

**KESESUAIAN ASAS ASAS HUKUM EKONOMI SYARIAH
DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)
Fakultas Syari'ah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:

Ika Febryana Citra Dewi

NIM: 201102020017

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

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

2025

**KESESUAIAN ASAS ASAS HUKUM EKONOMI SYARIAH
DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)
Fakultas Syari'ah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

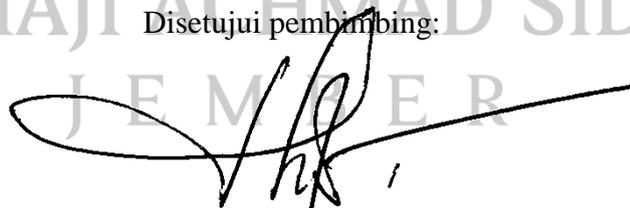
Oleh:

Ika Febryana Citra Dewi

NIM: 201102020017

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Disetujui pembimbing:



Moh. Syifa'ul Hisan, S.E.I.,M.S.I
NIP. 199008172023211041

**KESESUAIAN ASAS ASAS HUKUM EKONOMI SYARIAH
DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) JEMBER**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi
satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SII)
Fakultas Syari'ah
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari: Senin
Tanggal: 30 Juni 2025

Tim Penguji

Ketua


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

Sekretaris


Siti Musliyah, S.H.I., M.S.I.
NIP. 198809212023212028

Anggota:

1. Dr.H. Ahmad Junaidi, M.Ag



2. Moh. Syifa'ul Hisan, S.E.I., M.S.I



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah



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

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadaMu.” (An-Nisa’, 4:29).*



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

* Al-Mutakabbir, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Perkata Terjemah Perkata*, (Surabaya, Nur Ilmu, 2017), 83

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala limpahan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik, dengan rasa bangga skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Cinta pertama dan panutan saya Bapak Mujiono dan pintu surga saya Ibu Siti Sudarsih, terima kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih sayang yang diberikan, beliau memang tidak sempat merasakan bangku perkuliahan namun beliau senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah bekerja, mendoakan dan memberikan dukungan kepada saya hingga saya mampu menyelesaikan studi ini.
2. Adik kandung saya Aogika Ghufron Maulana, yang selalu ada saat senang maupun susah. Terima kasih sudah membantu dan memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, dan terima kasih karena jadi pengingat bahwa keluarga adalah tempat pulang yang penuh kehangatan. Tumbuh lah dan menjadi versi lebih baik dari saya.

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

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah karena atas rahmat dan karunia-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi ini dengan baik, dengan judul *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember* sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, dukungan, serta arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala ketulusan, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hepni, S.ag., PEM. Selaku Rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildan Hefni, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Busrianti, M.Ag. selaku Wakil Dekan 1 Bidang Akademik serta Kelembagaan dan Dosen Pembimbing Akademik yang telah memantau sudi perkembangan mahasiswa Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Freddy Hidayat, M.h., selaku Koordinator Program Studi Hukum ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

5. Bapak Moh. Syifa'ul Hisan, S.E.I.,M.S.I. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah memberi arahan, motivasi dan meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing peneliti hingga menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Segenap dosen UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember khususnya yang mengajar di Fakultas Syariah, yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan serta pengalaman kepada peneliti.
7. Kepada perpustakaan UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menyediakan referensi buku untuk Menyusun skripsi ini.
8. Sahabat saya Dini, Hikam, Wildan, Muzayanah, Arin, Feby, Rosa, Nuril terima kasih telah hadir dalam perjalanan hidup saya, tempat berbagi tawa, keluh kesah, dan mimpi. Terima kasih atas setiap dukungan, semangat, dan kebersamaan yang tulus.
9. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, baik yang disebutkan maupun yang tidak, atas bantuan dan dukungannya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan keterbatasan, oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna penyempurnaan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Jember, 20 Maret 2025

penulis

ABSTRAK

Ika Febryanan Citra Dewi, 2025: Kesesuaian Asas Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).

Kata Kunci: Lelang, Eksekusi Hak tanggungan, Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan salah satu mekanisme penyelesaian kredit macet dengan menjual objek jaminan secara terbuka melalui Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL). Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang ini menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan kesesuaian asas-asas Hukum Ekonomi Syariah. Seperti asas tauhid, asas keadilan, asas manfaat dan kemaslahatan, asas tolong menolong, asas keseimbangan menjadi landasan penting dalam memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan nilai-nilai Syariah.

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL? 2) Bagaimana kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah diterapkan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL? 3) Bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL?

Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Untuk memahami bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL. 2) Untuk memahami dan mengkaji penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL, 3) Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL.

Jenis penelitian yang adalah penelitian empiris dan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis, yang bertujuan untuk menganalisis bagaimana masyarakat berinteraksi saat system hukum diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Data utama yang diperoleh melalui wawancara dengan petugas lelang di KPKNL Jember, yang kemudian diperkuat dengan berbagai sumber pendukung seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, serta referensi tertulis dari penelitian sebelumnya.

Hasil dari penelitian ini ialah, 1) pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui tiga tahap yaitu tahap pra lelang, tahap lelang dan tahap pasca lelang. 2) Dalam hukum ekonomi Syariah, proses lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dengan asas tauhid, memperhatikan asas keadilan, memberikan manfaat bagi semua pihak, mendorong semangat tolong-menolong, serta menjaga keseimbangan agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak wajar. 3) Terdapat kendala dalam penerapan asas keadilan yaitu ketidak sesuai penetapan nilai limit, dan ketidak tegasan dalam penetapan wanprestasi sehingga menyebabkan ketidakadilan antara pihak.

DAFTAR ISI

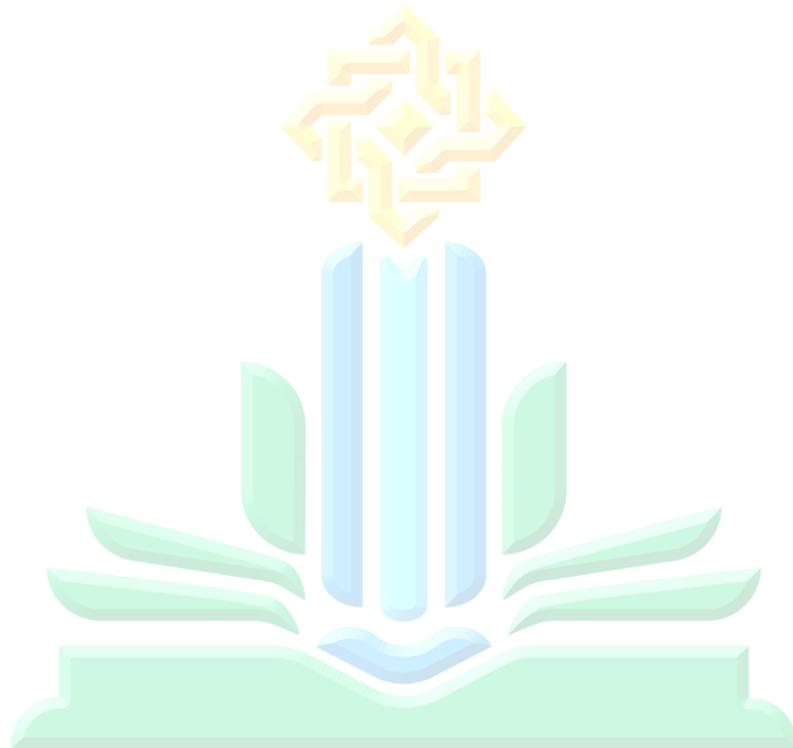
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Istilah	8
F. Sistematika Pembahasan	13
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	15
A. Penelitian Terdahulu.....	15
B. Kajian Teori.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	58
A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian	58

B. Lokasi Penelitian	58
C. Sumber Data	59
D. Teknik Pengumpulan Data	60
E. Analisis Data	61
F. Tahap-Tahap Penelitian	62
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	64
A. Gambaran Objek Penelitian	64
B. Penyajian Data Dan Analisis Data	70
C. Pembahasan Temuan	91
BAB V PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR TABEL	
1.1 Sistematika Pembahasan	13
2.1 Perbandingan Dengan Penelitian Terdahulu	25
4.1 Perbandingan Lelang Closed Bidding dan Lelang Open Bidding	95

J E M B E R

DAFTAR GAMBAR

4.1 Icon KPKNL	64
4.2 Struktur Organisasi KPKNL Jember.....	69



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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Islam adalah ajaran Ilahi yang bersifat *integral* (menyeluruh) dan *komprehensif* (mencakup semua aspek kehidupan). Oleh karena itu, Islam harus dipahami dan diterapkan dalam kehidupan sehari-hari secara menyeluruh juga. Setiap pekerjaan atau aktivitas dalam Islam, termasuk dalam bidang ekonomi, harus selalu berada dalam kerangka kaidah dan syariah (hukum-hukum Allah).¹

Aktivitas ekonomi dalam bingkai akidah berarti usaha yang dilakukan oleh seorang muslim harus diniatkan sebagai ibadah kepada Allah dengan penuh keikhlasan, kesabaran, dan *isti'annah* (memohon kepada Allah). Sedangkan kegiatan ekonomi dalam kerangka syariat (sesuai aturan Allah) berarti bahwa dalam menjalankan kegiatan ekonomi, seseorang harus menyesuaikan dirinya dengan kaidah Al-Qur'an dan Hadits. Memang Al-Qur'an tidak memberikan aturan-aturan yang jelas dan rinci perihal norma-norma dalam kegiatan ekonomi maupun keuangan, namun Al-Qur'an sudah memberikan nilai-nilai dasar (asas-asas). Hadis Nabi saw, juga hanya menjelaskan Sebagian rincian-rincian operasionalnya. Namun, interaksi ekonomi terus berkembang mengikuti perkembangan zaman dan kemajuan kebudayaan manusia. Dengan demikian, semakin maju kebudayaan manusia, semakin banyak jenis muamalah yang muncul. Meskipun begitu, hal ini tidak berarti bahwa nilai-

¹ M. Alim Zubaidi, *Tinjauan fiqh muamalah terhadap jual beli dedak*, (skripsi, IAIN METRO), 1

nilai atau norma Islam tidak relevan dengan persoalan ekonomi yang berkembang dimasa kini dan masa depan.²

Pertumbuhan ekonomi adalah bagian paling penting dalam kebijakan ekonomi di setiap negara atau sistem ekonomi. Secara umum, dapat diasumsikan bahwa pertumbuhan ekonomi akan menghasilkan banyak peluang dalam pemerataan ekonomi yang lebih besar.³ Selama dua abad terakhir, pertumbuhan ekonomi global telah menghasilkan dua dampak signifikan: pertama, peningkatan kemakmuran atau standar hidup yang dicapai oleh masyarakat dunia. Kedua, terciptanya peluang kerja baru bagi populasi penduduk yang terus bertambah.

Pertumbuhan ekonomi dalam pandangan ekonomi Islam juga menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir, terutama dalam sektor ekonomi yang berbasis prinsip Syariah. Seiring dengan cepatnya revolusi dunia bisnis dan ekonomi. Konsep ekonomi Syariah semakin mendapat perhatian sebagai alternatif yang berkelanjutan dan etis dibandingkan dengan sistem ekonomi konvensional. Ekonomi Syariah yang didasarkan pada prinsip-prinsip Islam, menyediakan kerangka kerja unik yang mengutamakan keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sosial. Sebagai system yang telah ada sejak lama, ekonomi Syariah kini mengalami kebangkitan.⁴ Penelitian akademis tentang ekonomi Islam dan perkembangan lembaga keuangan Islam

² Mursal, *Impelemntasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan*, Jurnal Persepektif Ekonomi Darussalam, Volume 1, No 1, (Maret 2015), 75-76

³ M. Umer Chapra, *Islam And The Economic Challenge*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1998), 80

⁴ Gania Fasya, *Prinsip Dan Aplikasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam Bisnis Modern*, Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, Volume 1, No 1, (Januari 2021), 73

di masyarakat sangat menarik. Pemerintah telah menanggapi secara positif dorongan signifikan dari masyarakat, khususnya umat Islam, untuk membangun sistem hukum ekonomi berdasarkan hukum Islam. Hal ini tercermin dalam sejumlah undang-undang dan peraturan yang terkait dengan lembaga keuangan Islam dan hukum ekonomi Islam.

