancara ini melibatkan pertanyaan terbuka, namun tetap mengikuti pedoman yang dirancang untuk mendapatkan informasi yang mendalam. Hasil wawancara ini akan direkam dalam bentuk transkrip wawancara yang kemudian akan digunakan sebagai

---

<sup>49</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Bandung: 2016), 204

<sup>50</sup> Sasmoko, *Metode Penelitian* (Jakarta: UKI Pres, 2004), 78.

bahan atau data untuk analisis lebih lanjut.<sup>51</sup>

Peneliti menggunakan teknik wawancara untuk memperoleh data-data yang relevan dalam menunjang penelitian, ialah sebagai berikut:

- a. Sistem pelaksanaan lelang Barang Milik Negara di KPKNL Jember
- b. Problematika pengaturan dan relasi lelang di KPKNL Jember
- c. Pelaksanaan prinsip hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang BMN di KPKNL Jember.

### 3. Metode Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan informasi yang mencakup laporan-laporan penting yang berkaitan dengan eksplorasi, seperti catatan, informasi kronik, dan berbagai catatan yang berkaitan dengan objek penelitian di lapangan. Dokumentasi mempunyai peranan penting sebagai pelengkap data dari pertemuan dan observasi lapangan. Setelah mengadakan pertemuan dan observasi, keakuratan informasi dapat ditingkatkan dengan memanfaatkan arsip-arsip yang berkaitan dengan hasil pertemuan dan observasi yang telah dilakukan sebelumnya.

Peneliti menggunakan teknik dokumentasi untuk memperoleh data-data yang relevan dalam menunjang penelitian, ialah sebagai berikut:

- a. Sejarah dan profil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

---

<sup>51</sup> Masyhuri dan Zainuddin, *Metode Penelitian*, (Bandung, Refika Aditama: 2009), 30.

- Jember
- b. Visi dan misi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember
  - c. Tugas dan fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember
  - d. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember
  - e. Gambar yang berkaitan dengan penelitian

#### **F. Analisis Data**

Informasi yang terkumpul akan diuraikan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Proses penelitian yang terstruktur, termasuk catatan lapangan dari wawancara, survei, dan sumber lain yang digunakan oleh peneliti untuk menyajikan hasilnya dilibatkan dalam pendekatan ini. Menurut Sugiono terdapat tiga tahapan yang berkaitan, yaitu:<sup>52</sup>

1. Reduksi Data adalah proses dari pengklasifikasian data. Proses ini berupaya untuk membentuk sebuah konsep. Hasilnya berupa tema, konsep dan deskripsi data, baik mengenai hal yang sejenis atau yang bertentangan.
2. Penyajian data digunakan untuk membantu penulis mengintegrasikan data ke dalam konteks sosial yang lengkap dan memeriksa tingkat integritas data.

---

<sup>52</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&B)*, (Bandung: Alfabeta, 2010), 338.

### 3. Kesimpulan.<sup>53</sup>

#### **G. Keabsahan Data**

Sugiyono menyatakan bahwa teknik pemeriksaan keabsahan data adalah derajat kepercayaan atas data penelitian yang diperoleh dan bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini untuk uji keabsahan data peneliti menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data tersebut untuk keperluan pengecekan data, atau sering disebut bahwa triangulasi sebagai pembanding data. Dijelaskan juga oleh Sugiyono triangulasi merupakan teknik pemeriksanaan keabsahan data yang menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang ada, triangulasi ini memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data penelitian, dengan tujuan untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data penelitian yang diperoleh.

#### **H. Tahap-tahap Penelitian**

Bagian ini memberikan panduan tentang proses melakukan survei, mulai dari persiapan awal hingga pelaporan hasilnya. Langkah-langkah yang dijelaskan mencakup:<sup>54</sup>

1. Menggabungkan data yang relevan dengan pelaksanaan penelitian.
2. Menganalisis data, yang dapat mencakup pemeriksaan hubungan antara

---

<sup>53</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&B)*, (Bandung: Alfabeta, 2010), 341.

<sup>54</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember* (Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022), 101.

data dan subjek penelitian.

3. Interpretasi data yaitu gabungan dari analisis data dengan berbagai macam pertanyaan.
4. Menarik kesimpulan, tahap akhir dari proses penelitian.



## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Profil dan Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember



Gambar 4.1 Ikon KPKNL Jember  
Sumber: [djknkemenkeu.go.id](http://djknkemenkeu.go.id)

Pada tahun 1971, struktur dan SDM Badan Pengawasan Urusan Piutang Negara (PUPN) yang otoritatif kurang mampu menangani pertukaran piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Menangani penyelesaian piutang negara sesuai dengan UU No 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara merupakan tugas utama Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) yang didirikan sebagai tanggapan, berdasarkan Kepres No 11 Tahun 1976, sementara itu, PUPN yang merupakan lembaga pengawas antar departemen hanya bertugas menetapkan pedoman hukum yang berkaitan dengan penatausahaan piutang negara. Dikeluarkannya SK No 517/MK/IV/1976 oleh menteri

keuangan yang mengatur susunan organisasi dan tata kerja BUPN sebagai pelaksanaan dari kepres tersebut. Dalam kerangka ini, Satuan Tugas (Satgas) BUPN melaksanakan tugas pengelolaan piutang negara.

Dikeluarkannya Kepres No 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan segala kelengkapannya dari Direktorat Jenderal Penilaian ke dalam rancangan otoritatif BUPN dimaksudkan untuk mempercepat penyelesaian piutang negara yang terhambat sehingga terbentuk BUPLN atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara sebagai organisasi baru, kemudian tugas operasional pengelolaan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) ditetapkan oleh menteri keuangan sedangkan Kantor Lelang Negara (KLN) melakukan tugas operasional lelang, lalu keluar Kepres No 177 Tahun 2000 yang diikuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001 bahwa yang bertugas melaksanakan fungsi operasionalnya melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) sebagai bentuk peningkatan BUPLN.

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan

Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

Penertiban Barang Milik Negara (BMN) yang terdiri dari kegiatan inventarisasi, penilaian dan pemetaan permasalahan BMN mengawali tugas DJKN dalam pengelolaan kekayaan negara, dilanjutkan dengan koreksi nilai neraca pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) dan Laporan Keuangan Kementerian atau Lembaga (LKKL). Dari kegiatan ini, LKPP yang sebelumnya mendapat opini disclaimer dari BPK RI, telah meraih opini wajar dengan pengecualian. Pada periode pelaporan 2012, sebanyak 50 dari 93 kementerian atau lembaga meraih opini wajar tanpa pengecualian.

Mengingat peran penting pengelolaan aset negara sebagai komponen utama dalam neraca LKPP, serta kontribusinya terhadap perkembangan ekonomi nasional, saat ini DJKN sedang melakukan transformasi kelembagaan sebagai bagian dari Transformasi Kelembagaan Kementerian Keuangan. Transformasi ini bertujuan untuk meningkatkan dan memperbaiki fungsi DJKN dalam manajemen aset

serta dalam menjalankan misi khusus terkait pengelolaan kekayaan negara.<sup>55</sup>

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) merupakan salah satu eselon 1 (satu) Kementerian Keuangan yang bertugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>56</sup> Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) juga berusaha untuk meningkatkan kontribusi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) melalui optimalisasi pengelolaan BMN. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN. KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian dan lelang. Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dijelaskan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan melalui internet. Lelang dilakukan secara *online* melalui website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id). Dengan melaksanakan lelang secara *online* maka lelang dapat berjalan dengan transparan, para peserta lelang tidak bisa saling mempengaruhi dan pihak lain juga tidak bisa mempengaruhi sehingga harga yang terwujud bisa optimal.

---

<sup>55</sup> "Sejarah", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Sejarah-DJKN.html>, diakses 3 April 2024

<sup>56</sup> "KPKNL Jember", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember>, diakses 19 Februari

Di samping mengadakan lelang, KPKNL juga bertanggung jawab atas manajemen Barang Milik Negara (BMN), yang dijalankan melalui aplikasi SIMAN. Dengan menggunakan SIMAN, semua aset negara dapat dipantau secara teratur, sehingga aset yang tidak digunakan secara optimal atau tidak terpakai dapat segera diidentifikasi. Aset yang tidak efisien ini kemudian dapat dimanfaatkan melalui penyewaan, kerjasama pemanfaatan, atau diserahkan kepada instansi lain yang membutuhkan.

Oleh karena itu, hampir semua aktivitas di KPKNL Jember telah menggunakan perangkat lunak, memudahkan pelaksanaan dan meningkatkan akurasi. Melalui digitalisasi ini, masyarakat dapat dengan cepat mengakses informasi atau data yang mereka perlukan, memungkinkan para pegawai untuk memberikan pelayanan unggul dan berkualitas dalam era globalisasi saat ini.<sup>57</sup>

## **2. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember**

### Visi

Menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel dalam rangka mendukung visi Kementerian Keuangan: Menjadi Pengelola Keuangan Negara untuk mewujudkan Perekonomian Indonesia yang Produktif, Kompetitif, Inklusif, dan Berkeadilan, serta untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

### Misi

---

<sup>57</sup> Ulfa Rozaniah, *Sejarah KPKNL Jember* (Jember: KPKNL Jember, 2022)

- a. Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara
- b. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum
- c. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan kekayaan negara
- d. Menghasilkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan
- e. Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.<sup>58</sup>

### 3. Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL Jember

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 berikut:<sup>59</sup>

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara

---

<sup>58</sup> “Visi dan Misi KPKNL”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Visi-dan-Misi-DJKN.html>, diakses pada 3 April 2024

<sup>59</sup> Pasal 30-31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal 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 atau penjamin hutang
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu, dan jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan 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
- 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 dan Struktur Organisasi KPKNL Jember**

- a. Kepala KPKNL ditunjuk oleh Menteri Keuangan dan diberi kuasa untuk melaksanakan tugas dan kewenangannya di area kerjanya, sebagaimana diatur dalam PMK RI.
- b. Sub Bagian Umum memiliki tanggung jawab untuk mengurus tata kelola kantor, administrasi sumber daya manusia, keuangan, dan administrasi umum.
- 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 mengetahui nilai dari aset pemerintah



## B. Penyajian Data

### 1. Sistem Pelaksanaan Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember

Banyaknya aturan penyelenggaraan sistem lelang di Indonesia, hal ini tidak lepas dari tingginya besarnya minat masyarakat terhadap lelang di Indonesia, khususnya lelang Barang Milik Negara (BMN). Lelang dipandang sebagai strategi yang menarik untuk melepas suatu barang karena mengakibatkan banyaknya jasa-jasa lelang yang beredar di Indonesia, balai-balai lelang swasta mulai bertebaran di Indonesia. Namun selain balai-balai lelang swasta itu, pemerintahan juga menyediakan jasa layanan pelelangan, dan satu-satunya lembaga pemerintahan yang menyediakan jasa lelang tersebut adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPNKL). KPNKL adalah satu-satunya lembaga pemerintah yang menyediakan layanan lelang, dan merupakan bagian dari DJKN yang berada di bawah naungan Kantor Wilayah. Kantor Wilayah sendiri, bertanggung jawab langsung kepada DJKN yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan.<sup>60</sup> Berdasarkan informasi yang didapatkan oleh penulis dari hasil wawancara dengan Bapak Mujianto selaku Kepala Seksi Kepatuhan Internal terkait pelaksanaan lelang di KPNKL Jember, yaitu:

“Terkait landasan hukum pelaksanaan lelang tentunya bisa di cek juga di website KPNKL ya, kita semua merujuk pada landasan hukum yang sama dengan pusat yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor No.213/PMK.06/2020 tentang

---

<sup>60</sup> Risman, *Lelang Indonesia Menuju Era Baru*, (Jakarta, Artikel & Opini Kemenkeu.2014)

Petunjuk Pelaksanaan Lelang itu ada tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang, tahap pasca lelang.”<sup>61</sup>

Kemudian peneliti akan menyampaikan terkait proses persiapan pelaksanaan lelang, di KPKNL Jember, dimana penjual atau pemilik barang yang ingin menjual melalui lelang harus mengajukan permohonan lelang dan memperoleh jadwal lelang. Mereka juga diminta untuk menyiapkan semua dokumen persyaratan yang lengkap sesuai dengan jenis lelang yang akan dilakukan. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu selaku Pejabat Lelang, yaitu:<sup>62</sup>

“Proses persiapan dokumen ini sangat ketat dan detail, jadi bagi siapa pun yang ingin menjual barang melalui lelang, baik itu lembaga maupun individu, harus memperhatikan tahapan ini dengan cermat agar tidak ada yang terlewat atau salah. Barang yang akan dijual dalam lelang, baik itu dalam jenis lelang non eksekusi, sukarela, maupun eksekusi, harus memiliki dokumentasi lengkap atau bukti kepemilikan. Sebelum memasuki tahap lelang, barang-barang tersebut harus dilengkapi dengan arsip yang memadai. Barang-barang yang sering dijual di jual biasanya antara lain rumah, tanah, atau barang-barang lain yang bisa dilelang.”