Dalam kehidupan bermasyarakat, kebutuhan manusia sangat beragam dan selalu terkait dengan masalah muamalah yang terus dilakukan. Muamalah adalah ukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan manusia lain serta lingkungan hidup secara adil dan berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Setiap kegiatan muamalah melibatkan hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh setiap individu terhadap orang lain. Hubungan hak dan kewajiban ini diatur oleh hukum muamalah dengan tujuan menghindari konflik kepentingan dan mewujudkan kemaslahatan.⁵

Akibatnya, masyarakat harus meningkatkan taraf hidup, khususnya melalui perluasan perdagangan dan perekonomian. Namun, diperlukan banyak biaya untuk menjalankan kegiatan agar perdagangan dan perekonomian dapat berjalan lancar. Banyak masyarakat yang memanfaatkan fasilitas kredit untuk meminjam uang dari lembaga keuangan guna mengatasi kekurangan modal dalam menjalankan usahanya.

Dalam undang undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan pada ayat 1 angka 11 menjelaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dianggap setara dengannya, berdasarkan kesepakatan dan perjanjian

⁵ Hariman Surya Siregar Dan Koko Khoirudin, *Fikih Muamalah*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya 2019), 5

pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mengharuskan peminjam untuk membayar kembali utangnya dalam jangka waktu tertentu disertai kewajiban pembayaran bunga.⁶

Kreditor tidak serta-merta memberikan kredit atau meminjamkan uang sebaliknya, mereka memperhitungkan jaminan yang diberikan debitur sebagai agunan atas fasilitas kredit yang telah mereka peroleh. Karena umumnya mudah dijual, memiliki dokumentasi kepemilikan, sulit dipalsukan, dan dapat dibebani hak hipotek yang mengutamakan kreditor, tanah sering kali digunakan sebagai agunan bagi lembaga keuangan yang menawarkan pinjaman.⁷

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang terikat dengan tanah (UUHT), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) hak tanggungan merupakan bentuk jaminan atas hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria. Jaminan ini dapat mencakup atau tidak mencakup benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan digunakan sebagai agunan untuk pelunasan utang tertentu, dengan memberikan hak prioritas kepada kreditor tertentu dibanding kreditor lainnya.⁸

Hubungan hukum antara Bank sebagai pemberi kredit dan nasabah sebagai peminjam akan terjalin melalui hak tanggungan yang dijadikan agunan kredit

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁷ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 43

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanaggungan Ayas Tanah Beserta Benda-Baenda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dalam perjanjian kredit bank. Nasabah akan diminta untuk mengembalikan dana yang dipinjam melalui fasilitas kredit tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hanya dengan persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan yang dapat diterima secara hukum, kreditur dan debitur dapat mengakhiri perjanjian kredit mereka secara sepihak.⁹

Pemberian fasilitas kredit oleh kreditur kepada debitur tidak selalu berjalan lancar dalam proses pengembalian dan pelunasan kredit, yang menyebabkan debitur gagal memenuhi prestasi. Berdasarkan Pasal 14 UUHT, sertifikat hak tanggungan berfungsi sebagai alat bukti adanya hak tanggungan yang memuat kata eksekutorial, yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *gross akte* yang dapat langsung dilaksanakan oleh pihak yang berwenang.

Apabila debitur wanprestasi dengan tidak melunasi utangnya dalam perjanjian kredit, maka kreditur berhak menjual agunan yang dijadikan agunan kredit untuk melunasi utangnya melalui pelelangan umum atau sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan Pasal 16 UUHT, jika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya.

Salah satu lembaga yang melakukan pelaksanaan lelang adalah Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung

⁹ Siti Ummu Adillah, *Hukum Kontrak*, (Semarang: UNISSULA PERSS, 2010), 13

kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Berdasarkan Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012, ditegaskan bahwa “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang memiliki tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian piutang negara, dan lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku”.

Dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang balai lelang, disebutkan bahwa balai lelang dapat memberikan jasa pra lelang dan pasca lelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), mencakup semua jenis lelang.¹⁰

Dalam hukum ekonomi Syariah terdapat asas-asas hukum ekonomi Syariah yang melandasi penegakan dan pelaksanaan dari suatu perikatan Islam, yang dalam prakteknya harus menerapkan asas-asas Hukum Ekonomi Syariah di dalamnya. Hukum Ekonomi Syariah, sebagai produk hukum dibidang ekonomi yang mengkodifikasi norma-norma fiqih muamalah yang disesuaikan dengan kebutuhan realitas sosial yang berkembang. Asas-asas Hukum Ekonomi Syariah memiliki peran yang penting dalam berbagai aspek keuangan dan hukum termasuk dalam lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Asas-asas hukum ekonomi Syariah menawarkan pandangan yang unik dalam pemahaman konsep lelang eksekusi hak tanggungan. Faktor-faktor seperti asas tauhid, asas

¹⁰ Angga Karunia Putra, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta Dalam Melakukan Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang*, (Tesis, UNISSULA, 2021), 3.

keadilan, asas kemanfaatan dan kemaslahatan, asas *taawud* (tolong-menolong), asas keseimbangan menjadi relevan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan.¹¹

Dari uraian latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember”

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember?
2. Bagaimana kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah diterapkan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember?
3. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.

¹¹ Yogi, *kesesuaian asas asas hukum ekonomi Syariah dalam pengembangan mart 212 pada mart muhajirin Palembang*, (Skripsi Uin Raden Fatah Palembang, 2019), 7

2. Untuk memahami dan mengkaji penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember.

D. Manfaat Penelitian

Peneliti berharap, penelitian ini dapat bermanfaat:

1. Manfaat secara teoritis
 - 1) penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang bagaimana asas-asas hukum ekonomi Syariah dapat diterapkan dalam sistem hukum Nasional. Khususnya dalam prosedur lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember. Dan dapat menjembatani pemahaman antara hukum Syariah dan hukum positif.
 - 2) Penelitian ini dapat menyediakan analisis kritis terhadap praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia, dan menyoroti aspek-aspek yang mungkin belum sesuai dengan asas-asas hukum ekonomi syariah. Hal ini juga dapat menjadi dasar untuk rekomendasi perbaikan dan reformasi kebijakan.
 - 3) Penelitian ini akan memperkayakan literatur akademik di bidang hukum ekonomi syariah dan lelang eksekusi hak tanggungan, yang mungkin

masih terbatas. Ini akan memberikan referensi penting bagi penelitian lain yang tertarik pada topik serupa.

2. Manfaat secara praktis

- 1) Penelitian ini dapat membantu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dalam meningkatkan efisiensi dan kepatuhan terhadap asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi. Hal ini dapat mengurangi resiko pelanggaran syariah dan meningkatkan kepercayaan kepada pihak yang berkepentingan.
- 2) Kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah dalam lelang eksekusi hak tanggungan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat, terutama mereka yang mengutamakan muamalah dalam transaksi ekonomi. Hal ini dapat mendorong partisipasi yang lebih besar dalam proses lelang.
- 3) Kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses lelang eksekusi. Hal ini dapat membantu mencegah praktik-praktik penyelewengan, serta memastikan bahwa hak semua pihak terlindungi dengan baik

E. Definisi Istilah

Pada penelitian ini terdapat beberapa kata yang perlu dijelaskan lebih detail. Agar tidak terjadi kesalahpahaman. Penelitian ini berjudul tentang

Kesesuaian Asas Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.

1. Asas-asas hukum ekonomi syariah

Asas-asas hukum ekonomi Syariah adalah prinsip-prinsip fundamental yang menjadi dasar bagi pelaksanaan kegiatan ekonomi sesuai dengan ajaran Islam. Kegiatan apapun bentuknya harus sesuai dengan asas-asas hukum ekonomi syariah yang merujuk pada al-Quran, sunnah. Adapun asas-asas hukum ekonomi syariah diantaranya:¹²

- 1) Asas Tauhid
 - 2) Asas Keadilan
 - 3) Asas kemanfaatan dan kemaslahatan
 - 4) Asas *Ta'awun* (tolong-menolong)
 - 5) Asas Keseimbangan
2. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang diadakan untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau peraturan pengadilan, serta dokumen-dokumen lain yang dianggap setara dengan putusan pengadilan, termasuk hipotek dan jaminan fidusia dan hak tanggungan. Lelang eksekusi ini diadakan untuk melaksanakan putusan atau peraturan pengadilan, dokumen-dokumen yang dianggap setara, dan/atau ketentuan hukum.¹³

3. Hak tanggungan

Pada Pasal 1 ayat (1) UUHT hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam

¹² Yogi, *kesesuaian asas asas hukum ekonomi Syariah dalam pengembangan mart 212 pada mart muhajirin Palembang*, (skripsi uin raden fatah Palembang, 2019), 7-8

¹³ Rachnadiy, *Lelang Eksekusi Dan Non-Eksekusi*, Maret 27, 2019, Diakses Melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12784/lelang-eksekusi-dan-lelang-non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html#:~:Text=1.,Ketentuan%20dalam%20peraturan%20perundang%20undangan>. Pada Tanggal 9 Juni 2024

UUPA, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.¹⁴

Hak tanggungan menurut definisinya memiliki beberapa komponen utama sebagai berikut:¹⁵

- 1) Hak tanggungan berfungsi sebagai agunan pelunasan utang.
 - 2) Hak atas tanah menurut ketentuan UUPA merupakan subjek hak tanggungan.
 - 3) Hanya tanah atau benda lain yang merupakan bagian dari tanah yang dapat dibebani hak tanggungan.
 - 4) Utang yang dijamin merupakan jenis utang tertentu.
 - 5) Hak ini memberikan prioritas yang lebih tinggi kepada beberapa kreditor dibandingkan kreditor lainnya.
4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan dan Lelang Negara (KPKNL) merupakan unit vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK.01/2006.

Tugas dan tanggung jawab KPKNL antara lain pelayanan kekayaan negara, pengelolaan piutang negara, penilaian, dan penyelenggaraan lelang. Selain itu, KPKNL memberikan pelayanan publik dengan dedikasi penuh dalam

¹⁴ Marindowati, *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang Undang Nomer 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 No 1, 2007, 138

¹⁵ ST.Reny Sjahatdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Poko Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, (Bandung: 1999), 11

rangka memenuhi tanggung jawabnya untuk mendukung terwujudnya tata kelola pemerintahan yang baik. Selain lelang hak tanggungan, KPKNL juga memberikan pelayanan lelang kepada masyarakat yang ingin menjual aset miliknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶

F. Sistematika Pembahasan

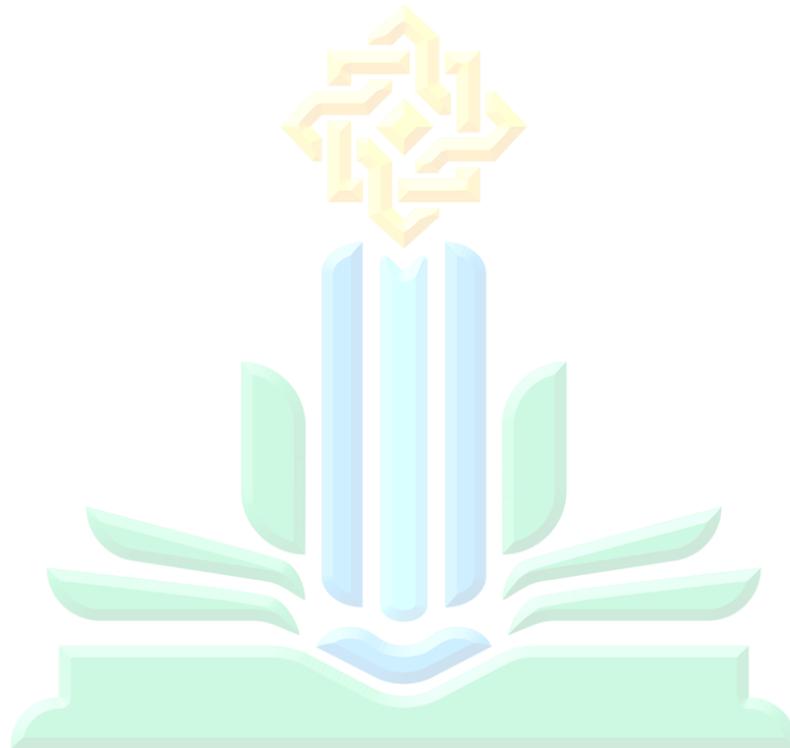
Sistematika pembahasan mencakup keseluruhan proses penelitian dalam membahas skripsi, yang terdiri dari lima bab Bab 1 memuat pendahuluan, hingga bab V adalah bagian penutup dari skripsi ini. Dengan Menyusun sistematika pembahasan ini, peneliti bertujuan untuk lebih memahami serta memudahkan pelaksanaan penelitiannya:

Tabel 1.1 Sistematika pembahasan

BAB	ISI/PEMBAHASAN
BAB I	Bab awal ini mencakup pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, yang dibagi menjadi dua: manfaat praktis dan manfaat teoritis. Selanjutnya bab ini juga memuat definisi istilah dan diakhiri dengan sistematika pembahasan.
BAB II	Bab kedua ini membahas kajian Pustaka yang mencakup dua topik utama yaitu penelitian terdahulu dan kajian teori
BAB III	Mab ketiga ini membahas metode penelitian menjadi pokok bahasan yang diakhiri dengan tahapan-tahapan penelitian dan berisi uraian tentang strategi dan jenis pendekatan, lokasi penelitian, subjek penelitian, prosedur pengumpulan data, analisis data, dan keabsahan data.

¹⁶ Andy Rianto, Retno Saraswati, Rena Hermawati, *Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Keayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang*, *Diponegoro, Law Reviuew*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, 4

BAB IV	Bab keempat ini berfokus pada penyajian dan analisis data mencakup gambar objek penelitian, penyajian dan analisis, serta diakhiri dengan pembahasan umum
BAB V	Bab kelima ini merupakan bab terakhir tentang penutup penelitian yang berisi tentang kesimpulan dan saran



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

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai landasan yang kuat untuk pengembangan penelitian baru, memastikan penelitian tersebut relevan, bermakna, dan berkontribusi terhadap peningkatan pengetahuan dalam bidang tertentu. Penelitian terdahulu dirancang untuk membandingkan dan memperkuat penelitian terdahulu dengan penelitian berikutnya. Berikut adalah beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti:

1. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang.¹⁷

Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, saat ini parat eksekusi digunakan untuk menyelesaikan sejumlah besar lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit macet. Parat eksekusi di KPKNL memiliki beberapa keunggulan, antara lain bersifat terbuka dan terbuka untuk umum, diawasi oleh pejabat lelang KPKNL yang tidak memihak, dan dilaksanakan di hadapan pejabat lelang, pejabat umum yang ditunjuk setiap kali lelang diumumkan kepada publik dengan penawaran harga yang wajar terkait dengan sistem lelang yang transparan dan sebanding serta penilaian dari penilai yang tidak memihak. Dokumen resmi

¹⁷ Vera Ayu Riandini, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, (Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2015)

yang dikenal sebagai risalah lelang kemudian mencantumkan hasil penjualan ini. Namun, sejumlah tantangan sering kali dihadapi selama pelaksanaan lelang hak tanggungan, termasuk tidak adanya peserta lelang dan gugatan pihak ketiga.

Lelang eksekusi hak tanggungan atas aset debitur bank pemerintah oleh KPKNL Semarang sejatinya telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, masih banyak kendala yang dihadapi. Akibatnya, penulis menyarankan agar bank-bank pemerintah lebih selektif dan berhati-hati dalam memberikan fasilitas kredit guna mengurangi risiko terjadinya kredit macet. Di sisi lain, KPKNL disarankan untuk melakukan peninjauan lebih mendalam terhadap debitur sebelum melaksanakan lelang eksekusi, guna mengantisipasi gugatan dari pihak ketiga serta potensi permasalahan lainnya.

Penelitian ini berfokus pada dua permasalahan utama: (1) bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL Semarang terhadap aset milik bank pemerintah? dan (2) apa saja hambatan yang dihadapi KPKNL Semarang dalam proses pelaksanaan lelang tersebut?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010, serta mengidentifikasi dan mengevaluasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam proses tersebut.

Metodologi penelitian ini menggabungkan pendekatan yuridis sosial dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang dikumpulkan melalui metode seperti observasi, wawancara, dan telaah pustaka. Peneliti menggunakan teknik triangulasi untuk menjamin kebenaran dan objektivitas data.

Persamaan terhadap penelitian ini terdapat pada objek penelitiannya. Sama-sama meneliti tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan KPKNL, sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitiannya. Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada kreditur bank pemerintah, sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah pada lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan.¹⁸

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan Undang-Undang Hak Tanggungan pada lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Tujuan lelang hak atas tanah adalah memberikan kewenangan hukum kepada pemenang lelang untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut. Untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan, objek hak tanggungan dapat dijual melalui

¹⁸ Futri Situmorang, *Kesesuaian Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan*, (Skripsi Universitas Quality, 2022)

lelang umum sesuai dengan prosedur hukum dan peraturan perundang-undangan apabila debitur wanprestasi.

Terdapat dua fokus penelitian dari penelitian ini yaitu (1) bagaimana implementasi Undang-Undang hak tanggungan (UUTH) dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Medan? (2) bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan? penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bagaimana kesesuaian Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Medan. Serta untuk mengetahui dan memahami bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang lelang eksekusi hak tanggungan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum empiris dengan spesifikasi deskriptif analisis bahan hukum dan data. Pengumpulan data dilakukan secara langsung di lapangan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan melalui wawancara dengan staf yang pernah memenangkan lelang di kantor tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kesesuaian undang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Medan mengacu pada Pasal 6 UUHT. Bank dapat langsung mengajukan permohonan lelang ke kantor kekayaan pelayanan negara dan lelang medan melalui penjualan dibawah tangan, tanpa perlu melalui proses

eksekusi pengadilan. Sebagian besar perbankan memilih Pasal 6, yang memungkinkan mereka mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan langsung ke kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang tanpa perlu melalui pengadilan.

Persamaan terhadap penelitian ini terletak pada objek penelitian yakni, sama-sama meneliti tentang lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti terletak pada subjeknya. Penelitian ini membahas tentang kesesuaian Undang-Undang Hak Tanggungan, sedangkan, penelitian yang akan diteliti membahas tentang Kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah.

3. Implementasi Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang.¹⁹

Menurut ekonomi Islam, negara, pasar, dan individu harus hidup berdampingan secara harmonis tanpa ada satu pun yang mengendalikan yang lain. Harga dan metode produksi ditetapkan oleh pasar bebas, tetapi kualitas dan keseimbangan harus dipertahankan. Di kota besar seperti Palembang, usaha *retail* memiliki potensi besar untuk berkembang. Minimarket 212 Mart Muhajirin Palembang, yang berpotensi berdasarkan prinsip-prinsip Syariah, tidak menjual produk yang tidak halal dan memberikan kesempatan kepada UMKM untuk menjual produknya. Minimarket ini berusaha untuk memenuhi kebutuhan dunia dan akhirat

¹⁹ Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, (Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, 2019)

kepada anggotanya. Selain itu, mereka ingin membangun gerakan ekonomi berjamaah yang dapat dipercaya, mempromosikan kepemilikan Muslim di berbagai industri, dan menutup kesenjangan kekayaan.

Selain itu, mereka juga berupaya untuk meningkatkan kepemilikan umat Islam dan menutup ketidakseimbangan kekayaan. Penelitian ini berfokus pada dua isu: (1) seberapa baik prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam diterapkan di 212 Mart Muhajirin Palembang? (2) Bagaimana pembentukan gerakan ekonomi berjamaah yang amanah dan penerapan prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam di berbagai bidang di 212 Mart Muhajirin Palembang sejalan dengan prinsip-prinsip tersebut?

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan sebagai metodologinya. Pengambilan sampel secara *purposive* dilakukan untuk mengumpulkan sampel dari sumber data primer dan sekunder. Selain itu, analisisnya bersifat deskriptif dan kualitatif, menjelaskan semua isu terkini sebelum menarik kesimpulan dan mengubah generalisasi menjadi pernyataan khusus.

Beberapa simpulan dapat ditarik dari pembahasan dan hasil penelitian tentang penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam pembangunan Mart 212 Muhajirin Palembang. Berjamaah, amah, dan izzah merupakan landasan berdirinya usaha ritel syariah 212 Mart Muhajirin Palembang. 212 Mart yang berbadan hukum jamaah bertujuan untuk mengembangkan dan memajukan perekonomian umat dengan dikelola secara profesional oleh dan untuk umat. 212 Mart Muhajirin Palembang

merupakan perusahaan berbasis syariah yang bergerak di bidang penyediaan barang-barang halal untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan serta keseimbangan dalam kehidupan sehari-hari. Ajaran Islam sejalan dengan penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah.

Persamaan terhadap penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu terletak pada kesesuaian terhadap asas-asas hukum ekonomi Syariah. Sedangkan yang membedakan dari penelitian ini dengan penelitian selanjutnya adalah subjek penelitian dimana penelitian ini tentang 212 Mart Muhajirin Palembang, sedangkan yang akan diteliti adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.

4. Pelaksanaan Lelang Tertutup Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto).²⁰

Ada dua metode pelaksanaan lelang di Indonesia, khususnya yang diawasi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yaitu lelang terbuka dan lelang tertutup. Lelang terbuka dilakukan secara transparansi dimana semua pihak mengetahui tawaran yang diajukan, sementara lelang tertutup dilakukan secara rahasia dimana tawaran tidak diketahui oleh pihak lain termasuk pejabat lelang hingga batas waktu berakhir. Dalam ajaran Islam, proses lelang seharusnya dilakukan secara terbuka dan transparan, berbeda dengan mekanisme lelang tertutup yang dipraktikkan oleh KPKNL.

²⁰ Tezar Aziz Sapa'at, *Pelaksanaan Lelang Tertutup Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto)*, (Skripsi IAIN Purwokerto, 2019)

Terdapat dua topik permasalahan dalam penelitian ini yaitu: (1) bagaimana pelaksanaan lelang tertutup di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto? (2) Bagaimana penerapan hukum Islam terhadap prosedur lelang tertutup di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)? Selain untuk memahami dan mempelajari bagaimana pelaksanaan lelang tertutup di KPKNL Purworejo, penelitian ini juga bertujuan untuk memahami dan mempelajari hukum Islam dalam praktik ini.

berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pelaksana Lelang dan Kekayaan Negara Purwokerto tentang Penerapan Lelang Tertutup dalam Perspektif Hukum Islam. Di KPKNL Purwokerto, lelang tertutup (*close bidding*) dilaksanakan secara daring melalui website dimana peserta tidak mengetahui penawaran masing-masing sampai dengan dimulainya masa lelang. Setelah melakukan penyetoran, peserta memiliki satu kali kesempatan untuk mengajukan penawaran. Jika pada umumnya pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, maka pelaksanaan lelang tertutup ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016. Berdasarkan Al-Quran Surat An-Nissa ayat 29, tata cara lelang tertutup ini memenuhi syarat dan rukun jual beli, yaitu pihak yang telah cukup umur dan cakap hukum, barang yang dapat diterima dan bermanfaat sebagai objek lelang, serta adanya kerelaan dalam ijab kabul tanpa ada unsur kekerasan. Tergantung

pada keinginannya, peserta lelang juga dapat memutuskan untuk meneruskan lelang atau tidak.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti adalah sama-sama melakukan penelitian tentang lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti adalah jenis lelang nya, dari penelitian ini meneliti tentang lelang tertutup sedangkan penelitian yang akan diteliti meneliti tentang lelang eksekusi hak tanggungan.

5. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet Di BRPS Hasta Insan Karimah Yogyakarta.²¹

Bank Pemberian Rakyat Syariah (BPRS) adalah Lembaga keuangan yang beroperasi di masyarakat berdasarkan prinsip ekonomi syariah Islam. Salah satu layanan utama yang ditawarkan BPRS kepada nasabah adalah produk pembiayaan, dimana bank berperan sebagai penyalur dana. Pembiayaan macet di perbankan Syariah terjadi Ketika nasabah gagal memenuhi kewajiban kepada bank, yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Untuk mengatasi masalah ini, perbankan syariah merupakan strategi penyelesaian pembiayaan macet yang disesuaikan dengan kondisi masing-masing nasabah.