Setelah laporan tersebut dikonfirmasi oleh pejabat lelang, dokumen fisiknya harus diserahkan ke 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 lelang BMN. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>63</sup>

“Syarat umum pemohon lelang BMN ya harus ada surat permohonan lelang, Salinan atau fotocopy surat keputusan penunjukan penjual, daftar barang yang akan dilelang, nilai limit

<sup>61</sup> Mujiyanto (Seksi Kepatuhan Internal). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>62</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>63</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

dan uang jaminan, informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang, informasi tertulis berupa NPWP pemohon lelang (untuk objek lelang barang milik swasta, badan hukum atau badan usaha), surat keterangan dari penjual mengenai syarat lelang tambahan (apabila ada), surat pernyataan atau surat keterangan dari penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan fisik penjual dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud, serta foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet.”

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 sekalipun. Berdasarkan informasi yang diperoleh penulis dari wawancara dengan Bapak Rizky menyatakan:<sup>64</sup>

“Nilai limit bisa berupa harga *inklusif* (termasuk bea lelang pembeli) atau *eksklusif* (tidak termasuk bea lelang pembeli). Tapi KPKNL Jember hampir selalu minta pemohon untuk mengajukan harga *eksklusif*. Besaran nilai limit maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi, yang dalam praktiknya wajib ditentukan oleh tim penilai kecuali lelang sukarela.”

Selain itu, peserta lelang juga harus menyerahkan uang jaminan pada saat mengikuti lelang. Nominal uang jaminan peserta lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Maghfur, yaitu:<sup>65</sup>

“Uang jaminan ini bisa diperhitungkan kalau peserta menang lelang dan akan dikembalikan kalau kalah, dan jika peserta pemenang lelang melakukan wanprestasi uang jaminannya masuk ke kas negara.”

<sup>64</sup> Rizky (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>65</sup> Maghfur (Sub Bagian Umum). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

Sedangkan dokumen khusus adalah dokumen yang hanya diperlukan untuk permohonan lelang jenis tertentu. Biasanya pada dokumen bersifat khusus, batas waktu penyerahannya sampai sebelum pelaksanaan lelang dimulai. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu terdapat beberapa berkas yang harus disiapkan untuk bisa melakukan permohonan lelang BMN di KPKNL Jember yaitu:<sup>66</sup>

“Salinan atau fotocopy surat persetujuan atau penetapan penjualan dari pengelola barang atau pengguna barang atau pimpinan Badan Layanan Umum (BLU) sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang, salinan atau fotocopy surat Keputusan penjualan dari pengelola barang sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang, salinan atau fotocopy surat persetujuan Presiden atau DPD atau DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut, salinan atau fotocopy surat Keputusan tentang pembentukan panitia penjualan lelang tersebut, asli dan fotocopy bukti kepemilikan atau hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan atau apabila bukti kepemilikan atau hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis atau surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan atau hak dengan menyebutkan alasannya.”

Setelah semua dokumen diperiksa dan di teliti kelengkapan berkas permohonan lelang, pejabat lelang kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>67</sup>

“Jadwal pelaksanaan lelang diberitahukan setelah dilakukannya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang sekitar 3-5 hari kerja. Kepala KPKNL Jember nggak boleh nolak permohonan lelang yang sudah diajukan kalau dokumen persyaratan lelang sudah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

<sup>66</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>67</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang atau penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang atau Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang bisa atau dapat dilelang. Penjual menentukan nilai limit dari barang yang akan dilelang dan dibuat secara tertulis kemudian diserahkan kepada Pejabat lelang.<sup>68</sup>

Setelah dokumen yang diajukan oleh pemohon telah benar-benar diperiksa oleh pejabat lelang dinyatakan telah 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. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Yoyok sebagai Pejabat Lelang KPKNL Jember, pengumuman lelang biasanya mencakup informasi minimal sebagai berikut:<sup>69</sup>

“Identitas Penjual, objek yang akan dilelang, tanggal, tempat dan waktu Pelaksanaan. besar jaminan lelang dan nilai Limit, ada juga informasi tambahan yang lebih rinci untuk ditayangkan di website yaitu jenis dan jumlah objek, lokasi, luas tanah, jenis hak dan tanah, kondisi bangunan, spesifikasi objek, waktu dan tempat *aanwizing*<sup>70</sup>,

---

<sup>68</sup> Pasal 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>69</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>70</sup> 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. –

jaminan penawaran (nilai jaminan, jangka waktu pembayaran, dan tempat penyetoran atau nomor rekening), cara penawaran, jangka waktu kewajiban pembayaran atau pelunasan lelang oleh pembeli, alamat domain atau email atau aplikasi atau lokasi penyelenggara lelang (KPKNL atau Balai Lelang), syarat tambahan yang mungkin diajukan penjual.”

Persyaratan terkait pengumuman lelang yang harus dipatuhi oleh pemohon harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam PMK No.213/PMK.06/2020, yaitu sebagai berikut:

**Tabel 4.1**  
**Ketentuan penayangan pengumuman lelang oleh pemohon<sup>71</sup>**

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	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		5 Hari sebelum pelaksanaan lelang	Selebaran, Media Elektronik, Surat Kabar	Limit Maksimal 200.000.000

Gilang Daryaatmaka, “Aanwijzing itu apa? Proses Penting Dalam Bidang Procurement” *Promise*, 23 September 2019, diakses 14 April 2024, <https://promise.co.id/aanwijzing/>

<sup>71</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

				Surat Kabar	
				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		

Jika semua dokumen persyaratan lelang sudah lengkap, lelang dapat dilakukan sesuai jadwal yang ada dalam pengumuman lelang. Seluruh peserta atau pembeli diharapkan memiliki akun di situs *lelang.go.id* dan serta membayar uang jaminan lelang ke rekening virtual yang telah diberikan oleh KPKNL Jember. Namun, dalam kenyataannya, terdapat beberapa peserta atau pembeli yang mengalami kesulitan dalam menggunakan layanan *online*. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok, bahwa:<sup>72</sup>

“Ada peserta lelang yang mengalami kesulitan terutama untuk peserta atau pembeli manula. Kebanyakan dari mereka langsung mendatangi KPKNL untuk minta bertemu secara langsung dengan penjual, terutama apabila orang itu menjadi satu-satunya peserta, sehingga transaksi langsung diselesaikan secara *offline* ditempat pada saat itu juga.”

<sup>72</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

Sesuai dengan ketentuan lelang, penyelenggara lelang adalah KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang, sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Proses pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Umumnya, lelang dilakukan oleh Pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Seperti yang dikatakan Pak Pandu, yaitu:<sup>73</sup>

“Pelaksanaan lelang hanya berhak dipimpin oleh orang yang telah mengikuti diklat pejabat lelang ya, beliau-beliau ini juga harus sudah dimintai sumpahnya dan juga ditunjuk langsung Kepala Kantor Pelayanan Lelang, isi sumpahnya sebagai jaminan kalau pejabat lelang merupakan pihak yang netral, dan jujur dalam memimpin waktu pelelangan. Sekarang KPKNL Jember sudah melaksanakan lelang melalui internet. Kalau ada yang wanprestasi, satuan kerja harus melaksanakan lelang ulang sesuai peraturan BMN wajibnya yaitu 2 kali lelang. Jika tetap tidak ada yang membeli boleh dilelang terus-menerus atau dikelola bentuk lainnya, seperti dibakar atau dimusnahkan langsung.”

*Lelang.go.id* mencakup seluruh wilayah perkotaan di Indonesia, artinya sistem lelang dilakukan di berbagai kabupaten di Indonesia melalui KPKNL. Lelang DJKN ini bisa diikuti perorangan maupun badan hukum selama memenuhi persyaratan. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Suherman, yaitu:<sup>74</sup>

“Awal saya mengikuti lelang *online* harus mempunyai KTP, NPWP, E-mail, nomor handphone dan nomor rekening untuk mendaftarkan username dan password di website *lelang.go.id* agar mendapatkan kode aktivasi untuk mengaktifkan username.”

<sup>73</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>74</sup> Suherman (PNS). Wawancara. Jember 19 Maret 2024

Peserta lelang harus melengkapi persyaratan lelang yaitu mengisi data KTP, NPWP dan rekening bank guna kepentingan pengembalian uang jaminan apabila tidak berhasil memenangkan lelang di menu Persyaratan Lelang. Selanjutnya isikan data-data pada form yang tersedia dan pastikan data diri yang diisikan adalah valid. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>75</sup>

“Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi Peserta Lelang, kecuali pejabat Lelang, penjual, penilai atau penaksir, juru sita, tereksekusi, debitur dan terpidana.”

Peserta lelang yang bertindak untuk dan atas nama orang lain atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa bermaterai kepada pejabat lelang. Surat kuasa tersebut harus dilampiri dengan fotocopy KTP, SIM atau paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Rizky yaitu:<sup>76</sup>

“Penyampaian surat kuasa yang bermaterai kepada Pejabat Lelang itu harus ya, karena surat kuasa tersebut berlaku untuk pengambilan kutipan risalah lelang oleh kuasa pembeli”

Proses pemeriksaan persyaratan lelang akan dilakukan oleh Pejabat Lelang di KPKNL yang telah dipilih saat mengisi data persyaratan lelang dan hasil verifikasi akan dikirimkan ke alamat email yang telah didaftarkan. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok yaitu:<sup>77</sup>

“Apabila seluruh persyaratan telah lengkap maka sudah dapat mengikuti lelang secara *online* diseluruh KPKNL di Indonesia. Setelah itu peserta lelang memilih objek lelang lalu menyetor uang

---

<sup>75</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 4 April 2024

<sup>76</sup> Rizky (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 4 April 2024

<sup>77</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 04 April 2024

jaminan lelang melalui virtual account yang telah didapatkan. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah atau nominal yang telah disyaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Lalu peserta lelang dapat melakukan penawaran lelang berkali-kali hingga batas waktu yang ditentukan.”

Peserta lelang dengan penawaran tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. Selain harga penawaran tertinggi yang diajukan, pemenang lelang juga dikenakan bea lelang sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Rizky bahwa:<sup>78</sup>

“Untuk lelang barang tidak bergerak pembeli dikenakan bea lelang sebesar 2% dari pokok lelang, dan 3 % untuk lelang eksekusi untuk barang bergerak. Ketentuan perpajakan lainnya juga tetap berlaku pada transaksi melalui lelang seperti pajak penghasilan final atas pengalihan hak atas tanah bagi penjual dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi pembeli. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan permintaan penjual, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.”

Pemenang lelang diharuskan melakukan pembayaran dalam waktu 5 hari setelah lelang berakhir, sedangkan untuk Lelang Terjadwal Khusus, batas waktu pembayaran adalah 2 hari. Jika pembayaran tidak dilunasi dalam 5 hari, status sebagai pemenang akan dibatalkan. Kuitansi pembayaran dan kuitansi pelunasan bea BPHTB, digunakan untuk

---

<sup>78</sup> Rizky (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 04 April 2024

mengambil risalah lelang, yang dibuat paling lambat 6 hari setelah lelang.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, bahwa:<sup>79</sup>

“Risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yang mana risalah lelang ini nanti digunakan untuk mengurus dokumen kepemilikan dari objek lelang dan sudah sah dimata Pengadilan. Karena risalah lelang ini sama dengan akta yang dibuat oleh Notaris.”

Selain itu Bapak Pandu juga menyampaikan terkait pembayaran yang dilakukan oleh pemenang lelang, bahwa:<sup>80</sup>

“Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang ditambah dengan 2% biaya lelang paling lama lima hari kerja setelah dilaksanakan lelang kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang secara tertulis dari direktur jenderal atas nama menteri keuangan.”

Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>81</sup>

“Saya sebagai pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan atau barang yang dilelang ke pembeli paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Penyerahan dokumen kepemilikan barang.”

Berdasarkan pasal 1 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang menyatakan bahwa berita acara pelaksanaan penjualan yang dibuat oleh pejabat lelang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Maghfur bagian risalah lelang paling sedikit memuat:<sup>82</sup>

---

<sup>79</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 04 April 2024

<sup>80</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>81</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>82</sup> Maghfur (Sub Bagian Umum). Wawancara. Jember 04 April 2024

“Identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum atau badan usaha atau orang lain, Lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli, harga Lelang dengan angka dan huruf terbilang, Uraian barang yang laku terjual.”

Terdapat beberapa pihak yang berhak memperoleh kutipan, salinan, atau grosse autentik dari Minuta Risalah Lelang, seperti yang disampaikan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>83</sup>

“Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau kepentingan dinas, instansi yang berwenang kepemilikan hak Objek dalam Lelang balik nama memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan, Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.”

Terkait sistem pelaksanaan lelang peneliti meneliti bahwa tahap-tahap lelang sesuai dengan PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang tidak menimbulkan multitafsir dan dapat dilaksanakan dalam praktiknya. Dari proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL ini dapat dikatakan memenuhi teori kepastian hukum walaupun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala yang disebabkan oleh beberapa faktor diluar dari ketentuan perundang-undangan termasuk dengan kurangnya masyarakat terkait dengan proses pelaksanaan lelang oleh KPKNL.