Penelitian ini memiliki dua permasalahan, yaitu: (1) Bagaimana penanganan pembiayaan macet oleh PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

²¹ Uci Hardika Sari, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet Di BRPS Hasta Insan Krimah Yogyakarta*, (Skripsi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018)

HIK Yogyakarta berdasarkan tipologi nasabah? (2) Bagaimana penilaian PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah HIK Yogyakarta terhadap prosedur lelang agunan berdasarkan hukum Islam dalam menangani pembiayaan macet?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), sifat penelitian ini adalah deskriptif, penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu penelitian yang menganalisis permasalahan berdasarkan norma yang terdapat dalam Al-Qur'an dan hadis, serta menggunakan kaidah hukum yang sesuai dengan permasalahan. Pengumpulan data menggunakan wawancara kepada pihak-pihak yang mengetahui permasalahan.

Nasabah yang tidak membayar kewajibannya telah melakukan wanprestasi yang dilarang oleh hukum Islam, menurut hasil penelitian. Dalam menangani pembiayaan macet, BPRS HIK mempertimbangkan keadaan nasabah, termasuk kemampuan, kepribadian, dan unsur-unsur lain yang memengaruhi kemungkinan terjadinya pembiayaan macet. BPRS Harta Insan Karimah Yogyakarta menggunakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan lelang agunan sebagai upaya terakhir. Berdasarkan analisis hukum Islam, tata cara jual beli lelang KPKNL telah sesuai dengan ketentuan hukum jual beli.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti adalah sama-sama membahas proses lelang di KPKNL, sedang kan perbedaannya antara penelitian ini dan penelitian yang akan diteliti adalah penelitian ini meneliti tentang proses pelelangan jaminan macet di PT Bank

Pembiayaan Rakyat Syariah HIK Yogyakarta. Sedangkan penelitian yang akan diteliti meneliti tentang proses lelang eksekusi hak tanggungan.

Tabel 2.1 Perbandingan Dengan Penelitian Terdahulu

NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
Vera Ayu Riandini	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang	Sama-sama meneliti tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan KPKNL	Skripsi ini membahas: pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada kreditur bank pemerintah. Penelitian yang akan diteliti: tentang kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah pada lelang eksekusi hak tanggungan.
Futri Situmorang	Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan	Objek penelitian tentang lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL	Penelitian ini membahas: Implementasi Undang-Undang Hak tanggungan. penelitian yang akan diteliti: Kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah.
Yogi	Kesesuaian Asas-Asas	Pengimplentasiaan	Penelitian ini

	Hukum Ekonomi Syariah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang.	terhadap asas-asas hukum ekonomi Syariah.	membahas: 212 Mart Muhajirin Palembang. Penelitian yang akan diteliti: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.
Tezar Aziz Sapa'at	Pelaksanaan Lelang Tertutup Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto	Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	Penelitian ini meneliti: lelang tertutup. Penelitian yang akan diteliti: lelang eksekusi hak tanggungan
Uci Hardika Sari	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet Di BRPS Hasta Insan Karimah Yogyakarta	Penelitian tentang lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	Penelitian ini meneliti: proses pelelangan jaminan macet di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah HIK Yogyakarta. Penelitian yang akan diteliti: proses lelang eksekusi hak tanggungan

B. Kajian Teori

Untuk mendukung penyusunan dalam penulisan skripsi penelitian ini, penulis menggunakan teori-teori pendukung dari berbagai sumber sebagai bahan acuan. Adapun tinjauan teori yang digunakan penulis sebagai berikut:

1. Tinjauan Umum Tentang Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah

1) Definisi Hukum Ekonomi Syariah

Menurut Sunaryati, Hukum dagang mencakup peraturan dan keputusan hukum yang secara khusus mengatur kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, hukum ekonomi terdiri atas dari asas-asas umum, kaidah-kaidah, dan pranata-pranata baik sipil maupun umum yang mengatur dan memandu setiap sistem ekonomi nasional di suatu negara. Sementara itu, Ekonomi Islam, menurut M. Abdul Mannan, adalah cabang ilmu sosial yang mengkaji permasalahan ekonomi masyarakat dari perspektif Islam.²²

Ekonomi Islam didefinisikan oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Islam sebagai kegiatan komersial dan non-komersial yang dilakukan individu, organisasi, dan badan hukum untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari sesuai dengan hukum Islam.²³

Argumen ini mengarah pada kesimpulan bahwa hukum ekonomi Syariah adalah seperangkat pedoman dan aturan yang berasal dari Al-Qur'an dan Hadits yang mengatur tindakan berbagai subjek hukum untuk memenuhi persyaratan, baik formal maupun informal..²⁴

²² Sunaryati, Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Nasional*, (Bandung: Bina Cipta, 1988), 53

²³ M Abdul Hanan, *Ekonomi Islam: Antara Teori Dan Praktik*, (Jakarta: Intermasa, 1992), 19

²⁴ PREMA RI, 02 Tahun 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 10 September 2008

2) Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dioperasikan Dalam Lelang

Hukum ekonomi syariah merupakan produk hukum dibidang ekonomi yang merupakan kodifikasi dari norma-norma fiqih muamalah yang disesuaikan dengan kebutuhan realitas sosial yang berkembang, maka hukum yang terkandung di dalamnya didasarkan pada asas-asas sebagai berikut:²⁵

a. Asas Tauhid

Setiap aspek kehidupan manusia didasarkan pada premis tauhid. Quraish Shihab mengklaim bahwa tauhid berfungsi sebagai petunjuk bagi manusia dalam usaha ekonomi mereka karena meyakini bahwa semua uang benar-benar milik Allah.²⁶ Keyakinan ini memotivasi seorang Muslim untuk mengikuti ajaran yang diuraikan dalam ayat 162 QS. Al-An'am.:²⁷

قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ۝ ١٦٢

“Katakanlah (Nabi Muhammad), “Sesungguhnya salatku, ibadahku, hidupku, dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam.”
(Q.S. Al-An'am/6:162)

²⁵ Sinta, Windari, *Prinsip Dan Asas Filsafat Hukum Ekonomi Syariah*, (Jurnal Riset Ekonomi Syariah Dan Hukum, Vol 1, No 1, 2022), 32.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Galih Indonesia, Cetakan Ke-4, 2010), 42

²⁷ Al-Mutakabbir, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Perkata Terjemah Perkata*, (Surabaya, Nur Ilmu), 150

yang tidak memihak pada siapapun kecuali kepada kebenaran, sehingga ia tidak akan bertindak sewenang-wenangnya.²⁸

Keyakinan atau pandangan hidup semacam ini akan menghasilkan aktivitas yang memiliki akuntabilitas ke-Tuhanan, di mana hukum Syariah dijadikan tolak ukur dalam menilai kesesuaian aktivitas dengan prinsip-prinsip. Prinsip akidah berperan sebagai landasan utama yang menopang prinsip-prinsip lainnya. Kesadaran akan tauhid mendorong keyakinan akan keterkaitan antara kehidupan di dunia dan akhirat secara beriringan, sehingga pelaku ekonomi sehingga pelaku ekonomi tidak hanya berorientasi pada keuntungan materi semata. Selain itu, Seorang Muslim yang sadar akan *monoteisme* juga dapat menjauhi segala bentuk eksploitasi manusia.²⁹ Dari sini dapat dipahami bahwa penerapan asas Tauhid dalam lelang mengacu pada penggabungan prinsip-prinsip keimanan kepada Allah dalam segala aspek kegiatan lelang. Asas tauhid yang merupakan keyakinan atas keesaan Allah, dapat diterapkan dalam lelang melalui beberapa cara yaitu niat yang ikhlas, transparansi, menghindari praktik haram, Amanah dan menghindari *gharar* (ketidakjelasan).³⁰

²⁸ Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, (Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, 2019), 28

²⁹ Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, 29

³⁰ Syufa'at, "Implementasi Maqāsid al-Sharī'ah dalam Hukum Ekonomi Islam," *Al-Ahkam* 23(2), 2013, 143-166.

b. Asas Keadilan

Penerapan keadilan merupakan salah satu ajaran utama yang terdapat dalam Al-Qur'an, yang menjadi dasar hukum Islam. Kata "adil" berasal dari kata "adl" (yang berarti "sama"). Kamus Bahasa Indonesia mengartikan "adil" sebagai tidak memihak, seimbang, dan mendukung ketaatan serta kebenaran.³¹ Oleh karena itu, seseorang dapat dikatakan berlaku adil apabila ia bersikap netral dalam menilai sesuatu, dan tidak memihak kecuali kepada kebenaran sehingga tidak bertindak ke sewenang-wenangan. Menurut ajaran Islam, misi utama nabi adalah menegakkan keadilan dan memberantas ketidakadilan. Keadilan terkadang disamakan dengan ketakwaan dan kecerdasan. Menurut Ibnu Taimiah, cita-cita utama tauhid adalah keadilan.³² Dengan demikian penerapan asas keadilan dalam proses lelang adalah memastikan bahwa setiap tahap lelang dilakukan secara adil.

c. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Masalah secara sederhana didefinisikan sebagai usaha untuk mendapatkan keuntungan dan mencegah keburukan, atau sesuatu yang memberikan kebaikan, keamanan, dan kegunaan. Segala macam keutamaan dan keuntungan, baik material maupun spiritual, serta individu dan sosial, termasuk dalam hakikat masalah. Jika suatu kegiatan ekonomi memenuhi dua syarat kepatuhan (halal) dan

³¹ Nurayla Harun, *Keadilan Dalam Persepektif Hukum Islam*, Jurnal Of Islamic Law And Economics, Volume 1, No 2, (Juli-Desember 2021), 161

³² Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syraiah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, 31

memberikan keuntungan dan kebaikan (*thayyib*) kepada semua aspek secara keseluruhan maka kegiatan tersebut dikatakan memenuhi masalah dan karenanya dipastikan tidak akan menimbulkan kerusakan.³³

Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Seperti yang dilakukan oleh para *fuqaha klasik* yang merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan teks-teks keagamaan dari Al-Qur'an dan hadis nabi untuk mewujudkan kemaslahatan. Hukum ekonomi syariah, sebagai norma-norma etik praktis dalam bidang ekonomi, memberikan pemahaman kepada masyarakat dalam ber muamalah berdasarkan hukum Islam.³⁴ Penerapan asas manfaat dan kemaslahatan dalam proses lelang menurut hukum ekonomi syariah melibatkan prinsip-prinsip yang memastikan bahwa transaksi tidak hanya adil dan transparan tetapi juga memberikan manfaat dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat, serta masyarakat secara umum, berikut beberapa penerapan aspek asas manfaat dan kemaslahatan:³⁵

d. Asas Ta'awun (tolong Menolong)

Bumi, laut, sungai, hutan, dan sumber daya alam lainnya diciptakan oleh Allah, sang pencipta, pemilik, dan pengelola semua kekayaan, sebagai amanah bagi manusia, bukan sebagai milik pribadi.

³³ Suprida, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: CV Amnah, 2017), 5

³⁴ Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, 32

³⁵ Yogi, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, 33

Tidak seperti sistem ekonomi kapitalisme dan komunis, Al-Quran juga mengakui adanya keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Lebih jauh, ada ide-ide yang lazim dalam ekonomi Islam, seperti sedekah, yang diwajibkan dan dianjurkan.³⁶

Penerapan asas *ta'awun* (tolong-menolong) dalam proses lelang menurut hukum ekonomi syariah melibatkan kerjasama dan saling membantu di antara semua pihak yang terlibat untuk mencapai tujuan bersama yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah seperti, Kerjasama yang adil dan saling menguntungkan, Kejelasan informasi, Membantu peserta lelang yang kurang berpengalaman

e. Asas Keseimbangan

Segala sesuatu di langit dan bumi telah disediakan oleh Allah untuk kebahagiaan hidup manusia, dengan beberapa batasan, seperti larangan melakukan tindakan yang membahayakan keselamatan fisik atau mental diri sendiri atau orang lain, atau lingkungan. Prinsip dasar yang memengaruhi banyak aspek perilaku keuangan seorang Muslim adalah keseimbangan.³⁷

Penerapan asas keseimbangan dalam proses lelang menurut hukum ekonomi syariah melibatkan prinsip-prinsip yang memastikan bahwa semua pihak yang terlibat diperlakukan secara adil dan proporsional, serta kepentingan individu dan masyarakat diperhitungkan secara

³⁶ Sinta, Windari, *Prinsip Dan Asas Filsafat Hukum Ekonomi Syariah*, (Jurnal Riset Ekonomi Syariah Dan Hukum, Vol 1, No 1, 2022), 37

³⁷ Yogi, Fauzian, *Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Pengembangan Mart 212 Pada 212 Mart Muhajirin Palembang*, (Jurnal Muamalah, Vol 6, No 2, 2020), 167

seimbang, seperti, Keseimbangan informasi, Keseimbangan dalam akses dan partisipasi, Keseimbangan dalam penilaian dan keputusan.