---

<sup>83</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

## 2. Kendala Pada Sistem Mekanisme Dan Relasi Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember

Setiap pelaksanaan lelang dilakukan dengan tujuan mencapai harga optimal dan memastikan transaksi yang akuntabel. Namun, upaya pemasaran dari pihak penjual memiliki peran penting dalam mencapai tujuan tersebut dengan menciptakan harga yang tinggi. Dalam proses pengajuan lelang oleh pemohon, seringkali terjadi beberapa kendala yang dapat menyebabkan penundaan jadwal beberapa hari. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Pandu, beberapa kendala yang sering muncul meliputi:<sup>84</sup>

“Data yang di input secara *online* tidak cocok atau tidak sesuai dengan berkas fisik yang diberikan, dokumen yang diserahkan kurang atau tidak lengkap, redaksi pada berkas permohonan tidak jelas penulisan atau maksudnya, terjadi salah tulis pada berkas perjanjian atau akta, apabila satu orang pemohon mengajukan beberapa lot lelang sekaligus maka dokumen yang perlu diperiksa untuk satu permohonan lelang bisa sangat banyak, sehingga memakan waktu lebih lama, banyaknya beban kerja yang biasanya sering terjadi menjelang akhir tahun sehingga proses penetapan jadwal pelaksanaan lelang mundur beberapa hari dari biasanya.”

Menurut informasi yang didapatkan oleh penulis dari Bapak Yoyok mengenai pengaturan pelaksanaan lelang di KPKNL Jember, yaitu:

“Pengaturannya itu pertama pendaftaran, penentuan harga awal, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang itu sendiri. Lalu ada kendalanya misalnya kurangnya minat peserta kadang ada yang nggak ikut sama sekali, ada masalah di bagian administratif.”<sup>85</sup>

Seringkali, masalah muncul ketika terjadi ketidaksesuaian antara informasi yang tercantum dalam pengumuman dengan dokumen yang

---

<sup>84</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>85</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

diterima oleh KPKNL. Dalam situasi ini, pejabat lelang di KPKNL biasanya memiliki dua opsi untuk dipertimbangkan, yaitu seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu bahwa:<sup>86</sup>

“Pengumuman lelang diralat dan proses lelang dilanjutkan. Kalau kesalahan dalam lelang bisa diralat maka sebisa mungkin di ralat, jika lelang dibatalkan kalau 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 atau waktu pelaksanaan lelang, maka lelang akan dibatalkan.”

Pelaksanaan lelang *online* memiliki dua jenis penawaran, yaitu lelang penawaran tertutup (*closed bidding*) dan lelang penawaran terbuka (*open bidding*). Dalam proses penawaran terbuka, peserta dapat melihat nilai penawaran dari peserta yang berbeda secara langsung ketika mereka mengajukan penawaran, sembari mereka sendiri juga mengajukan tawarannya. Biasanya strategi yang digunakan adalah, peserta menawar pada detik terakhir sebelum lelang ditutup. Di sisi lain, dalam penawaran lelang tertutup, peserta hanya dapat menawarkan harga tanpa bisa melihat penawaran peserta lainnya. Strategi yang biasa digunakan adalah melakukan riset harga pasar sebelumnya. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Pandu, kedua jenis penawaran memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.<sup>87</sup>

“Kelebihan lelang terbuka yaitu dapat 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

---

<sup>86</sup> Rizky (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>87</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 04 April 2024

harga rendah atau sesuai limit jika peserta mengetahui bahwa tidak ada peminat terhadap barang yang ditawarnya. Kekurangan lelang terbuka, yaitu proses penawaran berlangsung selama beberapa hari, sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran. Adapun kelebihan lelang tertutup, yaitu 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. Adapun lelang tertutup kelebihannya, yaitu Proses penawaran berlangsung selama beberapa hari, sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran. Sedangkan kekurangan lelang tertutup, yaitu Tidak bisa memperkirakan minat pembeli terhadap barang, jika peserta berasumsi ia punya pesaing, namun ternyata tidak, kemungkinan penajika peserta berasumsi ia tidak memiliki pesaing, namun ternyata ada, kemungkinan kalah karena penawaran terlalu kecil.”

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*. Jadi seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok, yaitu:<sup>88</sup>

“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.”

Pejabat Lelang dituntut agar selalu “*rule of the game*”, sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak Penjual atau Pemohon Lelang untuk melakukan upaya pemasaran, khususnya menginformasikan kondisi dari obyek yang akan dilelang. Penjual dituntut benar- benar

---

<sup>88</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

mempunyai niat dan kapabilitas untuk melakukan upaya pemasaran dan Pejabat Lelang bersama Penjual mempunyai strategi untuk menciptakan suasana kompetitif diantara peserta lelang. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>89</sup>

“Kalau ada barang yang dilelang nggak sesuai antara penjual dan pembeli, pejabat lelang tidak ikut andil dalam permasalahan tersebut, soalnya pejabat lelang nggak wajib ngelihat langsung barangnya cuma percaya foto sama dokumen administrasi yang dikirim oleh penjual. Saat lelang ada peserta yang nggak boleh ikut lelang yaitu, Pejabat Lelang seperti saya, Penjual karena untuk mencegah konflik kepentingan. Sebelum mengikuti lelang, diperlukan pembayaran uang jaminan terlebih dahulu. Jika pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya, uang jaminan tersebut akan dialokasikan ke kas negara dalam waktu maksimal satu hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.”

Juga terdapat problematika yang terjadi antara pemohon dari UIN KHAS Jember dengan pembeli, seperti yang dikatakan oleh Bapak Saiful, bahwa:

“Problemnnya biasanya kurangnya peserta lelang dalam pelaksanaan lelang dan pernah sekali UIN KHAS melakukan lelang tidak ada peserta sama sekali akibatnya tim kita harus memulai dari awal lagi agar bisa melaksanakan lelang. Juga ada masalah yang terjadi antara UIN KHAS dengan pembeli karena kesalahpahaman antara foto yang di upload dengan barang yang sesungguhnya. Namun masalah tersebut dapat diatasi dan pihak pembeli melunasi pembayaran.”

Lelang pada dasarnya mempengaruhi perekonomian dan keuangan negara. Misalnya, dampak pada frekuensi transaksi jual beli, mengontrol perputaran uang, dan meningkatkan likuiditas lembaga

---

<sup>89</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

keuangan atau organisasi, serta sebagai salah satu sumber pendapatan negara.<sup>90</sup>

### **3. Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**

Lelang (*muzayyadah*) menurut bahasa artinya bertambah. Muzayadah, menurut kitab al Qawanin al-Fiqhiyah, diartikan sebagai cara mengajak orang membeli suatu barang, di mana calon pembeli saling menaikkan harga yang ditawarkan hingga penawaran berhenti pada harga yang paling tinggi.<sup>91</sup>

Di dalam PMK 213/PMK.06/2020, jenis lelang tersebut dapat dilaksanakan secara terbuka (*Open Bidding*) dan tertutup (*Closed Bidding*). Disini penulis akan menjelaskan mengenai implementasi prinsip hukum ekonomi syariah dalam lelang Barang Milik Negara di KPKNL Jember. Seperti yang sudah dijelaskan diatas lelang BMN dapat dilakukan secara terbuka (*open bidding*), yaitu Peserta lelang dapat mengajukan nilai penawaran yang bisa dilihat oleh peserta lain dan sistem tertutup (*closed bidding*), yang berarti peserta tidak mengetahui penawaran dari peserta lain dan harga tertinggi akan diumumkan setelah lelang selesai. Yang menjadi permasalahan yaitu pada lelang BMN yang dilakukan secara tertutup mengakibatkan kurangnya transparansi dalam pelaksanaan lelang.

---

<sup>90</sup> DJKN KEMENKEU (2017) Kontribusi Pelaksanaan Lelang Terhadap Perekonomian Indonesia. Website: [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/files/mediakn/MKN25\\_upload](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/files/mediakn/MKN25_upload).

<sup>91</sup> Saiful Achmad, "Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW." Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017, 14

Tetapi penulis sudah melakukan wawancara dengan pihak KPKNL untuk menjawab pertanyaan tersebut. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Pandu, yaitu:<sup>92</sup>

“Lelang secara tertutup (*closed bidding*) sudah sesuai dengan prinsip syariah karena sudah dilakukan dengan transparansi dan terbuka. Soalnya saat dilakukan lelang tertutup Pejabat Lelang, Penjual serta peserta lelang tidak ada yang tau terkait nominal yang sedang ditawarkan. Pejabat lelang sendiri juga tau waktu pengumuman lelang. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka dan luas melalui situs web resmi serta pembuatan dokumen lelang yang jelas dan terperinci sudah pasti bahwa KPKNL Jember melakukan lelang dengan menerapkan prinsip keadilan dan transparansi dan juga sudah sesuai sama prinsip syariah.”

Sistem penawaran lelang yang diterapkan di KPKNL menggunakan metode penawaran meningkat, di mana peserta dengan penawaran tertinggi akan menjadi pemenangnya. Sistem ini berlaku untuk semua jenis lelang di KPKNL. Pelaksanaan lelang di KPKNL Jember telah didasarkan pada prinsip ekonomi Islam sebagai panduannya, sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Rizki.<sup>93</sup>

“Secara tertulis tidak ada ya untuk pelaksanaan lelang disini menggunakan landasan hukum islam, tetapi dalam praktiknya saya rasa sudah sesuai ya dengan kaidah – kaidah syariah, karena prosedur lelangnya pun berusaha adil untuk pihak-pihak yang bersangkutan.”

Bapak Dedy selaku seksi hukum dan informasi, berpendapat bahwa pelaksanaan lelang di KPKNL di Indonesia terutama di Jember sudah sangat sesuai dengan kaidah-kaidah islami karena sama sudah memenuhi syarat dalam transaksi *bai' muzayyadah* yaitu wajib ada

<sup>92</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

<sup>93</sup> Rizky (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

penjual, pembeli, barang yang diperjual belikan, dan *sighat (ijab dan Kabul)*. Pendapat beliau adalah:<sup>94</sup>

“Tentunya sudah ya jika yang ditanyakan mengenai syarat-syarat dasar jual beli seperti penjualnya tentu kami ya dari pihak KPKNL sebagai mediator, pembelinya tentu ada, dan pihak pemilik barang.”

Setelah pembayaran telah dilunaskan, maka tahap selanjutnya ialah penyerahan dokumen kepemilikan barang. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang ini termasuk bagian dari *Ijab Qabul*, dimana ketika sang pembeli telah menunaikan kewajibannya maka sang penjual harus memberikan hak seorang pembeli atau pemenang lelang tersebut. Adapun penyerahan dokumen asli kepemilikan yang dilakukan oleh pemilik barang kepada Pejabat Fungsional Pelelang merupakan bukti bahwa sang pemilik barang telah memberikan kepercayaan penuh kepada Pejabat Fungsional Pelelang terhadap barangnya untuk di lelang di pelelangan.<sup>95</sup> Di dalam lelang BMN yang dilaksanakan oleh KPKNL Jember terdapat beberapa syarat agar bisa mengikuti lelang, yaitu peserta lelang harus mempunyai umur yang cukup. Di dalam islam cukup ada yang namanya tamyiz yaitu orang yang sudah cukup umur. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok, yaitu:<sup>96</sup>

“Cukup umur dalam pemohon lelang jelas 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

<sup>94</sup> Dedy (Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember 07 Mei 2024

<sup>95</sup> DJKN KEMENKEU. (2021). Tinjauan Pelaksanaan Lelang Dari Perspektif Hukum Syariah (Fiqh Muamalah) website: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html>

<sup>96</sup> Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 04 April 2024

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. Kalau subjek akad bertindak dalam mewakili badan hukum atau orang lain, maka harus dibuktikan dengan surat kuasa.”

Jika pemohon telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, maka langkah selanjutnya adalah mengajukan dokumen keterangan mengenai objek yang akan dilelang. 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. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Dedy terkait antisipasi adanya *gharar*, yaitu:<sup>97</sup>

“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 nggak 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 *Ijarahnya* 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. Seperti yang dikataakn Bapak Pandu bahwa:<sup>98</sup>

“Bea permohonan lelang ini bisa dikatakan sebagai upah bagi pemberi jasa, kalau di undang-undang disebut sebagai biaya pelayanan publik, sebagai imbal jasa atas pemberian pelayanan

<sup>97</sup> Dedy (Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember 07 Mei 2024

<sup>98</sup> Pandu Adi (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember 18 Maret 2024

publik, yang besaran dan tata cara pembayaran ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Di KPKNL Jember juga menerapkan upaya untuk menghindari terjadinya trik-trik kotor pada pelelangan, seperti yang dikatakan oleh Bapak Dedy bahwa:<sup>99</sup>

“KPKNL Jember menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, jadi sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya sekedar mengikuiti pelelangan, maka pihak KPKNL Jember menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikuti pelelangan para peserta lelang harus membayar uang jaminan yang biasanya berjumlah minimal 20 % dari harga limit yang diterapkan, dan jika ada pemenang lelang yang tidak melakukan pelunasan selama jangka waktu yang telah ditetapkan, uang jaminannya tidak dikembalikan dan akan masuk ke kas negara.”

Persepsi masyarakat terhadap lelang sering kali dipengaruhi oleh kurangnya pemahaman mereka tentang prosedur lelang. Persepsi ini muncul karena masyarakat cenderung melihat lelang dari satu sudut pandang atau hanya melihatnya dari permukaan saja. Meskipun persepsi tersebut tidak selalu benar, sebenarnya hal itu mencerminkan kehati-hatian dan keinginan masyarakat agar senantiasa terhindar dari transaksi yang haram, *batil*, dan *fasid*. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Saiful selaku pemohon lelang BMN dari UIN KHAS Jember mengatakan bahwa:

“Lelang di KPKNL Jember sudah memenuhi prinsip syariah karena sudah menerapkan prinsip keadilan dan sudah dilakukan secara transparansi. Dapat dikatakan transparansi karena sudah dilaksanakan secara terbuka dan langsung diumumkan di website

<sup>99</sup> Dedy (Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember 07 Mei 2024

lelang.go.id. Pada saat terjadi penawaran secara tertutup pejabat lelang tidak bisa melihat siapa saja yang mengikuti dan berapa nominal yang ditawarkan dan ketika penawaran lelang tersebut berakhir baru pejabat lelang bisa melihat siapa pemenang lelang. Selain itu KPKNL Jember juga sudah sesuai dengan prinsip keadilan karena bisa dilihat dari peserta lelang seperti siapa saja dan dari kalangan mana saja boleh ikut lelang.”