2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1) Pengertian Jual Beli

Secara *etimologi*, frasa "beli dan jual" terdiri dari dua kata, yaitu buy yang berarti membeli dan sell yang berarti menjual. Jadi, jual beli merupakan dua kegiatan yang terjadi dalam satu peristiwa, yaitu penjualan oleh satu pihak dan pembelian oleh pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jual beli terjadi peristiwa hukum.³⁸

Dalam fikih, jual beli dikenal dengan istilah *al-bai'*, yang memiliki makna menjual, mengganti, atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam bahasa Arab, kata *al-bai'* terkadang digunakan untuk menyatakan makna kebalikannya, yaitu *assyira'* (membeli). Oleh karena itu, *al-bai'* dapat berarti menjual sekaligus membeli.³⁹

Sementara itu, secara terminologi, menurut pandangan ulama Malikiyah sebagaimana dikutip oleh Siah Khosyi'ah, jual beli didefinisikan sebagai suatu perikatan atau transaksi tukar-menukar yang tidak berkaitan dengan kemanfaatan maupun kenikmatan. Ikatan tukar-menukar ini mengandung unsur pertukaran antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat (2) disebutkan bahwa *ba'i* merupakan transaksi jual beli yang melibatkan

³⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 128

³⁹ Nasrun Harun, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 111

pertukaran antara benda dengan benda atau benda dengan uang.⁴⁰ Sementara itu, perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 hingga 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata). Berdasarkan Pasal 1457, jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.⁴¹

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu transaksi tukar-menukar antara benda dengan benda atau benda dengan uang yang dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Transaksi ini dilakukan melalui akad tertentu dengan tujuan agar pihak pembeli dapat memiliki barang yang diperjualbelikan.

2) Dasar Hukum Jual beli

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan sumber hukum dalam Islam. Salah satu dasar hukum yang membolehkan jual beli terdapat dalam firman Allah

SWT dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut;⁴²

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ
هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

⁴⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syatri'ah*, (Bandung: Fokuspedia, 2008), 14

⁴¹ Aksara Sukses, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER)*, (Yogyakarta: Aksara Sukses, 2013), 363

⁴² Al-Mutakabbir, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Perkata Terjemah Perkata*, (Surabaya, Nur Ilmu), 47

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-Baqarah/2:275)

Ayat tersebut menegaskan bahwa pada prinsipnya, jual beli dianggap sah selama dilakukan atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak. Kerelaan ini mencakup persetujuan antara individu atau pihak yang terlibat, baik dalam menerima maupun menyerahkan harta sebagai objek perikatan jual beli.

Para ulama berpendapat bahwa ayat ini menunjukkan bahwa jual beli secara umum diperbolehkan, kecuali jika terdapat dalil lain yang mengkhususkan larangannya. Ulama yang menganggap ayat ini bersifat *mujmal* (global) berpendapat bahwa kehalalan jual beli pada bagian-bagiannya memerlukan penjelasan atau dalil pendukung.

Islam tidak memberikan kebebasan penuh bagi umatnya dalam bekerja atau bertransaksi, terutama jika tidak sesuai dengan ketentuan syariat. Rasulullah SAW menegaskan bahwa pekerjaan terbaik adalah usaha yang dilakukan dengan tangan sendiri serta jual beli yang dilakukan secara jujur, tanpa kecurangan, penipuan, atau pengkhianatan, sehingga mendapatkan keberkahan dari Allah SWT. Para ulama mujtahid pun sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dan

telah berlaku sejak zaman Rasulullah SAW hingga saat ini, sedangkan riba tetap diharamkan.⁴³

Dengan demikian, ayat ini menegaskan bahwa jual beli tidak boleh mengandung unsur riba, karena telah dijelaskan dalam ayat tersebut bahwa siapa pun yang melakukan transaksi dengan riba akan menghadapi siksaan sebagai konsekuensinya. Praktik riba sebenarnya sudah terjadi cukup lama bahkan sebelum islam muncul, terbukti alquran secara langsung telah menegur dan bahkan melarang praktik riba.⁴⁴

b. As-Sunnah

Secara bahasa, *As-Sunnah* berarti jalan yang biasa ditempuh atau suatu kebiasaan yang dilakukan secara terus-menerus, tanpa mempertimbangkan apakah cara tersebut baik atau buruk. Sedangkan secara terminologi, makna *sunnah* dapat ditinjau dari tiga disiplin ilmu, yaitu:⁴⁵

- a) Ilmu Hadis, Para ahli hadis menyamakan sunnah dengan hadis, yang mencakup segala perkataan, perbuatan, dan ketetapan (*taqrir*) Nabi SAW yang berkaitan dengan hukum.
- b) Ilmu Ushul Fiqh, Menurut ulama ushul fiqh, sunnah adalah segala sesuatu yang berasal dari Nabi SAW, baik berupa perkataan, perbuatan, maupun ketetapan yang berhubungan dengan hukum.

⁴³ Abdul Zaki Alkaf, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung: Hasyim, 2001), 214

⁴⁴ Moh. Syifa'ul Hisan, *Ribadan Bunga Dalam Kntrak Syariah*, (Syariat, Vol V, Nomor 02, 2019), 268

⁴⁵ Hasbi Ash-shiddieqy, *Sejarah dan Pengantar Ilmu Hadis*, (Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1987), 23

c) Ilmu Fiqh, Pengertian sunnah dalam ilmu fiqh hampir sama dengan pandangan ahli ushul fiqh. Namun, dalam fiqh, sunnah juga merujuk pada salah satu hukum *taklifi*, yaitu suatu perbuatan yang apabila dikerjakan akan mendapat pahala, tetapi jika ditinggalkan tidak berdosa.

Hadis yang digunakan sebagai dasar hukum diperbolehkan jual beli diantaranya:

قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

“Dari rifa’ah bin rafi ra. Bahwa Nabi saw di tanya: apakah mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur.” (Hr. Bazzar, disahihkan oleh hakim dari Rafi’ah bin Rafi)

Berdasarkan hadis-hadis tersebut, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah pekerjaan yang paling baik, asalkan dilakukan dengan kejujuran, amanah, serta dilandasi oleh rasa saling ridha antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi

c. Ijma’

Ijma’ ulama menyatakan bahwa umat Islam sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dan mengandung hikmah di dalamnya. Sebagai bentuk muamalah, sistem barter dalam jual beli telah berlangsung sejak zaman dahulu. Islam hadir untuk memberikan legitimasi serta menetapkan batasan dan aturan agar praktik jual beli terhindar dari kezaliman atau tindakan yang merugikan salah satu pihak.⁴⁶ Dengan

⁴⁶ Nur Anisa, *Tinjauan Hukum islam Tentang Praktik Jual Beli Follower, Likes, dan Viewer di Media Sosial Instagram*, (Skripsi, Universitas Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018), 24

dihalalkannya jual beli, manusia dapat saling membantu dalam memenuhi kebutuhan masing-masing serta memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan dengan cara yang adil.

Para ulama dari berbagai mazhab telah sepakat bahwa jual beli disyaratkan dan dihalalkan dalam Islam. Aktivitas jual beli sebagai bagian dari muamalah melalui sistem barter sudah ada sejak zaman dahulu. Kedatangan Islam memberikan legitimasi serta menetapkan batasan dan aturan agar praktik jual beli tidak menimbulkan kezaliman atau merugikan salah satu pihak.

3) Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli yang sesuai dengan syariat Islam harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Sebagai suatu transaksi hukum, jual beli memiliki konsekuensi berupa peralihan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembeli. Selain itu, karena jual beli merupakan sebuah akad, maka rukun dan syaratnya harus dipenuhi agar transaksi tersebut sah menurut hukum Islam.⁴⁷

a. Rukun Jual Beli

Para ulama memiliki perbedaan pendapat mengenai rukun dan syarat dalam jual beli. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli terdiri dari ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran barang secara sukarela, baik melalui ucapan maupun perbuatan.⁴⁸

⁴⁷ Elfira Silviana Mulyani, *Itijauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Jual Beli Daging Cicak*, (Skripsi UIN KHAS Jember, 2024), 43

⁴⁸ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75-76

Secara umum, terdapat tiga rukun dalam jual beli, yaitu sebagai berikut:

- a) *Al-aqidani* (orang yang ber akad)
- b) *Shgatul aqdi* (lafadz ijab dan qobul)
- c) *Mahalul aqdi* (objek akad)

b. Syarat Jual Beli

Suatu transaksi jual beli dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Secara umum, syarat-syarat ini bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan antar manusia, melindungi kepentingan kedua belah pihak, serta memastikan bahwa jual beli yang dilakukan membawa manfaat tanpa merugikan salah satu pihak. Beberapa syarat jual beli yang berkaitan dengan rukun jual beli adalah sebagai berikut:

- a) *Al-aqidani* (orang yang berakad)

Pelaku akad dalam jual beli haruslah seseorang yang

berakal dan mampu membedakan antara yang benar dan yang salah (*mumayyiz*). Oleh karena itu, akad jual beli tidak sah jika dilakukan oleh orang gila, orang dalam keadaan mabuk, atau anak kecil yang belum mencapai tingkat kematangan berpikir (belum *mumayyiz*).

Bagi seseorang yang mengalami gangguan mental tetapi memiliki kondisi di mana ia terkadang sadar dan terkadang kambuh, jual beli yang dilakukan saat ia dalam keadaan sadar dianggap sah. Namun, jika transaksi dilakukan saat ia sedang

kambuh, maka akad tersebut tidak sah.⁴⁹ Selain itu, salah satu syarat bagi pihak yang melakukan akad adalah bahwa transaksi harus dilakukan atas kemauan sendiri, tanpa adanya unsur paksaan.

b) Syarat *Shigatul aqdi* (ijab dan qabul)

Beberapa hal yang diperlukan untuk qabul dan ijab:

- a. Qabul harus sesuai ijab.
- b. Ijab dan qabul harus dilakukan dalam satu majelis, artinya pihak-pihak yang bertransaksi harus hadir pada waktu yang sama atau di tempat yang berbeda, tetapi tetap mengetahui kesepakatan dan keberadaan masing-masing. Jika ada alasan yang sah, beberapa lokasi tetap dapat dianggap sebagai satu majelis atau sebagai satu kesatuan waktu dan ruang.
- c. Tidak terpisah. Hal ini menunjukkan penolakan karena ijab dan qabul tidak terpisah.
- d. Tidak terkait dengan apa pun. Hal ini menyiratkan bahwa kontrak mungkin tidak terkait dengan sesuatu yang tidak terkait dengannya.⁵⁰

c) Syarat *mahalul aqdi* (objek akad)

- a. Barang yang menjadi objek transaksi harus benar-benar ada dan nyata. Jual beli barang yang belum atau tidak ada dianggap tidak sah, seperti transaksi buah yang belum terlihat atau penjualan anak hewan yang masih berada dalam kandungan induknya.