Berdasarkan penjabaran di atas, pelaksanaan lelang BMN di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, jika dilihat dari hukum ekonomi syariah, syarat objek dan subjek lelang BMN telah sesuai dengan syari'at karena sudah dilaksanakan secara transparansi dan keadilan. Sedangkan ada beberapa objek lelang tertentu memerlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

### **C. Pembahasan Temuan**

#### **1. Sistem Pelaksanaan Lelang Barang Milik Negara Pada Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**

Banyak aturan yang mengatur sistem lelang di Indonesia, ini menunjukkan minat besar masyarakat terhadap pelaksanaan lelang di negara ini, terutama lelang BMN. selain itu lelang bisa dikatakan sebagai salah satu cara yang efektif untuk melepas suatu barang dengan banyaknya aturan lelang yang mengikat di negeri ini, mengakibatkan banyaknya jasa-jasa lelang yang beredar di Indonesia, balai-balai lelang swasta mulai bertebaran di Indonesia, namun selain balai-balai lelang swasta itu, pemerintah juga menyediakan jasa layanan pelelangan, dan satu-satunya

lembaga pemerintahan yang menyediakan jasa lelang tersebut adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPNKL), yang merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan dan Lembaga jasa lelang milik negara. KPNKL adalah Instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Keuangan Negara yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan. Di dalam pelaksanaan lelang terdapat beberapa tahapan, yaitu:<sup>100</sup>

a. Tahap Pra Lelang

Permohonan lelang KPNKL dapat dilakukan oleh pemohon atau penjual melalui 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 tahap ini, pemohon dapat mengajukan lelang sebagai perorangan maupun Lembaga yang diikuti dengan pengisian formulir identitas pemohon, formulir objek lelang, unggah dokumen kelengkapan, dan *review*. Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPNKL Jember harus mengajukan surat permohonan lelang dan mendapatkan jadwal lelang. Penjual atau pemilik juga diharapkan mempersiapkan dokumen lengkap persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Barang-barang yang

---

<sup>100</sup> Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, (Kencana, Jakarta: 2022)

seringkali diperlelangkan sendiri biasanya adalah rumah, tanah ataupun barang-barang lainnya yang dapat dilelang.

Menurut pandangan Islam, syarat-syarat dalam transaksi jual beli mencakup bahwa barang yang diperdagangkan haruslah hal yang suci, memiliki manfaat, dimiliki oleh individu yang memiliki akal, mampu untuk menyerahkan barang tersebut, memiliki pengetahuan tentang barang yang diperdagangkan, dan barang yang akan dijual telah diterima oleh pembeli.<sup>101</sup>

Setelah dokumen telah diverifikasi oleh pejabat lelang, dokumen fisik tersebut harus diserahkan kepada KPKNL paling lambat dalam waktu 14 hari kerja. Adapun dokumen permohonan lelang dibagi menjadi dua jenis, yaitu yang bersifat umum dan khusus. Dokumen yang bersifat umum merupakan dokumen yang wajib untuk selalu disertakan dalam lelang BMN. Sedangkan dokumen khusus merupakan dokumen khusus adalah dokumen yang hanya diperlukan untuk permohonan lelang jenis tertentu. Biasanya pada dokumen bersifat khusus, batas waktu penyerahannya sampai sebelum pelaksanaan lelang dimulai.

**Tabel 4.2**  
**Persyaratan Lelang BMN**

Syarat Umum	Syarat Khusus
1. Surat permohonan lelang	1. Salinan atau fotocopy surat
2. Salinan atau fotocopy surat keputusan penunjukan penjual	persetujuan atau penetapan penjualan dari pengelola barang atau pengguna barang atau
3. Daftar barang yang akan dilelang,	

<sup>101</sup> Sulaji, W. (2020). *Peran Lelang Jabatan Dalam Mewujudkan Birokrat Yang Berkualitas. Jurnal Sosiologi Nusantara*, Vol. 6, 145–158. <https://doi.org/10.33369/jsn.6.2.145-158>

<p>nilai limit dan uang jaminan</p> <p>4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang</p> <p>5. Informasi tertulis berupa NPWP pemohon lelang (untuk objek lelang barang milik swasta, badan hukum atau badan usaha)</p> <p>6. Surat keterangan dari penjual mengenai persyaratan tambahan untuk lelang (jika ada).</p> <p>7. Surat pernyataan atau keterangan dari penjual yang menyatakan bahwa barang yang akan dilelang berada dalam kepemilikan fisik penjual, terutama jika barang yang dilelang adalah barang bergerak yang nyata.</p> <p>8. Foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet</p>	<p>pimpinan Badan Layanan Umum (BLU) sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang</p> <p>2. Salinan atau fotocopy surat Keputusan penjualan dari pengelola barang sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang</p> <p>3. Salinan atau fotocopy surat persetujuan Presiden atau DPD atau DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut</p> <p>4. Salinan atau fotocopy surat Keputusan tentang pembentukan panitia penjualan lelang tersebut</p> <p>5. Bukti asli dan salinan dokumen kepemilikan atau hak, jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, perlu diberikan. Jika dokumen kepemilikan atau hak tidak tersedia, harus ada pernyataan tertulis atau surat keterangan dari penjual yang menjelaskan mengapa dokumen tersebut tidak dapat disediakan.</p>
---	---

Jika berdasarkan pada ketentuan dari Peraturan Menteri Keuangan, kecuali untuk lelang sukarela barang bergerak, batasan nilai limit harus ada. Peserta lelang juga diwajibkan untuk memberikan uang jaminan pada saat mengikuti lelang. Jumlah jaminan peserta lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit. Setelah semua dokumen diperiksa dan diteliti kelengkapan berkas permohonan lelang, pejabat lelang kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Jadwal pelaksanaan lelang

diberitahukan setelah dilakukanya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang sekitar 3-5 hari kerja.

Setelah dokumen telah diverifikasi dan dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, jadwal pelaksanaan lelang akan diterbitkan. Pemohon kemudian membuat pengumuman lelang berdasarkan jadwal tersebut dan bukti pengumumannya kemudian diserahkan pada pejabat lelang sebagai salah satu dokumen persyaratan khusus.

b. Tahap Pelaksanaan Lelang

Jika semua dokumen persyaratan lelang sudah lengkap, maka lelang bisa dilaksanakan sesuai jadwal yang ada pada pengumuman lelang. Semua peserta atau pembeli diwajibkan memiliki akun di situs *lelang.go.id*, serta membayar uang jaminan lelang ke rekening virtual KPKNL. Namun dalam praktik dilapangan, rupanya ada beberapa peserta atau pembeli yang kesulitan menggunakan layanan *online*, terutama untuk peserta atau 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.

Sesuai dengan ketentuan lelang, penyelenggara lelang adalah KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai dengan kewenangannya. Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi

dan asas akuntabilitas. Pelaksanaan lelang harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang atau Peraturan Pemerintah.

Peserta lelang diharuskan untuk melengkapi persyaratan lelang dengan mengisi data KTP, NPWP, dan rekening bank, yang akan digunakan untuk pengembalian uang jaminan jika peserta tidak berhasil memenangkan lelang. Selanjutnya isikan data-data pada form yang tersedia dan pastikan data diri yang diisikan adalah valid. Meskipun hanya ada satu peserta lelang, proses lelang akan tetap dilaksanakan. Jika peserta lelang bertindak atas nama orang lain, badan hukum, atau badan usaha, mereka harus menyertakan surat kuasa yang telah bermaterai kepada Pejabat Lelang, dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Izin Mengemudi (SIM) atau Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya yang bertujuan untuk pengambilan risalah lelang.

Setelah seluruh persyaratan lengkap, peserta dapat mengikuti lelang secara *online* diseluruh KPKNL di Indonesia. Setelah itu peserta lelang memilih objek lelang lalu menyetor uang jaminan lelang melalui virtual account yang telah didapatkan. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah atau nominal yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Lalu peserta lelang dapat melakukan penawaran

lelang berkali-kali hingga batas waktu yang ditentukan. Peserta lelang dengan penawaran tertinggi akan ditunjuk sebagai pemenang lelang. Selain harga penawaran tertinggi yang diajukan, pemenang lelang juga dikenakan bea lelang sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak pada Kementerian Keuangan.

c. Tahap Pasca Lelang

Pemenang lelang diharuskan untuk melakukan pembayaran dalam waktu 5 hari setelah lelang berakhir, dan dalam 2 hari untuk Lelang Terjadwal Khusus. Jika pembayaran tidak dilakukan dalam waktu 5 hari, status pemenang akan dibatalkan. Kuitansi pembayaran dan kuitansi pelunasan bea BPHTB, digunakan untuk mengambil risalah lelang, yang dibuat paling lambat 6 hari setelah lelang. Risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yang mana risalah lelang ini nanti digunakan untuk mengurus dokumen kepemilikan dari objek lelang.

Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang ditambah 2% biaya lelang dalam waktu lima hari kerja setelah setelah dilaksanakan lelang kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang secara tertulis dari direktur jenderal atas nama menteri keuangan. Adapun risalah lelang berbeda dengan akta dibawah

tangan.<sup>102</sup> Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL, dikategorikan dengan sebagai akta otentik<sup>103</sup> 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. Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3), Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah atau bangunan.

Dalam hal Penjual memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) kepada Pejabat Lelang, Penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli

---

<sup>102</sup> 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.

<sup>103</sup> 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.

menunjukkan kutipan Risalah Lelang dan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran.

Jika dilihat dari perspektif teori kepastian hukum, yang mencakup kejelasan, ketiadaan multitafsir, ketiadaan kontradiksi, dan kemampuan untuk dilaksanakan, penting bagi hukum untuk diterapkan secara tegas dalam masyarakat dan memiliki keterbukaan agar dapat dipahami oleh siapa pun. Dengan demikian, tahapan lelang sesuai dengan PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang tampaknya tidak menimbulkan kebingungan dan dapat dijalankan secara praktis. Meskipun demikian, proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL sepertinya memenuhi prinsip kepastian hukum, meskipun masih ada hambatan dalam praktiknya yang disebabkan oleh berbagai faktor di luar peraturan, termasuk kurangnya pemahaman masyarakat tentang proses lelang oleh KPKNL.

## **2. Kendala Pada Sistem Mekanisme Dan Relasi Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**

Setiap pelaksanaan lelang bertujuan untuk mencapai harga yang optimal dan memastikan transaksi yang akuntabel. Namun, keberhasilan mencapai tujuan tersebut juga tergantung pada upaya pemasaran yang dilakukan oleh pihak penjual. Mengandalkan pengumuman lelang saja seringkali tidak menciptakan harga optimal, dan bahkan bisa menyebabkan ketiadaan minat atau tawaran dari pihak pembeli. Oleh karena itu, penjual perlu melakukan upaya pemasaran atau setidaknya

menginformasikan secara jujur tentang kondisi obyek yang dilelang kepada calon pembeli, sehingga diharapkan akan memicu kompetisi di antara peserta lelang. Dalam jadwal pelaksanaan lelang diberitahukan setelah dilakukanya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang yang memakan waktu sekitar 3-5 hari kerja, namun dalam proses pengajuan lelang oleh pemohon ini biasanya ada beberapa kendala yang sering terjadi yang bisa membuat penetapan jadwal mundur beberapa hari.

Dalam pelaksanaan lelang, terdapat problematika yang sering muncul, yaitu:

- a. Ketidakcocokan atau ketidaksesuaian data yang diinput secara *online* dengan berkas fisik yang diberikan dan kurangnya kelengkapan atau ketidaktelitian dalam dokumen yang diserahkan. Dalam hal tersebut pejabat lelang biasanya meralat pengumuman lelang dan proses lelang dilanjutkan, jika kesalahan dalam lelang bisa diralat maka sebisa mungkin di ralat, jika lelang dibatalkan 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 atau waktu pelaksanaan lelang, maka lelang akan dibatalkan.
- b. Kurangnya minat peserta, bahkan terkadang tidak ada yang ikut dalam lelang sama sekali. Dalam hal ini pejabat lelang biasanya melakukan lelang berulang kali karena lelang sudah dinyatakan gagal, lalu akan dilakukan penjadwalan lelang ulang. Selain itu biasanya pejabat lelang

juga melakukan penjualan alternatif seperti penjualan melalui platform penjualan agar barang tersebut dapat terjual.<sup>104</sup>

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas maka tidaklah mengherankan bahwa banyak peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan adanya penjualan benda atau barang yang harus dilakukan secara lelang dalam hal diperlukan adanya pencairan suatu benda atau barang menjadi uang, karena lelang mempunyai peranan penting, yaitu:

- a. Lelang dapat memberikan kepastian mengenai harga atau nilai suatu barang, terutama dalam situasi yang tidak kondusif, seperti pada pelaksanaan lelang eksekusi dan lelang noneksekusi wajib. Hal ini disebabkan oleh adanya upaya paksa serta ketentuan hukum yang mengharuskan pelaksanaan lelang.
- b. Lelang mampu memberi jawaban yang pasti mengenai harga atau nilai suatu benda dalam hal subyektivitas seseorang berpengaruh terhadap kualitas barang atau kreativitas pembuatan atau nilai artistik, nilai seni, nilai historis suatu benda, sehingga seseorang secara sukarela bermaksud menjual benda atau barang atau harta kekayaannya secara lelang. Hal ini terjadi pada pelaksanaan lelang noneksekusi sukarela.<sup>105</sup> Sukses atau tidaknya suatu pelelangan tidak hanya

---

<sup>104</sup> Peraturan Menteri Keuangan No. Nomor 111/PMK.06/2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

<sup>105</sup> DJKN KEMENKEU. (2022). Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum website: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>

ditentukan oleh Pejabat Lelang KPKNL, tetapi merupakan hasil kolaborasi antara pihak Penjual atau Pemohon Lelang dan Pejabat Lelang.

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. Terdapat beberapa kelebihan dan kekurangan di dalam lelang terbuka dan lelang tertutup.

**Tabel 4.3**  
**Kelebihan & Kekurangan dari Penawaran Terbuka & Penawaran Tertutup**

	<b>Lelang Terbuka</b>	<b>Lelang Tertutup</b>
<b>Kelebihan</b>	1. Dengan melihat banyaknya penawaran, Peserta dapat menilai minat pembeli terhadap suatu barang, apakah barang tersebut memiliki nilai yang sepadan dengan harga tertentu, atau sebaliknya, apakah barang	1. Proses penawaran berlangsung selama beberapa hari, sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran.

	<p>tersebut tidak dapat dipertahankan karena harga penawarannya sudah terlalu tinggi.</p> <p>2. Jika seseorang menyadari bahwa tidak ada minat terhadap barang yang mereka tawarkan, mereka dapat langsung menawar dengan harga rendah atau sesuai dengan batas yang telah ditetapkan.</p>	
<b>Kekurangan</b>	<p>1. Penawaran hanya tersedia dalam jangka waktu singkat, sehingga jika ada masalah yang dihadapi oleh peserta, mereka mungkin harus membatalkan partisipasi mereka dalam lelang.</p> <p>2. Jika seorang pembeli menyadari minat yang tinggi terhadap suatu barang, dorongan untuk memenangkannya mungkin membuatnya menawar dengan harga yang lebih tinggi dari kemampuannya tanpa disadari. Situasi ini</p>	<p>1. Tidak bisa memperkirakan minat pembeli terhadap barang</p> <p>2. Dengan asumsi ada anggota yang berharap ada kontes, namun ternyata tidak, maka bisa dibayangkan kesepakatan bisa dilebih-lebihkan.</p> <p>3. Jika ada anggota yang berharap tidak punya pesaing, namun ternyata ada, kemungkinan kalah karena tawarannya terlalu kecil.</p>

	meningkatkan risiko pembeli gagal memenuhi kewajibannya.	
--	--	--

Bagi penjual dan KPKNL Jember, lelang penawaran tertutup dianggap lebih efisien karena waktu penawaran yang dapat disesuaikan dan jarang terjadi penawaran yang sama dengan nilai limit. Meskipun demikian, keduanya tetap memberikan manfaat besar bagi KPKNL Jember, dengan memberikan kesempatan yang adil kepada semua peserta untuk menawar sesuai dengan kemampuan mereka. Apabila diakhir lelang ada dua nilai penawaran tertinggi atau pemenang, maka bisa dilakukan pengundian diantara pemenang. Dan jika pemenang lelang melakukan wanprestasi, maka lelang tersebut dapat diulang.

Pejabat Lelang dituntut agar selalu “*rule of the game*” sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak Penjual atau Pemohon Lelang untuk melakukan upaya pemasaran, khususnya menginformasikan kondisi dari obyek yang akan dilelang. Terdapat beberapa orang yang tidak boleh mengikuti lelang, yaitu Pejabat Lelang dan penjual karena agar tidak menimbulkan konflik kepentingan.

Terdapat problematika antara UIN KHAS dan pembeli, maka Pejabat Lelang tidak ikut andil dalam permasalahan tersebut, karena Pejabat Lelang merupakan sebagai pihak yang meneliti persyaratan dokumen, memberikan informasi terkait lelang, pemimpin lelang saja. Menurut pemohon dari UIN KHAS Jember masalah tersebut terjadi karena kesalahpahaman antara foto yang di upload dengan barang yang

sesungguhnya. Namun masalah tersebut dapat diatasi dan pihak pembeli melunasi pembayaran. Jika terdapat peserta yang tidak melakukan pembayaran selama 5 (lima) hari kerja serta sudah mendapatkan surat peringatan, maka peserta tersebut terkena wanprestasi yang dimana uang jaminan dari lelang atas barang yang dimenangkan akan diberikan seluruhnya ke kas negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.

Lelang sesungguhnya memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap ekonomi dan keuangan negara. Maka untuk meningkatkan minat Masyarakat terhadap lelang, serta mengatasi dan menanggulangi berbagai masalah dan kendala dalam proses lelang. Salah satu Upaya KPKNL, yaitu merperbaharui peraturan pelelangan sehingga tetap relevan dengan perkembangan teknologi dan tren ekonomi Masyarakat.

### **3. Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**

Didalam islam lelang biasa disebut dengan *muzayadah* yang artinya bertambah. Bila dibandingkan dengan definisi yang tercantum dalam PMK No.213/PMK.06/2020, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Di KPKNL Jember, jenis

lelang dibedakan menjadi tiga kategori, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang sukarela.<sup>106</sup>

Di dalam PMK No. 213/PMK.06/2020, jenis lelang tersebut dapat dilaksanakan secara terbuka (*Open Bidding*) dan tertutup (*Closed Bidding*). Disini penulis akan menjelaskan mengenai implementasi prinsip syariah dalam proses lelang Barang Milik Negara di KPKNL Jember. Didalam lelang BMN menggunakan dua jenis penawaran tersebut. Dimana lelang BMN yang dilakukan secara tertutup mengakibatkan kurangnya transparansi dalam pelaksanaan lelang. Tetapi penulis sudah melakukan wawancara dengan pihak KPKNL, bahwa lelang tertutup sudah sesuai dengan prinsip syariah karena sudah dilakukan secara transparansi dan terbuka. Karena pada saat dilakukan lelang tertutup semua pihak yang tersangkut dalam lelang tidak ada yang tahu terkait nominal yang sedang ditawarkan. Pejabat lelang dan penjual mengetahui nominal yang sedang ditawarkan pada saat pengumuman lelang atau lelang sudah berakhir. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka dan luas melalui situs web resmi serta pembuatan dokumen lelang yang jelas dan terperinci. Selain itu KPKNL Jember juga sudah sesuai dengan prinsip keadilan karena bisa dilihat dari peserta lelang seperti siapa saja dan dari kalangan mana saja boleh ikut lelang. Sudah pasti bahwa KPKNL Jember melakukan lelang dengan menerapkan prinsip keadilan dan transparansi dan juga sudah sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>106</sup> Saiful Achmad, "Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW." Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2017, 14

Salah satu kegiatan bermuamalah yaitu jual beli antar sesama manusia dengan beberapa cara melakukan prakteknya salah satunya dalam kitab - kitab fikih atau hadis, jual beli lelang biasanya disebut *bai' al - muzayadah* (adanya penambahan). Syariat islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang, kegiatan jual beli ini dilakukan di hadapan umum dengan cara si pembeli bersaing untuk saling menambah harga dari yang sudah ditawarkan oleh penjual sampai tidak ada yang sanggup untuk menambah harga lagi, sehingga barang tersebut diberikan kepada si pembeli yang telah menawar dengan harga yang paling tinggi.

Jual beli dengan praktik lelang atau *muzayyadah* dalam hukum islam adalah boleh (mubah), dan Ibnu Abdi Dar berkata dalam Subulussalam “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak”. Jumhur ulama menetapkan empat rukun jual beli, yaitu para pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), *sighat* (lafal ijab dan kabul), barang yang diperjual belikan, dan nilai tukar barang pengganti barang. Maka dalam transaksi lelang rukun dan syarat - syarat nya dapat diaplikasikan dengan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok, diantaranya yaitu :

- a. Transaksi dilakukan oleh orang yang cakap hukum atas dasar saling rela (an taradhin)
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat

- c. Kepemilikan atau kuasa penuh pada barang yang dijual
- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan
- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.<sup>107</sup>

Dalam Islam lelang juga tidak termasuk riba karena tidak ada tambahan yang haram atau yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang di KPKNL Jember sudah berlandaskan prinsip syariah, meskipun tidak secara tertulis, karena sudah memenuhi syarat dalam transaksi ba'i muzayadah. Syarat tersebut mencakup adanya penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, dan sighthat (ijab dan kabul), serta prosedur lelang yang berusaha adil untuk semua pihak yang terlibat.<sup>108</sup>

Sebagaimana diketahui, dalil-dalil jual beli dalam Islam, yang juga termasuk lelang, sebagian besar meliputi empat poin yaitu, subjek

---

<sup>107</sup> Putra, B. M. F. A., Hidayat, A. R., & Epriyanti, N. (2020). *Tinjauan Fikih Muamalah Dalam Praktek Ba'i Al-Muzayadah (Lelang) Dalam E-Commerce. Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 373-376.

<sup>108</sup> DJKN KEMENKEU. (2021). *Tinjauan Pelaksanaan Lelang Dari Perspektif Hukum Syariah (Fiqh Muamalah)* website: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/bacaartikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html>

akad (*al-a'qidan*), Objek akad (*mahallul 'aqd*), akad (*shigatul 'aqd*), dan alat tukar atau tujuan akad. Kesesuaian empat poin tersebut berdasarkan prosedur lelang BMN yang dilakukan secara tertutup (*Closed Bidding*):

a. Pemohon sebagai subjek akad

Pemohon yang ingin mengajukan lelang diwajibkan mengajukan surat permohonan. Pemohon harus memenuhi syarat sebagai subjek yang berakad, yaitu:

1) Berbilang (*at-taaddud*), dalam konteks lelang hal ini telah sesuai, karena apabila lelang telah berakhir dengan tanpa ada penawaran maka pemohon bisa mengajukan lelang ulang, sehingga transaksi jual beli bisa dilakukan

2) Tamyiz, yaitu seseorang yang memiliki akal sehat dan cukup umur. Dalam Islam, seseorang dianggap tamyiz ketika sudah baligh atau berusia 15 tahun. Namun, untuk pemohon lelang, subjek akad harus berusia 21 tahun atau sudah menikah.

b. Informasi objek akad dan bea permohonan lelang

Dalam pengajuan dokumen dan verifikasi keabsahan objek, Hal ini harus dilakukan secara hati-hati agar terhindar dari unsur gharar dalam perdagangan. Gharar adalah sesuatu yang tidak jelas akibatnya. Untuk membatasi dan mengantisipasi adanya gharar, KPKNL Jember menjamin semaksimal mungkin bahwa informasi data dan objek penjualan telah lengkap, dan tidak memeriksa atau

membatalkan lelang dengan asumsi ada informasi yang dianggap tidak pasti atau tidak jelas.<sup>109</sup>

Pemohon juga diwajibkan membayar bea lelang. Jual beli melalui lelang termasuk dalam transaksi ijarah, di mana objek ijarahnya adalah manfaat dari pekerjaan manusia. Dalam hal ini KPKNL Jember menyediakan jasa lelang pemohon dan mempertemukan pemohon dengan para pembeli. Maka bea lelang ini bisa dikatakan sebagai upah bagi pemberi jasa atas pelayanan publik yang besaran dan tata cara pembayaran ditetapkan oleh pejabat yang berwenag sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Uang jaminan bagi peserta lelang

Dalam pelaksanaan lelang peserta yang mengikuti lelang diwajibkan mendaftar dan membayar nilai jaminan lelang. Berbeda dengan bea lelang 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. Bea permohonan akan menjadi hak KPKNL ketika pemohon bersedia untuk mengajukan permohonan lelang, maka uang Jaminan peserta sesungguhnya merupakan uang panjer. Dalam islam, jual beli dengan uang muka panjer disebut dengan ba'i urbun. Sistem jual beli ini yaitu pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual atas suatu barang, apabila pembeli tersebut melanjutkan transaksi

---

<sup>109</sup> 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>

maka uang tersebut akan menjadi bagian dari pembayaran dan jika pembeli tidak jadi melanjutkan transaksi maka uang tersebut akan menjadi hak penjual.<sup>110</sup>

- d. Dasar hukum lelang BMN secara tertutup dan unsur maysir dalam penawaran

Dalam hal lelang BMN secara tertutup, maka peserta bisa mulai mengajukan harga tawaran ketika lelang dibuka, sampai jangka waktu penawaran ditutup. Adapun dasar hukum kebolehan pelaksanaan lelang, yang paling sering dikutip yaitu hadist At-Tirmidzi mengenai jual beli lelang yang dinilai baik, dari sinilah para ulama mengambil kesimpulan dengan melihat dari sudut hukum adat ('urf), yang mana metode jual beli ini sudah ada pada zaman Rasulullah SAW, dan telah dipraktikkan oleh para sahabat. Adapun praktik *onlinenya* dapat dilihat dari hukum jual beli salam, yaitu jual beli yang penyerahan barangnya ditunda dengan pembayaran modal awal.