⁴⁹ Sulaiman Al-Faifi, *Ringkasan Fiqih Sunannah Sayyid*, (Jakarta: Beirut Publising, 2014,

⁵⁰ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 75-76

- b. Objek transaksi harus berupa barang yang memiliki nilai, halal, dapat dimiliki, disimpan, serta dimanfaatkan dengan baik tanpa menimbulkan kerusakan.
- c. Barang yang diperjual belikan harus merupakan milik sendiri. Oleh karena itu, menjual barang milik orang lain tanpa izin pemiliknya atau menjual barang yang belum menjadi hak miliknya dianggap tidak sah.
- d. Barang yang dijual harus dapat diserahkan, baik segera maupun dalam waktu tertentu. Tidak sah menjual hewan yang sudah lari dan tidak bisa ditangkap kembali, atau barang yang hilang dan sulit diperoleh kembali karena tidak dapat dipastikan keberadaannya, seperti ikan yang jatuh ke dalam kolam berisi banyak ikan serupa.⁵¹

c. Macam-macam jual beli

Menurut Rachmat Syafi'i, jual beli dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk yang berbeda. Sementara itu, berdasarkan hukum dan sifatnya, jumbuh ulama membagi jual beli menjadi dua kategori utama, yaitu jual beli sah yang memenuhi syarat serta rukun yang ditetapkan oleh syariat dan jual beli yang tidak sah, yang tidak memenuhi salah satu syarat atau rukun sehingga dianggap *fasid* atau batal.⁵²

⁵¹ Imam Mustofa, *Fiqh Muaalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali pres, 2016), 26

⁵² Siswadi, Najihah, *Jual Beli Yang Dilarang (Fasid/Bathil) Dalam Pandangan Hukum Islam*. (Opportunity Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat 2023, Vol No 2), 85

a. Jual beli yang sah

Jual beli dikatakan sah apabila memenuhi ketentuan syariat, serta memenuhi syarat dan rukun yang telah ditetapkan, dengan memastikan bahwa barang yang diperjualbelikan bukan milik orang lain. Namun jika jual beli bertentangan dengan syariat atau tidak memenuhi syarat seta rukunnya, amak transaksi tersebut dianggap tidak sah.

b. Jual beli bathil

Suatu transaksi jual beli dianggap batal apabila tidak memenuhi salah satu rukun atau bertentangan dengan syariat. Contohnya, jika akad dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum, contohnya daging babi, bangkai, darah, dan transaksi yang dilakukan orang gila atau anak kecil.

c. Jual beli fasid

Menurut ulama Hanafi, terdapat perbedaan antar jual beli

fasid dan jual bel batal. Jika cacat dalam transaksi berkaitan dengan objek yang diperjualbelikan, seperti barang yang diharamkan, maka jual beli tersebut dianggap batal, namun, jika kerusakan terkait dengan harga atau aspek lain yang masih dapat diperbaiki, maka disebut jual beli fasid. Sementara itu mayoritas ulama tidak membedakan antara kedua jenis jual beli ini.⁵³

⁵³ Aini Fitri, *Praktik Jula Beli Barang Bekas Perseptif Fiqih Muamalah (Studi Kasus Di Desa Tarai Banyan Kecamatan Tambang, (Skripsi, UIN SUSKA Riau, 2021), 39-40*

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1) Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan "jaminan" sebagai agunan atas pinjaman yang diperoleh, dan "utang" sebagai barang-barang yang dijadikan agunan. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, hak tanggungan adalah hak tanggungan yang diletakkan di atas hak atas tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Barangbarang lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut dapat atau tidak dapat dicakup oleh hak ini. Menjamin pelunasan suatu kewajiban tertentu dan memberikan prioritas kepada kreditur pemegang hak tanggungan atas kreditur lainnya merupakan tujuan pemberian hak tanggungan.⁵⁴

Menurut pendapat para ahli, Prof. Budi Harsono mendefinisikan hak tanggungan sebagai penguasa hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan Tindakan tertentu terkait tanah yang dijadikan jaminan. Namun, bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijual jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, dan menggunakan hasil penjualan tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya, untuk melunasi hutang piutang debitur kepada kreditur.⁵⁵

⁵⁴ Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 Ayat (1).

⁵⁵ Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 47-

2) Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, ketentuan mengenai pembebanan hak atas tanah diatur dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai Hipotek, serta dalam *Credietverband* sebagaimana tercantum dalam Staatsblad Tahun 1908 Nomor 542 yang telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1930 Nomor 190. Namun, kedua peraturan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi karena dianggap tidak lagi relevan dengan kebutuhan sistem perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian tersebut disebabkan oleh terbatasnya objek jaminan yang diakui, yaitu hanya meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sehingga tidak mampu mengakomodasi dinamika dan perkembangan praktik pembiayaan di Indonesia.

Undang-Undang Hak Tanggungan lahir berdasarkan perintah Pasal 51 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39, diatur dalam Undang-Undang. Namun, Pasal 57 UUPA menyebutkan bahwa selama Undang-Undang hak tanggungan belum terbentuk. Ketentuan tentang Hipotek dalam KUHPerdata adalah *credietverband* tetap digunakan. Perintah Pasal 51 UUPA ini berwujud setelah menunggu selama 36 tahun, dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pada

tanggal 6 april 1996. Undang-Undang ini terdiri atas 11 bab dan 31 Pasal.⁵⁶

3) Asas-Asas Hak Tanggungan

Menurut Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, terdapat beberapa asas yang mendukung hak tanggungan yaitu:⁵⁷

a. Asas sistem tertutup (*Igesloten System*)

Asas ini berarti bahwa selain bentuk hak jaminan kebendaan yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Undang-Undang Rumah Susun (UURS) No. 16 Tahun 1985, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman (UUPP) No. 4 Tahun 1992, serta UU Jaminan Fidusia No. 42 Tahun 1999, tidak diperbolehkan dibuat hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antar pihak. Karena sifatnya absolut, hak kebendaan ini dibatasi secara ketat oleh hukum.

b. Asas *Droit de Preference*

Kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur lain. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), kreditur tetap memiliki prioritas, namun pelunasan tetap memperhatikan piutang negara. (Merujuk pada angka 3 dan 4 Pasal 5 serta Pasal 6 dan penjelasannya dalam UUHT).

⁵⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004): 98-99

⁵⁷ Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan*, (Malang: Literasi Nusantara, 2020), 173-175

c. *Asas Droit de Suite*

Hak tanggungan mengikuti objek yang dijaminan, meskipun terjadi peralihan kepemilikan. Artinya, meskipun objek hak tanggungan berpindah tangan, hak kreditur untuk mengeksekusi tetap ada jika debitur wanprestasi. (Pasal 7 dan penjelasan umum angka 3 huruf b UUHT).

d. *Asas Spesialitas*

Asas ini mengharuskan kejelasan dan rincian mengenai objek hak tanggungan, baik berupa tanah terdaftar (dalam bentuk sertifikat) maupun tanah yang belum terdaftar (dengan informasi tentang kepemilikan, lokasi, batas, dan luas). Kejelasan ini merupakan syarat penting dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). (Penjelasan umum angka 3 huruf c, Pasal 11 ayat 1 huruf e UUHT).

e. *Asas Publisitas*

Asas ini menekankan pentingnya pencatatan dan pendaftaran hak tanggungan secara resmi, agar terbuka dan diketahui oleh umum. (Penjelasan umum angka 3c dan Pasal 13 ayat 1 UUHT).

f. *Asas Mudah dan Pasti*

Eksekusi atas hak tanggungan harus dapat dilakukan secara sederhana dan memiliki kepastian hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

g. *Asas Accesoir*

Hak tanggungan bersifat sebagai perjanjian tambahan yang melekat pada perjanjian pokok utang-piutang, dan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian utama tersebut. (Pasal 10 ayat 1 dan penjelasan umum angka 8 UUHT, serta Pasal 1133, 1134 alinea 2, dan Pasal 1198 KUH Perdata).

h. *Asas Pemisahan Horizontal*

Dalam asas ini, hak atas tanah dipisahkan dari benda yang berdiri di atasnya. Meskipun demikian, pemisahan tersebut tidak terjadi otomatis dan harus diatur terlebih dahulu melalui perjanjian dalam APHT. (Penjelasan umum angka 6 UUHT).

4) Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pokok bahasan hak

tanggungan. Dari kedua pasal tersebut jelaslah bahwa para pihak dalam perjanjian hak tanggungan merupakan subjek hak tanggungan,

yaitu:⁵⁸

- a) Pemberi Hak Tanggungan, Merupakan individu atau badan hukum yang menjaminkan objek hak tanggungan, biasanya pihak debitur, dan memiliki kewenangan hukum atas objek tersebut pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

⁵⁸ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), 54

b) Pemegang hak tanggungan, yaitu pihak (individu atau badan hukum) yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas piutang yang diberikan, dalam hal ini kreditur.

Apabila syarat-syarat tertentu terpenuhi, warga negara asing juga dapat menjadi subjek hak tanggungan di samping warga negara Indonesia, terutama jika tujuan hak tanggungan adalah hak guna pakai atas tanah negara. Prasyarat-prasyarat tersebut antara lain:

- a) Telah menetap di Indonesia dalam jangka waktu tertentu,
- b) Memiliki kegiatan usaha di Indonesia
- c) Dana pinjaman digunakan untuk pembangunan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

b. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan meliputi:⁵⁹

- a) hak milik
- b) hak guna usaha (HGU)
- c) hak guna bangunan (HGB)

Hak-hak ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Namun, Pasal 4 ayat (2) UUHT memperluas cakupan objek hak tanggungan, yang juga dapat meliputi:

⁵⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern Di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 146

- a) Hak pakai atas negara. Dapat dijadikan jaminan apabila sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat dipindahtangankan, dan dibebani dengan hak tanggungan.
- b) Rumah susun, Termasuk rumah susun yang berdiri di atas tanah dengan status hak milik, HGU, HGB, atau hak pakai dari negara. Berdasarkan Pasal 27 jo. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, satuan rumah susun dapat dijadikan objek hak tanggungan. Dalam praktik adat pun dikenal kemungkinan bangunan dapat dipindahkan dari tanahnya, sehingga secara tradisional pun konsep ini dikenali.

4. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1) Pengertian Lelang

Tata cara menjual sesuatu di hadapan khalayak luas dalam suatu lelang atau penjualan umum melibatkan kenaikan harga barang yang ditawarkan kepada penawar secara bertahap.⁶⁰ Pada Pasal 1 *ventu reglement* (VR) yang berisikan aturan-aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyatakan:

“Penjualan umum (lelang) adalah proses penjualan barang-barang kepada masyarakat umum, dimana harga barang ditawarkan secara meningkat atau melalui penawaran tertutup. Penjualan ini dapat dilakukan kepada orang-orang yang diundang atau diberitahu sebelumnya tentang lelang tersebut, atau yang diizinkan untuk

⁶⁰ Salim S.H, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres. 2011)

berpartisipasi. Mereka diberi kesempatan untuk menawarkan harga, menyetujui harga yang diajukan, atau memasukan penawaran harga dalam sampul tertutup”.

Menurut Kemenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum maupun secara langsung baik melewati media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahulukan dengan usaha mengumpulkan peminat”

Sedangkan menurut peraturan Menteri Keuangan, lelang didefinisikan sebagai penjualan barang secara terbuka untuk umum, dimana penawaran harga dapat dilakukan secara tertulis dan/atau lisan dengan cara yang harganya terus meningkat atau menurun hingga mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya telah diumumkan kepada publik.⁶¹

2) Dasar Hukum Lelang

Terdapat sejumlah peraturan yang menjadi landasan hukum dalam pelaksanaan lelang, yaitu:⁶²

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang), yang tercantum dalam *Staatsblad* No. 189 Tahun 1908 dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir melalui *Staatsblad* No. 3 Tahun 1941. Peraturan

⁶¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Paasal 1 Ayat (1)

⁶² Maryoso, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemic Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Eketronik*, (Tesis, Universitas Medan Area, 2021), 27-29

ini mulai diberlakukan pada 1 April 1908 dan menetapkan prinsip-prinsip dasar pelaksanaan lelang.

- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang), yang terdapat dalam *Staatsblad* No. 190 Tahun 1908 dan telah mengalami perubahan, terakhir melalui *Staatsblad* No. 85 Tahun 1930. Instruksi ini berfungsi sebagai aturan pelaksanaan dari *Vendu Reglement*.
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang menggantikan PMK No. 93/PMK.06/2010 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 yang menggantikan PMK No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013, sebagai pengganti PMK No. 174/PMK.06/2010 mengenai Pejabat Lelang Kelas I.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 yang menggantikan PMK No. 175/PMK.06/2010 terkait Pejabat Lelang Kelas II.