Dasar hukum yang dipakai disini adalah penundaan penyerahan, dimana penyerahan barang dilakukan setelah peserta atau pemenang lelang membayar semua tanggungan biaya. Sedangkan situs *online* tempat lelang diselenggarakan, dapat dianggap sebagai pengganti pasar atau majelis dalam transaksi, dimana penjual dan

<sup>110</sup> 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'.

pembeli saling bertemu. Adapun mengenai proses penawaran lelang tertutup, apabila dilihat dari kelebihan dan kekurangan lelang terbuka dan tertutup, bahwa sesungguhnya peserta lelang mengandalkan asumsi dan perkiraannya dalam mengajukan nilai tawaran lelang. Dari sini kemudian muncul pertanyaan, apakah proses penawaran lelang tertutup yang berdasarkan 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 judi.<sup>111</sup>

Banyak yang menyamakan lelang secara tertutup dengan maysir, karena keduanya sama-sama menggunakan asumsi dalam menentukan hasil akhirnya. Namun jika dilihat lebih jauh bahwa maysir lebih dekat kaitannya dengan gharar karena sesuatu yang urusannya tidak diketahui dan hasilnya tidak diketahui hasilnya. 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

---

<sup>111</sup> Evan Hamzah Muckhtar, *Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar*, *Jurnal Asy-Syukriyah* Vol. 18 (Oktober 2017): 86.

apabila memungkinkan. Yang demikian ini, tidak bertentangan dengan prinsip syariah.<sup>112</sup>

e. Penyerahan dokumen pasca lelang

Pada umumnya di KPKNL Jember melaksanakan lelang BMN, yaitu barang-barang negara yang akan dilelang, dalam Islam dibolehkan dikarenakan jika terdapat pihak melakukan wanprestasi atau tidak mampu melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatannya yang dilakukan, adapun untuk sistem penawaran lelang yang dilakukan di KPKNL Jember adalah penawaran menukik keatas atau bisa dikatakan penawaran seperti ini merupakan system penawaran klasik yang sering terjadi di zaman Rasulullah SAW.

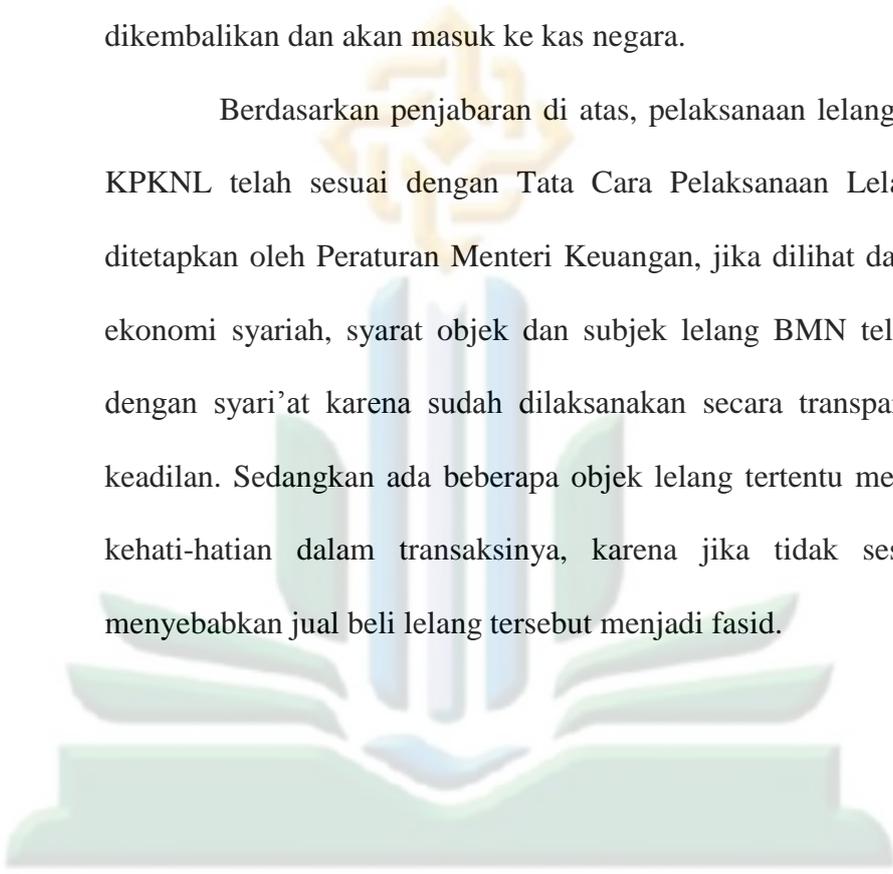
Di KPKNL Jember juga menerapkan upaya untuk menghindari terjadinya trik-trik kotor pada pelelangan diantaranya menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, sehingga sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindari dari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya sekedar mengikutui pelelangan, maka pihak KPKNL Jember menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikutui pelelangan para peserta lelang harus membayar uang jaminan yang biasanya berjumlah minimal 20% dari harga limit yang diterapkan, untuk pemenang lelang yang tidak melakukan pelunasan

---

<sup>112</sup> Evan Hamzah Muckhtar, *Muamalah Terlarang: Maysir dan Gharar*, *Jurnal Asy-Syukriyah* Vol. 18 (Oktober 2017): 87.

selama jangka waktu yang telah ditetapkan uang jaminannya tidak dikembalikan dan akan masuk ke kas negara.

Berdasarkan penjabaran di atas, pelaksanaan lelang BMN di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, jika dilihat dari hukum ekonomi syariah, syarat objek dan subjek lelang BMN telah sesuai dengan syari'at karena sudah dilaksanakan secara transparansi dan keadilan. Sedangkan ada beberapa objek lelang tertentu memerlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi fasid.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Mengenai analisis pembahasan yang diteliti oleh peneliti tentang implementasi prinsip hukum ekonomi syariah dalam proses lelang barang milik negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember disimpulkan bahwa:

1. Sistem pelaksanaan lelang di KPKNL Jember terdapat beberapa tahapan, yaitu tahap pra lelang, tahap pelaksanaan lelang dan tahap pasca lelang. Jika peserta lelang ingin mengikuti lelang maka harus mempunyai akun yang bisa didaftar di [lelang.go.id](http://lelang.go.id) dengan syarat harus memiliki KTP, NPWP, E-mail, Nomor Handphone, Nomor Rekening. Peserta yang memenangkan lelang dapat menyelesaikan pembayarannya ditambah dengan 2% biaya lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila sampai jatuh tempo pembeli belum melunasi, maka akan diberi surat peringatan kepada pembeli untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1 x 24 jam hari kerja sejak tanggal diberitahukannya surat peringatan. Penjual wajib menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada pejabat lelang, dan Pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan atau barang yang dilelang kepada pembeli paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran.

2. Pengaturan lelang di KPKNL Jember umumnya melibatkan beberapa Langkah, seperti pendaftaran, penentuan harga awal, pengumuman lelang dan pelaksanaan lelang itu sendiri. Terdapat beberapa orang yang tidak boleh mengikuti lelang, yaitu Pejabat Lelang dan penjual karena agar tidak menimbulkan konflik kepentingan. Jika terdapat masalah antara penjual dan pembeli, maka Pejabat Lelang tidak ikut andil dalam permasalahan tersebut. Dalam pelaksanaan lelang 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. Terdapat beberapa kendala dalam lelang BMN yang menyebabkan lelang dibatalkan oleh pejabat lelang, selain itu beberapa kendala dalam lelang BMN, yaitu kurangnya minat masyarakat terhadap lelang yang mengakibatkan lelang dilakukan secara terus-menerus.

3. Dalam lelang BMN di KPKNL Jember sudah sesuai dengan prinsip syariah karena sudah dilaksanakan secara transparansi dan keadilan serta tidak termasuk riba, karena tidak ada tambahan haram atau tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Lelang dapat dilakukan secara terbuka (*open bidding*) dan tertutup (*closed bidding*). Dalam lelang BMN secara tertutup dilakukan secara transparansi dan terbuka karena Pejabat Lelang, penjual dan pembeli akan mengetahui pemenang setelah pelaksanaan lelang tersebut berakhir. Dalam praktiknya KPKNL sesuai dengan kaidah-kaidah

syariah, karena prosedur lelangnya pun berusaha adil untuk pihak-pihak yang bersangkutan dan sudah memenuhi syarat dalam transaksi *bai' muzayyadah* yaitu wajib ada penjual, pembeli, barang yang diperjual belikan, dan *sighat (ijab dan Kabul)*. Pelaksanaan lelang di KPKNL pelaksanaan lelang BMN di KPKNL telah sesuai dengan Tata Cara Pelaksanaan Lelang yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, jika dilihat dari hukum ekonomi syariah, syarat objek dan subjek lelang BMN telah sesuai dengan syari'at karena sudah dilaksanakan secara transparansi dan keadilan. Sedangkan ada beberapa objek lelang tertentu memerlukan kehati-hatian dalam transaksinya, karena jika tidak sesuai bisa menyebabkan jual beli lelang tersebut menjadi fasid.

## **B. Saran**

1. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember supaya dapat memperbaiki sistem operasional yang sudah ada.
2. Kepada pihak KPKNL agar melakukan sosialisasi tidak hanya kepada lembaga atau badan usaha, melainkan juga kepada masyarakat awam mengenai fungsi dan prosedur lelang yang baik dan benar. Selain mengedukasi masyarakat tentang pelelangan, juga untuk mencegah agar masyarakat tidak menjadi korban penipuan lelang yang mengatasnamakan KPKNL.
3. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember supaya lebih mensosialisasikan pentingnya prosedur lelang dan pentingnya

memperbaiki aspek syariah sebelum dilaksanakan proses lelang agar terhindar dari gharar dan maysir.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abu Zaid dan Abdul Azhim Jalal. *Fiqh Riba*. Jakarta Selatan: Senayan Publishing, 2011.
- Alu Syikh dan Abdullah Bin Muhammad. *Tafsir Ibnu Katsir Jilid 1*. Kairo: Pustaka Imam, 1994.
- An-Nawawi, Imam. *Syarah Sahih Muslim Jilid 7*. (Jakarta: Darus Sunnah, 2012).
- As-Syaikh Ibrahim Al-Bajuriy, Hasyiyah Al-Bajuriy. *Daar Al-Kitab Al-Islamiyah*. Jakarta, 2007.
- Fajri, Desmal. *Hukum Ekonomi Syariah*. Padang: LPPM Universitas Bung Hatta, 2022.
- Gaffar, Affan. *Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan*. Jogja: Pustaka Pelajar Kedasama, 2009.
- Ghozali, Rahman, Abdul. *Fiqh Munakahat*. Jakarta: Prenada Media Group, 2008.
- Hani, S. P. *Analisis Perspektif Hukum Islam*, 2016.
- Helmi, Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo persada, 1993.
- Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Khalid, Muhammad. *Prinsip-Prinsip Hukum Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah*. As Syariah, 2018.
- Mahmudah. *Islam dan Bisnis Kontemporer*. Jember: STAIN Jember Press, 2014.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada, 2015.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Pustaka Pelajar, 2010.
- Muslich, Wardi, Ahmad. *Fikih Muamalah*. Jakarta, 2010.
- Nurwahid. *Pengelolaan Barang Miik Negara*, 2010.

- Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M. Hum. Pengantar Hukum Lelang Indonesia. Jakarta: Kencana, 2022.
- Putra, B. M. F. A., Hidayat, A. R., & Epriyanti, N. Tinjauan Fikih Muamalah Dalam Praktek Ba'i Al-Muzayyadah (Lelang) Dalam E-Commerce. Prosiding Hukum Ekonomi Syariah, 2020.
- Quthb, Sayyid. Tafsir Fi Zhilalil Qur'an Jilid II. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Rampai, Bunga. Strategi Pelaksanaan Lelang Barang Milik Negara. Jakarta: Biro Advokasi, 2019.
- Rozalinda. Ekonomi Islam. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Sasmoko. Metode Penelitian. Jakarta: UKI Pres, 2004.
- Siahaan, Pahala, Marihot. Hukum Pajak Formal. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Sianturi, T. Purnama. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Soejono dan Abdurrahman. Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1990.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soemitro, Rochmat. Peraturan dan Instruksi Lelang. Bandung: Eresco, 1987.
- Sudarsono, Heri. Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi 3. Yogyakarta: Ekonisia, 2008.
- Sudarsono, Heri. Konsep Ekonomi Islam. Yogyakarta: adipura, 2002.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif. Bandung, 2016.
- Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Sumitro, Hanitijo, Ronny. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Tim Laskar Pelangi. Metodologi Fiqh Muamalah. Kediri: Lirboyo Press, 2016.
- Tim Penyusun. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022.
- Usman, Racmadi H.S. Hukum Lelang. Jakarta Timur: Sinar Grafik, 2015.
- Wagino. Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL, 2023.

Zakky, Pengertian Implementasi menurut Para Ahli, 2018.

### **Jurnal**

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).

Ayunda, Sridevi. Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru. Pekanbaru: Universitas Islam Riau (2021).

BP, A. M. Analisis Hukum Islam Mengenai Pelaksanaan Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor. (2018).

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

Kholid, M. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah. *Asy-Syariah* (2018).

Mafita. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet Terhadap Aset Barang Milik Negara. *Nurani Hukum* (2019).

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

Muhammad Nadzir dan Suwandi. Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah, *Jurnal De Facto* Vol.4 No.1 (2017).

Sulaji, W. Peran Lelang Jabatan Dalam Mewujudkan Birokrat Yang Berkualitas. *Jurnal Sosiologi Nusantara*, Vol. 6 (2020). <https://doi.org/10.33369/jsn.6.2>

### **Artikel**

DJKN KEMENKEU. Tinjauan Pelaksanaan Lelang Dari Perspektif Hukum Syariah, 2021.

DJKN KEMENKEU. Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum, 2022

KPKNL Jember, diakses 19 Februari 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember>.

Sarwat, Ahmad. Lelang dalam tinjauan syariat. <http://kajiankantor.com/blog/2010/04/20/lelang-dalam-tinjauan-syariat>.

Sejarah KPKNL Jember, diakses 3 April 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Sejarah-DJKN.html>.

Tobing, Letezia. Mengenai Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis, diakses pada 4 April 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25>.

Ulfa Rozaniah, Sejarah KPKNL Jember (Jember: KPKNL Jember, 2022).

Visi dan Misi KPKNL, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/Visi-dan-Misi-DJKN.html>, diakses pada 3 April 2024.

Wahyudin, Dede. Lelang (Muzayadah) Dalam Perspektif Hukum Islam, diakses 2 April 2024. <http://dedewahyudin.isif.ac.id/2019/09/03/lelang-muzayadah-dalam-perspektif-hukum-islam/>.

### **Skripsi**

Achmad, Saiful. "Pemahaman Lelang Dalam Pandangan Hadis Nabi SAW." Skripsi, UIN Syarih Hidayatullah Jakarta, 2017.

Ayunda, S. "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru." 2021.

Lestari, Ardi, Muhamad "Analisis Hukum Islam Tentang Lelang." 2015.

Lutfiah, Siti Sarah. "Analisis Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya Masjid Agung)." Thesis, Universitas Siliwangi, 2023.

Nadiffa, Aulia I. P. "Praktik Jual Beli Ikan Laut Dengan Sistem Lelang Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Tpi Eretan Kulon Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu)." 2023.

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

### **Kamus**

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Implementasi KBBI, <http://kbbi.web.id/implementasi.html>. 1992.

### **Al-Qur'an**

Dapartemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, CV. Penerbit Diponegoro, Bandung, 2000.

### **Peraturan**

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1).

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2016. Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

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

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

### **Wawancara**

Ahmad Maghfur (Pelaksana Sub Bagian Umum). Wawancara. Jember.

Dedy Sasongko (Kepala Seksi Hukum dan Informasi). Wawancara. Jember.

Mujianto (Kepala Seksi Kepatuhan Internal). Wawancara. Jember.

Pandu Adi Anindito (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember.

Rizky Fany (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember.

Saiful (Tim Lelang UIN KHAS Jember). Wawancara. Jember.

Suherman (PNS). Via Chat WA. Jember.

Yoyok Martiunus (Pejabat Lelang). Wawancara. Jember.

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ~~Alifia Sabrina Wulandari~~

NIM : 201102020015

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Fakultas Syariah

Universitas : UTN KHAS JEMBER

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak mengandung plagiarisme karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini mengandung plagiarisme dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 27 Mei 2024

Saya yang menyatakan



**Alifia Sabrina Wulandari**  
**NIM. 201102020015**

## HASIL WAWANCARA PENELITIAN

Pertanyaan hasil wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Barang Milik Negara Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember”. Berikut daftar pertanyaan dan hasil wawancara untuk menjawab rumusan masalah terhitung mulai tanggal 13 Maret 2024 - 13 Mei 2024.

### **Informan 1**

**Narasumber : Ahmad Maghfur**

**Jabatan : Pelaksana Sub Bagian Umum**

1. Mengapa harus ada uang jaminan pada saat lelang?

Uang jaminan ini bisa diperhitungkan kalau peserta menang lelang dan akan dikembalikan kalau kalah, dan jika peserta pemenang lelang melakukan wanprestasi uang jaminannya masuk ke kas negara

2. Apa saja isi dari risalah lelang?

Identitas Pembeli yang meliputi nama, pekerjaan dan alamat, atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama badan hukum atau badan usaha atau orang lain, Lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor sebagai Pembeli, harga Lelang dengan angka dan huruf terbilang, Uraian barang yang laku terjual.

## **Informan 2**

**Narasumber : Dedy Sasongko**

**Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi**

1. Bagaimana menurut bapak apakah lelang BMN sudah sesuai dengan kaidah islam?

Tentunya sudah ya, jika yang ditanyakan mengenai syarat-syarat dasar jual beli seperti penjualnya tentu kami ya dari pihak KPKNL sebagai mediator, pembelinya tentu ada dan pihak pemilik barang.

2. Bagaimana pihak KPKNL meminimalisir adanya gharar pada saat pelaksanaan lelang?

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 masih rancu atau tidak jelas.

3. Bagaimana Upaya KPKNL untuk menghindari adanya trik-trik kotor pada pelaksanaan lelang?

KPKNL Jember menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, jadi sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya sekedar mengikutui pelelangan, maka pihak KPKNL Jember menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikuti pelelangan para peserta lelang harus membayar uang jaminan yang biasanya berjumlah minimal 20% dari harga limit yang

diterapkan, dan jika ada pemenang lelang yang tidak melakukan pelunasan selama jangka waktu yang telah ditetapkan, uang jaminannya tidak dikembalikan dan akan masuk ke kas negara.

### **Informan 3**

**Narasumber : Mujianto**

**Jabatan : Kepala Seksi Kepatuhan Internal**

1. Apa landasan hukum terkait pelaksanaan lelang di KPKNL Jember?

Terkait landasan hukum pelaksanaan lelang tentunya bisa di cek di website KPKNL ya, kita semua merujuk pada landasan hukum yang sama dengan pusat yaitu PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Menurut bapak, apakah lelang BMN di KPKNL ini sudah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah?

Menurut saya ya sudah sesuai, karena dilaksanakannya sudah secara terbuka hanya saja penawarannya secara tertutup, kalau pengumuman pemenang lelang ya dilakukan secara terbuka.

### **Informan 4**

**Narasumber : Pandu Adi**

**Jabatan : Pejabat Lelang**

1. Bagaimana proses persiapan berkas lelang BMN di KPKNL Jember?

Proses persiapan berkas ini cukup rigid dan teliti ya, jadi bagi yang ingin melelangkan barang baik itu intitusi maupun perorangan harus

memperhatikan betul tahapan pertama ini jangan sampai ada yang kurang atau salah. Adapun barang yang diperjual belikan dalam pelaksanaan lelang itu sendiri merupakan barang-barang yang telah dilengkapi dokumentasi atau memiliki bukti kepemilikan suatu barang baik itu lelang jenis non eksekusi, sukarela, maupun eksekusi. Barang-barang tersebut haruslah dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang lengkap terlebih dahulu sebelum menuju tahap pelelangan. Barang-barang yang seringkali diperlelangkan sendiri biasanya adalah rumah, tanah ataupun barang-barang lainnya yang dapat dilelang.

2. Apa saja dokumen yang harus dipersiapkan oleh pemohon lelang BMN di KPKNL Jember?

Syarat umum pemohon lelang BMN ya harus ada surat permohonan lelang, Salinan atau fotocopy surat keputusan penunjukan penjual, daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan, informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang, informasi tertulis berupa NPWP pemohon lelang (untuk objek lelang barang milik swasta, badan hukum atau badan usaha), surat keterangan dari penjual mengenai syarat lelang tambahan (apabila ada), surat pernyataan atau surat keterangan dari penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan fisik penjual dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud, serta foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet. Dan ada juga syarat khusus yaitu salinan atau fotocopy surat persetujuan atau penetapan penjualan dari pengelola barang atau pengguna barang atau pimpinan Badan Layanan

Umum (BLU) sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang, salinan atau fotocopy surat Keputusan penjualan dari pengelola barang sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari pengelola barang, salinan atau fotocopy surat persetujuan Presiden atau DPD atau DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut, salinan atau fotocopy surat Keputusan tentang pembentukan panitia penjualan lelang tersebut, asli dan fotocopy bukti kepemilikan atau hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan atau apabila bukti kepemilikan atau hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis atau surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan atau hak dengan menyebutkan alasannya.

3. Mengenai waktu yang diperlukan KPKNL Jember dalam pencocokan dokumen dengan objek lelang, berapa lama waktu yang diperlukan?

Jadwal pelaksanaan lelang diberitahukan setelah dilakukannya pemeriksaan berkas oleh pejabat lelang sekitar 3-5 hari kerja. Kepala KPKNL Jember nggak boleh menolak permohonan lelang yang sudah diajukan kalau dokumen persyaratan lelang sudah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

4. Apakah selain pejabat lelang bisa melaksanakan lelang sendiri?

Pelaksanaan lelang hanya berhak dipimpin oleh orang yang telah mengikuti diklat pejabat lelang ya, beliau-beliau ini juga harus sudah dimintai sumpahnya dan juga ditunjuk langsung Kepala Kantor Pelayanan Lelang, isi

sumpahnya sebagai jaminan kalau pejabat lelang merupakan pihak yang netral, dan jujur dalam memimpin waktu pelelangan. Sekarang KPKNL Jember sudah melaksanakan lelang melalui internet. Kalau ada yang wanprestasi, satuan kerja harus melaksanakan lelang ulang sesuai peraturan BMN wajibnya yaitu 2 kali lelang. Jika tetap tidak ada yang membeli boleh dilelang terus-menerus atau dikelola bentuk lainnya, seperti dibakar atau dimusnahkan langsung.

5. Siapa saja yang tidak boleh mengikuti lelang?

Setiap orang, badan hukum atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang kecuali pejabat lelang, penjual, penilai atau penaksir, juru sita, tereksekusi, debitur dan terpidana.

6. Apa yang dilakukan peserta lelang, ketika sudah memenangkan lelang tersebut?

Pembeli lelang wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang ditambah dengan 2% biaya lelang paling lama 5 hari kerja setelah dilaksanakan lelang, kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang secara tertulis dari DJKN atas nama Menteri Keuangan.

7. Kapan pejabat lelang memberikan dokumen asli kepemilikan kepada pemenang lelang?

Saya sebagai pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan atau barang yang dilelang kepada pembeli paling lama 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor penyerahan dokumen kepemilikan barang.

8. Siapa saja yang diberi risalah lelang oleh pejabat lelang?

Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan, pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau kepentingan dinas, instansi yang berwenang kepemilikan hak Objek dalam Lelang balik nama memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan, Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.

9. Apa saja kendala yang membuat jadwal lelang mundur?

Data yang di input secara *online* tidak cocok atau tidak sesuai dengan berkas fisik yang diberikan, dokumen yang diserahkan kurang atau tidak lengkap, redaksi pada berkas permohonan tidak jelas penulisan atau maksudnya, terjadi salah tulis pada berkas perjanjian atau akta, 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, banyaknya beban kerja yang biasanya sering terjadi menjelang akhir tahun sehingga proses penetapan jadwal pelaksanaan lelang mundur beberapa hari dari biasanya.

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

Pengumuman lelang diralat dan proses lelang dilanjutkan, kalau kesalahan dalam lelang bisa diralat maka sebisa mungkin di ralat, jika lelang dibatalkan

kalau 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 atau waktu pelaksanaan lelang, maka lelang akan dibatalkan.

11. Menurut bapak apa kelebihan dan kekurangan pada lelang tertutup dan lelang terbuka?

Kelebihan lelang terbuka yaitu dapat 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 atau sesuai limit jika peserta mengetahui bahwa tidak ada peminat terhadap barang yang ditawarnya. Kekurangan lelang terbuka, yaitu proses penawaran berlangsung selama beberapa hari, sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran.

Adapun kelebihan lelang tertutup, yaitu 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. Adapun lelang tertutup kelebihannya, yaitu Proses penawaran berlangsung selama beberapa hari, sehingga peserta memiliki waktu untuk mempertimbangkan penawaran. Sedangkan kekurangan lelang tertutup, yaitu Tidak bisa memperkirakan

minat pembeli terhadap barang, jika peserta berasumsi ia punya pesaing, namun ternyata tidak, kemungkinan penajika peserta berasumsi ia tidak memiliki pesaing, namun ternyata ada, kemungkinan kalah karena penawaran terlalu kecil.

12. Bagaimana jika terdapat problematika didalam pelaksanaan lelang?

Kalau ada barang yang dilelang nggk sesuai antara penjual dan pembeli, pejabat lelang tidak ikut andil dalam permasalahan tersebut, soalnya pejabat lelang nggak wajib ngelihat langsung barangnya cuma percaya foto sama dokumen administrasi yang dikirim oleh penjual. Saat lelang ada peserta yang nggak boleh ikut lelang yaitu, Pejabat Lelang seperti saya, Penjual karena untuk mencegah konflik kepentingan. Kalau mau ikut lelang harus bayar uang jaminan dulu, kalau ada pemenang lelang yang wanprestasi, maka uang jaminan itu akan disetorkan semuanya ke kas negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang

13. Menurut bapak apakah lelang BMN yang dilaksanakan secara tertutup sudah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah?