3) Fungsi Lelang

Terdapat dua fungsi lelang, yaitu fungsi lelang privat dan fungsi lelang publik.⁶³

- a. Lelang berfungsi sebagai wadah privat untuk jual beli produk, sehingga memudahkan kelancaran operasional perdagangan. Lelang

⁶³ Adwin Tista, *Perkembangan System Lelang Indonesia*, (Jurnal Al'Adl, Vol V, No 10, 2013), 55

berfungsi sebagai alat pasar yang secara efisien menjawab kebutuhan transaksi jual beli barang. Pada kenyataannya, pengaturan KUH Perdata tentang perjanjian jual beli belum mampu sepenuhnya menjawab kebutuhan dinamika ekonomi sehari-hari, termasuk penjualan barang yang terkait sengketa atau eksekusi, serta kebutuhan transaksi yang cepat, efektif, akuntabel, transparan, dan sah secara hukum. Proses penjualan yang efektif dan peka terhadap tuntutan pasar sangat dibutuhkan dalam sistem perekonomian, khususnya di negara-negara industri.

- b. Fungsi lelang untuk kepentingan umum membantu penerapan hukum di berbagai bidang, termasuk perpajakan, hukum pidana, hukum perdata, dan sebagainya. Lelang digunakan untuk meningkatkan ketertiban dan efisiensi administrasi dalam pengelolaan aset milik atau yang dikuasai negara, serta untuk melaksanakan perintah pengadilan. Di samping itu, fungsi ini juga menunjang terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik karena lelang dilandasi oleh prinsip transparansi, kepastian hukum, efisiensi, dan akuntabilitas.⁶⁴

4) Jenis-Jenis Lelang

Jenis-jenis lelang terbagi menjadi dua kategori, yaitu berdasarkan penawaran dan berdasarkan hukum.⁶⁵

⁶⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 Tahun 2006 Pasal 1 Angka 4

⁶⁵ Ropikoh Rambe, *Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Pada PT. Bank Muamalat Indonesia TBK. Kantor Cabang Padangsidipuan*, (Skripsi IAIN Padangsidipuan, 2020)

- a. Berdasarkan penawaran, lelang dibagi menjadi dua jenis: lelang konvensional dan lelang online.
- a) Lelang konvensional adalah lelang yang dilaksanakan di suatu lokasi secara langsung dengan melakukan penawaran di hadapan pejabat lelang.
 - b) Lelang online adalah lelang yang dilakukan melalui situs resmi, baik milik pemerintah maupun swasta, di mana peserta lelang memberikan penawaran secara daring. Lelang online lebih disukai oleh masyarakat karena mereka tidak perlu menghabiskan banyak tenaga dan waktu untuk berpartisipasi.
- b. Berdasarkan hukum menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, lelang terbagi menjadi tiga jenis: lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela.⁶⁶
- a) Lelang eksekusi merupakan jenis lelang yang dilakukan sebagai penetapan pengadilan, pelaksanaan putusan atau dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi merupakan bagian dari penegakan hukum karena pelaksanaan eksekusi adalah syarat untuk menyatakan putusan berakhir, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Acara Pidana, Kitab Hukum Perdata, dan lain-lain.

⁶⁶ Ropikoh Rambe, *Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Pada PT. Bank Muamalat Indonesia TBK. Kantor Cabang Padangsidipuan*, 13-14

- b) Lelang wajib tanpa eksekusi: Jenis lelang ini dilakukan untuk menjual barang yang wajib dilelang menurut undang-undang. Peraturan yang mewajibkan penjualan melalui lelang dilaksanakan melalui lelang wajib tanpa eksekusi. Hampir setiap pemohon atau penjual adalah badan pemerintah, termasuk badan usaha milik negara bagian/daerah, pemerintah federal, dan pemerintah daerah. Biasanya, barang yang dilelang adalah milik negara bagian atau daerah.
- c) Lelang sukarela non-eksekusi: Jenis lelang ini digunakan untuk menjual barang-barang milik perorangan atau yang ditawarkan secara bebas oleh badan usaha atau badan hukum. Pelamar atau penjual dari masyarakat dan badan usaha milik negara/daerah berpartisipasi dalam lelang jenis ini.

5) Syarat-Syarat Lelang

Menurut A. Basyir, penjualan barang jaminan melalui lelang pada

saat jatuh tempo diperbolehkan dengan beberapa syarat sebagai berikut:⁶⁷

- a. Pemberi pembiayaan harus terlebih dahulu mengetahui kondisi nasabah atau mencari tahu alasan mengapa nasabah belum melunasi utangnya, karena banyak nasabah yang enggan melunasi utangnya dengan berbagai alasan.
- b. Nasabah harus diberikan kesempatan untuk memperpanjang tenggang waktu pembayaran guna menghindari pelelangan barang jaminannya.

⁶⁷ Fitri Wahyuni, *Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Dalam Mengurangi Pesiko Pembiayaan Menurut Persepektif Ekonomi Islam, (Studi Pada Pondok Ib Hasanah BNI Syariah KC Tanjungkarang)*. (Skripsi, Universitas Raden Intan Lampung, 2018), 9

- c. Bank atau pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual agunan dan mengembalikan kelebihan uang kepada klien jika mereka benar-benar membutuhkan uang tersebut dan peminjam belum membayar kembali pinjamannya.

5. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang

Berdasarkan Pasal 1 huruf 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.⁶⁸

Wewenang KPKNL diatur dalam Pasal 1 angka 15 PMK No. 93/PMK.06/2010, yang menyatakan bahwa Pejabat Lelang Kelas I, yang merupakan pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, lelang non eksekusi sukarela. Selanjutnya, Pasal 8 ayat (1) dan (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 mengatur bahwa pejabat lelang terdiri atas Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II, dan bahwa Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan semua jenis lelang atas permohonan dari pihak penjual atau pemilik barang. Dengan demikian, KPKNL memiliki kewenangan penuh untuk melaksanakan seluruh jenis lelang tersebut.

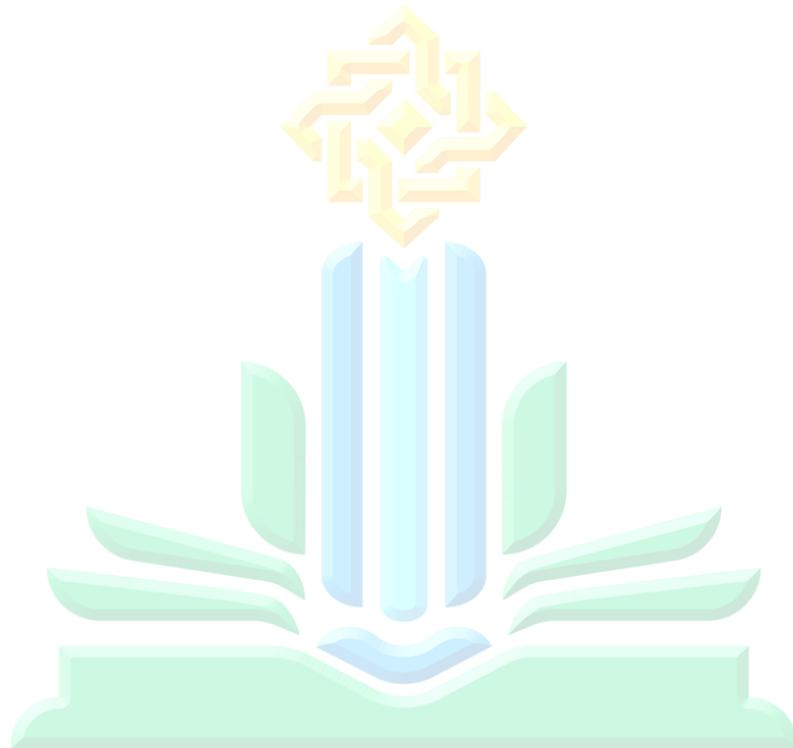
⁶⁸ Maryoso, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik*, (Tesis, Universitas Medan Area, 2021), 54-55

Tugas dan fungsi KPKNL dijabarkan dalam Pasal 30 dan 31 PMK No. 135/PMK.01/2006. Secara umum, KPKNL bertugas memberikan layanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Fungsi-fungsi yang dijalankan meliputi:⁶⁹

- a. Pengelolaan aset negara, termasuk inventarisasi, administrasi, pemanfaatan, dan pengamanan
- b. Verifikasi dan analisis permohonan pengalihan atau penghapusan aset negara
- c. Pengelolaan barang jaminan, termasuk registrasi, penagihan, penetapan, serta eksekusi dan pemeriksaan aset penanggung utang
- d. Penyusunan bahan pertimbangan terkait pengurangan utang dan usulan tindakan pencegahan atau penyanderaan penanggung utang.
- e. Penyusunan data untuk penghapusan piutang negara.
- f. Pelaksanaan penilaian dan lelang
- g. Penyediaan informasi tentang kekayaan negara, penilaian, piutang, dan lelang.
- h. Penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan terhadap kemampuan penanggung atau penjamin.
- i. Pemeriksaan terhadap barang jaminan dan kekayaan lainnya milik penanggung atau penjamin utang.
- j. Pembinaan terhadap pejabat lelang
- k. Pengamanan dan pemanfaatan barang jaminan.

⁶⁹ Maryoso, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemic Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Eketronik*, 56-57

- l. Pemberian pertimbangan dan bantuan hukum terkait pengelolaan piutang negara dan lelang.
- m. Verifikasi dan pencatatan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
- n. Pengelolaan administrasi internal KPKNL.



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

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Untuk mengenali permasalahan yang berhubungan dengan Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian yang bertujuan untuk mengamati dan menganalisis penerapan hukum secara nyata di masyarakat.⁷⁰

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Yuridis Sosiologis. Penelitian Yuridis Sosiologis merupakan penelitian hukum yang dimulai dengan menggunakan data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data primer dari lapangan. Metode pengumpulan datanya meliputi studi dokumen, observasi, dan wawancara.⁷¹

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dijadikan objek penelitian di dalam penyusunan penelitian ini untuk memperoleh data dan hasil yang sesuai dengan penelitian yang diteliti adalah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. KPKNL Jember memiliki peranan yang penting dalam relevansi dalam topik penelitian yang sedang penulis teliti terkait proses lelang eksekusi hak tanggungan. lokasi ini juga menyediakan akses terhadap data

⁷⁰ Uber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung:, PT Rafika Aditama, 2009), 26

⁷¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajagrafindo Perseda, 2006), 133

yang relevan perihal informasi yang penulis butuhkan, serta KPKNL Jember juga memberikan dukungan bagi peneliti akademik dan memiliki keterbukaan dalam memberikan informasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, memudahkan proses pengumpulan data

C. Subjek Data

Subjek penelitian merupakan individu atau pihak yang dimintai keterangan guna memperoleh pemahaman mengenai pandangan atau fakta tertentu. Mereka menjadi sumber data utama dalam menggali realitas di lapangan.

Penelitian ini menggunakan metode purposive, yaitu pemilihan sampel secara sengaja dengan mempertimbangkan kriteria tertentu, yakni mereka yang memiliki pengetahuan paling relevan dengan fokus penelitian.

Informan utama dalam penelitian ini adalah Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, karena dianggap memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai keseluruhan proses lelang.

Selain itu, seluruh staf yang bekerja di KPKNL Jember juga dijadikan informan penting karena memiliki pengetahuan terkait berbagai aspek pengelolaan barang milik negara, seperti proses persiapan, pemanfaatan, pengamanan, penghapusan, dan aspek lainnya.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang memadai dan jelas sesuai dengan masalah penelitian, peneliti menggunakan metode pengumpulan data yang mencakup:

1) Pengamatan (Observasi)

Observasi adalah pengamatan langsung terhadap fenomena objek yang diteliti secara objektif, dengan hasil yang dicatat secara sistematis untuk mendapatkan gambaran konkret dari kondisi di lapangan. Menurut Sustrisno Hadi, observasi dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan yang sistematis dan terarah mengenai fenomena-fenomena yang akan diselidiki, baik secara langsung maupun tidak langsung.⁷² Seperti prosedur pelaksanaan lelang hak tanggungan dan kesesuaian penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam prosedur lelang.