Lelang secara tertutup (*closed bidding*) sudah sesuai dengan prinsip syariah karena sudah dilakukan dengan transparansi dan terbuka. Soalnya saat dilakukan lelang tertutup Pejabat Lelang, Penjual serta peserta lelang tidak ada yang tau terkait nominal yang sedang ditawarkan. Pejabat lelang sendiri juga tau waktu pengumuman lelang. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka dan luas melalui situs web resmi serta pembuatan dokumen lelang yang jelas dan terperinci sudah pasti bahwa KPKNL Jember melakukan

lelang dengan menerapkan prinsip keadilan dan transparansi dan juga sudah sesuai sama prinsip syariah.

14. Mengapa dalam lelang terdapat bea permohonan lelang?

Bea permohonan lelang ini bisa dikatakan sebagai upah bagi pemberi jasa, kalau di undang-undang disebut sebagai biaya pelayanan publik, sebagai imbal jasa atas pemberian pelayanan publik, yang besaran dan tata cara pembayaran ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

**Informan 5**

**Narasumber : Rizky Fany**

**Jabatan : Pejabat Lelang**

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

Nilai limit bisa berupa harga *inklusif* (termasuk bea lelang pembeli) atau *eksklusif* (tidak termasuk bea lelang pembeli). Tapi KPKNL Jember hampir selalu minta pemohon untuk mengajukan harga *eksklusif*. Besaran nilai limit maksimal sama dengan nilai pasar dan minimal sama dengan nilai likuidasi, yang dalam praktiknya wajib ditentukan oleh tim penilai kecuali lelang sukarela.

2. Mengapa harus ada surat kuasa jika bertindak atas nama orang lain?

Penyampaian surat kuasa bermaterai kepada pejabat lelang itu harus ya, karena surat kuasa tersebut berlaku untuk pengambilan kutipan risalah lelang oleh kuasa pembeli.

3. Berapa bea lelang yang dikenakan oleh peserta lelang apabila menjadi pemenang lelang?

Untuk lelang eksekusi barang tidak bergerak pembeli dikenakan bea lelang sebesar 2% dari pokok lelang, dan 3 % untuk lelang eksekusi untuk barang bergerak. Ketentuan perpajakan lainnya juga tetap berlaku pada transaksi melalui lelang seperti pajak penghasilan final atas pengalihan hak atas tanah bagi penjual dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi pembeli. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan permintaan penjual, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.

4. Apakah di KPKNL Jember ada peraturan secara tertulis terkait pelaksanaan lelang yang berlandaskan hukum islam?

Secara tertulis tidak ada ya untuk pelaksanaan lelang disini menggunakan landasan hukum islam, tetapi dalam praktiknya saya rasa sudah sesuai dengan kaidah-kaidah syariah, karena prosedur lelangnya pun berusaha adil untuk pihak-pihak yang bersangkutan.

#### **Informan 6**

**Narasumber : Yoyok Martiunus**

**Jabatan : Pejabat Lelang**

1. Informasi apa saja yang umumnya ada di pengumuman lelang?

Identitas Penjual, objek yang akan dilelang, tanggal, tempat dan waktu Pelaksanaan. besar jaminan lelang dan nilai Limit, ada juga informasi tambahan yang lebih rinci untuk ditayangkan di website yaitu jenis dan jumlah objek, lokasi, luas tanah, jenis hak dan tanah, kondisi bangunan, spesifikasi objek, waktu dan tempat *aanwijzing*, jaminan penawaran (nilai jaminan, jangka waktu pembayaran, dan tempat penyetoran atau nomor rekening), cara penawaran, jangka waktu kewajiban pembayaran atau pelunasan lelang oleh pembeli, alamat domain atau email atau aplikasi atau lokasi penyelenggara lelang (KPKNL atau Balai Lelang), syarat tambahan yang mungkin diajukan penjual.

2. Bagaimana proses pemeriksaan persyaratan peserta lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang?

Apabila seluruh persyaratan telah lengkap maka sudah dapat mengikuti lelang secara *online* diseluruh KPKNL di Indonesia. Setelah itu peserta lelang memilih objek lelang lalu menyetor uang jaminan lelang melalui virtual account yang telah didapatkan. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah atau nominal yang telah disarutkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Lalu peserta lelang dapat melakukan penawaran lelang berkali-kali hingga batas waktu yang ditentukan.

3. Bagaimana pengaturan pelaksanaan lelang di KPKNL Jember?

Pengaturannya itu pertama pendaftaran, penentuan harga awal, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang itu sendiri. Lalu ada kendalanya, misalnya kurangnya minat peserta kadang ada yang nggak ikut sama sekali, juga ada masalah di bagian administratif.

4. Di dalam islam ada yang Namanya tamyiz yaitu orang yang sudah cukup umur, apakah dalam lelang ada kriteria cukup umur untuk mengikuti lelang? Cukup umur dalam pemohon lelang jelas 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. Kalau subjek akad bertindak dalam mewakili badan hukum atau orang lain, maka harus dibuktikan dengan surat kuasa.

#### **Informan 7**

**Narasumber : Saiful (Pemohon Lelang BMN)**

**Jabatan : Tim Lelang UIN KHAS Jember**

1. Apa problematika yang terjadi saat melakukan lelang BMN di KPKNL Jember?

Problemnya biasanya kurangnya peserta lelang dalam pelaksanaan lelang dan pernah sekali UIN KHAS melakukan lelang tidak ada peserta sama sekali akibatnya tim kita harus memulai dari awal lagi agar bisa melaksanakan

lelang. Juga ada masalah yang terjadi antara UIN KHAS dengan pembeli karena kesalahpahaman antara foto yang di upload dengan barang yang sesungguhnya. Namun masalah tersebut dapat diatasi dan pihak pembeli melunasi pembayaran.

2. Menurut bapak apakah lelang BMN di KPKNL Jember sudah menerapkan prinsip syariah didalam pelaksanaan lelang?

Lelang di KPKNL Jember sudah memenuhi prinsip syariah karena sudah menerapkan prinsip keadilan dan sudah dilakukan secara transparansi. Dapat dikatakan transparansi karena sudah dilaksanakan secara terbuka dan langsung diumumkan di website lelang.go.id. Pada saat terjadi penawaran secara tertutup pejabat lelang tidak bisa melihat siapa saja yang mengikuti dan berapa nominal yang ditawarkan dan ketika penawaran lelang tersebut berakhir baru pejabat lelang bisa melihat siapa pemenang lelang. Selain itu KPKNL Jember juga sudah sesuai dengan prinsip keadilan karena bisa dilihat dari peserta lelang seperti siapa saja dan dari kalangan mana saja boleh ikut lelang

#### **Informan 8**

**Narasumber : Suherman (Peserta Lelang)**

**Jabatan : PNS**

1. Apa saja syarat yang harus disiapkan pada saat ingin mengikuti lelang di KPKNL Jember?

Awal saya mengikuti lelang *online* harus mempunyai KTP, NPWP, E-mail, Nomor rekening untuk mendaftarkan username dan password di website lelang.go.id agar mendapatkan kode aktivasi untuk mengaktifkan *username*.

2. Apakah pada saat mengikuti lelang, bapak membayar uang jaminan terlebih dahulu?

Iya, saya membayar uang jaminan melalui virtual account yang sudah diberikan oleh pejabat lelang.



## Lampiran-Lampiran

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**  
**KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR**  
**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**  
JALAN BLAMET RIVUJAL NOMOR 344 A, JEMBER 68111  
 Telp. (0331) 429750, 429790, FAKS (0331) 429760

**HASIL PENELITIAN KELENGKAPAN BERKAS**  
 Nomor: 485/KNL.1004/2023

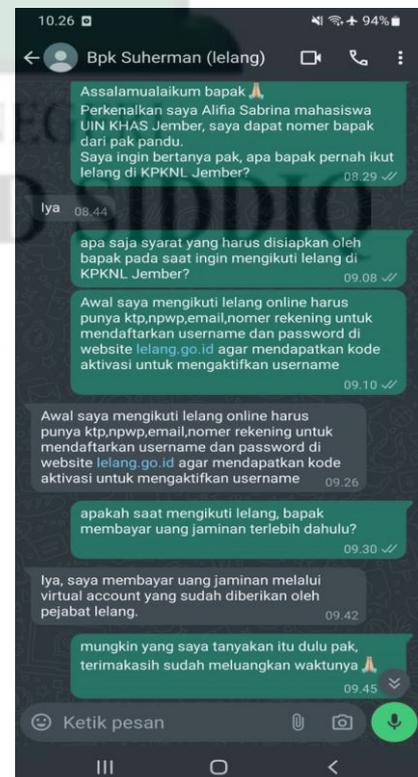
Telah diteliti kelengkapan berkas permohonan Lelang Non Eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah pada Balai Pemasyarakatan Jember berdasarkan surat permohonan Nomor W15.PAS.PAS.45.PB.03.01-6657 tanggal 20 September 2023, dengan lampiran:

No	Jenis Dokumen	Status Lampiran	Status Dokumen	Ket
<b>A Syarat Umum</b>				
1.	Surat Permohonan Lelang.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
2.	Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
3.	daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang Jaminan.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
4.	Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
5.	informasi tertulis berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pemohon Lelang, untuk Objek Lelang berupa Barang milik swasta, badan hukum, atau badan usaha;	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
6.	Surat keterangan dari Penjual mengenai syarat lelang tambahan (epabila ada).	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
7.	surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan fisik Penjual, dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
8.	Foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
<b>B.1 Syarat Khusus Permohonan Lelang</b>				
1.	salinan/fotokopi Surat Persetujuan/Penetapan Penjualan dan Pengelola Barang atau Pengguna Barang atau Pimpinan Badan Layanan Umum (BLU) sesuai delegasi kewenangan dan tanggung jawab dari Pengelola Barang.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
2.	salinan/ fotokopi Surat Keputusan Penjualan dari Pengelola Barang sesuai delegasi kewenangan dan tanggungjawab dari Pengelola Barang.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
3.	salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
4.	salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang, dan	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
5.	asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya;	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
<b>B.2 Syarat Khusus Pelaksanaan Lelang</b>				
1.	bukti penunjaman lelang.	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	
2.	Berita Acara pelaksanaan <i>awmwing</i> dalam hal barang yang dilelang berupa barang bergerak dengan nilai limit total paling sedikit Rp5.000.000,00 (lima miliar rupiah).	Ada/Tidak Ada	Sesuai/Tidak Sesuai	

1. Berkas permohonan ini dinyatakan lengkap/tidak lengkap secara administrasi.  
 2. Berkas permohonan ini dinyatakan benar/tidak benar secara formal.

Jember, 18 Oktober 2023  
 Penelitian Kembali Kelengkapan Dokumen  
 Dan Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang  
 Pejabat Lelang

*Dandi Ari Anindita*



## SURAT PERMOHONAN IZIN PENELITIAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataran No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
e-mail: [syariah@uinkhas.ac.id](mailto:syariah@uinkhas.ac.id) Website: [www.isyariah.uinkhas.ac.id](http://www.isyariah.uinkhas.ac.id)



No : B- 633/ Un.22/ 4/ PP.00.5/ 02/ 2024

05 Februari 2024

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember

di

Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Alifia Sabrina Wulandari

NIM : 201102020015

Semester : 8

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada  
Proses Lelang Barang Milik Negara

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

Dekan,



Widani Hefni

K



## SURAT PEMBERIAN IZIN PENELITIAN



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**  
**KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA**  
**TIMUR**  
**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**  
Jalan Slamet Riyadi No. 344 A, Jember 68117  
Telepon: (0331) 428758, 428759; Faksimile: (0331) 426766

---

Nomor : S-445/KNL.1004/2024 6 Maret 2024  
Sifat : Biasa  
Hal : Pemberian Izin Penelitian

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN KHAS Jember,  
Jalan Mataram No.1, Mangli  
Jember

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor: B-633/Un.22/4/PP.00.5/02/2024 tanggal 05 Februari 2024 hal Permohonan Izin Penelitian, dapat disampaikan bahwa kepada mahasiswa berikut :

Nama/ NIM : Alifa Sabrina Wulandari/ 201102020015  
Semester : 8  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

dapat kami terima untuk melaksanakan penelitian dengan Judul "Implementasi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Pada Proses Lelang Barang Milik Negara" terhitung mulai tanggal 13 Maret 2024 s.d. 13 Mei 2024.

Demikian disampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan  
Negara dan Lelang Jember

  
Wahyu Nendro

Tembusan:

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ**  
**JEMBER**



Dokumen ini telah ditandatangani menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikat Elektronik (BSrE). BSSN. Untuk memastikan keaslian tanda tangan elektronik, silakan pindai QR Code pada laman <https://office.kemenkeu.go.id> atau unggah dokumen pada laman <https://tte.kominfo.go.id/verifyPDF>

## BIODATA PENELITI



Nama : Alifia Sabrina Wulandari  
NIM : 201102020015  
Tempat/Tgl Lahir : Jember, 29 Juli 2001  
Alamat : JL. Manggar IV No.26 Kel. Gebang Kec. Patrang Kab. Jember Jawa Timur  
Jurusan/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah / Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember  
Email : [sabrinaalifia22@gmail.com](mailto:sabrinaalifia22@gmail.com)  
Riwayat pendidikan : SDN Jember Kidul 04 2008-2014  
: SMPN 7 Jember 2014-2017  
: SMA Muhammadiyah 3 Jember 2017-2020  
: Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq Jember 2020-Sekarang