2) Wawancara

Wawancara merupakan cara metodis untuk mengumpulkan data dan informasi melalui pertanyaan dan jawaban yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Pemahaman ini memperjelas bahwa metode wawancara merupakan teknik komunikasi langsung dan lisan yang digunakan untuk mengumpulkan informasi antara dua orang atau lebih.⁷³ Penggunaan teknik wawancara dalam penelitian ini didasari beberapa pertimbangan seperti menggali informasi mendalam dan spesifik tentang bagaimana asas hukum ekonomi Syariah di terapkan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jember dengan mewawancarai pihak pejabat KPKNL yang terkait dengan proses lelang. Wawancara memungkinkan penulis

⁷² Sustrisno Hadi, *Metodelogi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM,1984), 193

⁷³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 172

menyesuaikan pertanyaan secara dinamis untuk mencari aspek-aspek yang muncul selama proses penelitian.

E. Analisis Data

Analisis data adalah elemen penting dalam penelitian, karena melalui analisis, data dapat diberi makna dan interpretasi yang jelas, sehingga berguna untuk memecahkan masalah dan menjawab pertanyaan yang diajukan dalam penelitian. Tujuan dari analisis dalam penelitian ini adalah untuk mempersempit dan membatasi temuan agar menjadi data yang terstruktur dan meningkatkan validitas data tersebut.⁷⁴

Langkah-langkah dalam kegiatan analisis data pada penelitian ini meliputi hal-hal berikut: Data dan informasi yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian, termasuk wawancara dengan instansi terkait, dianalisis dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data sesuai dengan kualitas yang sesungguhnya. Selanjutnya, data tersebut dihubungkan dengan teori dan peraturan perundang-undangan yang diperoleh, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

F. Tahap-Tahap Penelitian

Tahapan ini adalah bagian dari perencanaan penelitian yang akan digunakan oleh peneliti dalam menyusun penelitiannya. Berikut adalah tahap-tahap penelitiannya:

⁷⁴ Marzuki, *Metode Riset*, (Jogjakarta: PT Prestia Qijaya Utama,2002), 64

1) Tahap pra penelitian

Tahap pra penelitian mencakup persiapan yang dilakukan oleh peneliti sebelum terjun ke lapangan. Ini meliputi penyusunan rancangan, pemilihan lokasi penelitian, pengurusan izin, penilaian kondisi lapangan, dan persiapan perlengkapan penelitian.

2) Tahap pelaksanaan penelitian

Tahap ini mencakup rangkaian langkah-langkah dalam proses penelitian, dimulai dari tahap pendahuluan, penentuan rumusan masalah, penetapan tujuan, pengumpulan data, analisis, pembahasan, penarikan kesimpulan, hingga pembuatan laporan

3) Tahap analisis data

Pada tahap ini, peneliti melakukan analisis data terhadap subjek informan dengan memvalidasi data yang diperoleh dari hasil wawancara, yang kemudian diringkas, disusun dengan baik, dan dibuktikan keakuratannya.

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian



Gambar 4.1 Ikon KPKNL Jember

Sumber: KPKNL Jember

1. Sejarah Kantor Pelayanan Kekataaan Negara Dan Lelang Jember

Pada tahun 1971, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak mampu menangani beban piutang negara dari kredit investasi karena keterbatasan struktur organisasi dan SDM. Sebagai respons, Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976 menetapkan pembentukan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) untuk menangani penyelesaian piutang negara sesuai dengan UU No. 49 Prp Tahun 1960. PUPN sendiri berperan sebagai panitia antar lembaga yang hanya menetapkan produk hukum terkait pengelolaan piutang.⁷⁵

Menteri Keuangan kemudian menerbitkan SK No. 517/MK/IV/1976 tentang struktur dan tata kerja BUPN, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Satuan Tugas BUPN. Untuk mempercepat penyelesaian piutang macet, Keputusan Presiden No. 21 Tahun 1991 mengintegrasikan fungsi lelang dari Direktorat Jenderal Pajak ke BUPN,

⁷⁵ "Sejarah", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/page/2922/sejarah-djkn.html>, Diakses 15 Agustus 2024

membentuk Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Dalam operasionalnya, pengurusan piutang dilaksanakan oleh KP3N (Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara) dan pelayanan lelang oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Dengan Keppres No. 177 Tahun 2000 dan KMK No. 2/KMK.01/2001, BUPLN diubah menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), dengan operasional di lapangan dilakukan oleh KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara).⁷⁶

Pada tahun 2006, melalui reformasi birokrasi di Kementerian Keuangan, fungsi pengurusan piutang dan lelang digabungkan ke dalam pengelolaan kekayaan negara melalui DJPB (Direktorat Jenderal Perbendaharaan), yang kemudian melahirkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) berdasarkan Peraturan Presiden No. 66 Tahun 2006. Kantor operasionalnya dikenal dengan nama KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), yang juga mengemban fungsi penilaian dan pengelolaan aset negara.

Sebagai langkah awal pengelolaan aset, DJKN melakukan penertiban BMN (Barang Milik Negara) melalui inventarisasi, penilaian, dan pemetaan masalah, yang dilanjutkan dengan koreksi neraca dalam LKPP dan LKKL. Hasilnya, opini disclaimer dari BPK RI terhadap LKPP dapat ditingkatkan menjadi opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP), bahkan pada 2012, 50 dari 93 Kementerian/Lembaga meraih opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) Transformasi kelembagaan DJKN kini tengah

⁷⁶ "Sejarah", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/page/2922/sejarah-djkn.html>, Diakses 15 Agustus 2024

berlangsung sebagai bagian dari reformasi Kementerian Keuangan untuk memperkuat manajemen aset negara.⁷⁷

Kantor KP3N Jember didirikan pada 1991 untuk menangani piutang negara. Kendati masih terbatas secara sarana, prasarana, dan SDM—termasuk menempati gedung sewaan di Jl. Mastrip No. 79—semangat pelayanan tetap tinggi, terutama dalam menangani piutang dari BUMN, BUMD, dan instansi pemerintah.

Tahun 2002, KP3N berubah menjadi KP2LN dan mulai juga memberikan layanan lelang, dengan cakupan pengguna jasa meluas ke instansi pusat/daerah, BUMN/BUMD, badan hukum swasta, dan individu. Tahun 2005, KP2LN Jember mendapatkan pendanaan APBN untuk pembangunan gedung sendiri.⁷⁸

Reorganisasi tahun 2006 menambahkan fungsi pengelolaan kekayaan negara dan penilaian, mengubah nama kantor menjadi KPKNL Jember. Tugas tambahan ini diimbangi dengan peningkatan fasilitas, seperti gedung permanen, kendaraan dinas, rumah dinas untuk pejabat, serta mess karyawan.

Saat ini, KPKNL Jember memiliki sarana dan prasarana yang lengkap untuk mendukung pelaksanaan tugas. Kantor ini beralamat di Jl. Slamet Riyadi No. 344A, Patrang, Jember, Jawa Timur 68117, dan

⁷⁷ “Sejarah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/page/2922/sejarah-djkn.html>, Diakses 15 Agustus 2024

⁷⁸ “Sejarah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/page/2922/sejarah-djkn.html>, Diakses 15 Agustus 2024

diresmikan pada 29 Desember 2009 oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara.⁷⁹

2. Visi dan Misi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember

“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.”

Untuk mewujudkan visi ini, KPKNL Jember menetapkan lima misi utama yang harus dijalankan, yaitu:

- 1) Mengoptimalkan pengelolaan kekayaan negara.
- 2) Mengamankan kekayaan negara dari sisi fisik, administrasi, dan hukum.
- 3) Meningkatkan tata kelola serta menambah nilai dalam pengelolaan kekayaan negara.
- 4) Memastikan nilai kekayaan negara yang wajar, yang dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.
- 5) Menciptakan proses lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat.⁸⁰

⁷⁹ “KPKNL Jember”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpnl-jember/profil>, Diakses Pada Tanggal 15 Agustus 2024

⁸⁰ KPKNL Jember”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpnl-jember/profil>, Diakses Pada Tanggal 15 Agustus 2024

dilaksanakan dengan tiga tahap dalam prosesnya, pra pelaksanaan lelang, pelaksanaan penjualan obyek lelang, dan pasca pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.⁸¹

Tahap pra pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jember terdiri dari tiga bagian, yaitu proses pengajuan permohonan lelang, penetapan jadwal lelang dan pengumuman lelang. Proses tersebut mencakup permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, penetapan jadwal pelaksanaannya, serta pengumuman resmi terkait lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam tahap persiapan sebelum lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL jember, pemohon lelang wajib mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang, seperti yang dikatakan oleh Bapak Yoyok selaku petugas lelang, yaitu:⁸²

“Untuk pengajuan lelangan diajukan secara online melalui website <https://lelang.go.id/>, jadi para pemohon lelang, pemegang hak tanggungan itu bisa perbankan pemerintah, atau swasta, maupun perorangan. Dapat menjadi pemohon lelang hak tanggungan sepanjang dia memegang hak tanggungan. Kemudian dia harus membuat akun dahulu di portal.lelang.go.id, setelah punya akun dia memunculkan permohonan lelang. Setelah itu kami akan memverifikasi berkas permohonan online ini.”

Setelah berkas persyaratan lelang yang diajukan melalui website dinyatakan lengkap dan sesuai, pejabat lelang akan menerbitkan tiket permohonan lelang yang sudah ditetapkan jadwal lelangnya. Kemudian pemohon lelang menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk fisik ke

⁸¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1

⁸² Yoyok Martiunu, s diwawancara oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

KPKNL Jember. Dokumen tersebut harus di serahkan paling lambat dalam waktu 14 hari. Seperti yang dikatakan Bapak Yoyok selaku petugas lelang, yaitu:⁸³

“Kalau untuk persyaratan sebagai pemohon lelang hak tanggungan, yang pertama harus membuat surat permohonan lelang, kemudian dilampiri surat daftar barang yang akan dilelang yang berisi obyek lelang. Seperti luas tanah, letak, dan atas nama siapa, kemudian berapa harga limit nya dan besaran uang jaminan nya. Membuat surat pernyataan bahwa debitur yang akan dilakukan lelang itu memang merupakan debitur yang sudah wanprestasi. Kemudian juga membuat surat pernyataan bahwa si kreditur atau pemohon lelang ini akan bertanggung jawab jika ada gugatan perdata mau pun gugatan pidana juga kalau ada tuntutan ganti rugi, yang tujuannya membebaskan KPKNL dari segala tuntutan pidana maupun perdata. Kemudian melampirkan rincian hutang dari debitur, selain itu melampirkan surat perjanjian kredit, copy akte pemberian hak tanggungan, surat sertifikat hak tanggungan, kemudian sertifikat tanah, kemudian surat peringatan-peringatan pada debitur itu, serta melampirkan NPWP, juga melampirkan laporan hasil penilaian nya yang berfungsi untuk menentukan harga limit yang ditetapkan.”

Berdasarkan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 dokumen persyaratan lelang eksekusi terdiri dari:

- 1) Perjanjian kredit dalam bentuk fotokopi atau salinan
- 2) Fotokopi atau salinan akta pemberian hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan
- 3) Fotokopi atau salinan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan
- 4) Fotokopi atau salinan keterangan utang dan jumlah total utang debitur

⁸³ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

- 5) Fotokopi atau salinan dokumen yang membuktikan wanprestasi debitur, berupa surat peringatan atau pernyataan dari pemberi pinjaman
- 6) Surat pernyataan dari kreditur sebagai pemohon lelang yang isinya akan dimintakan pertanggungjawaban apabila terjadi gugatan hukum

Setelah pra lelang dilaksanakan, pejabat lelang akan menetapkan jadwal lelang. Jadwal lelang ini akan diterbitkan jika berkas fisik yang diserahkan secara langsung ke KPKNL Jember dinyatakan lengkap. Namun, jika berkas fisik yang diserahkan secara langsung ke KPKNL Jember belum lengkap, pejabat lelang tidak akan menerbitkan penetapan jadwal lelang yang diminta oleh pemohon lelang. Di KPKNL Jember, terdapat dua sistem penawaran lelang, yaitu closed bidding (lelang tertutup) dan open bidding (lelang terbuka). Seperti yang dikatakan Bapak Thomas Sri Wijanarko selaku petugas lelang:⁸⁴

“Kalok dalam verifikasi tersebut ada yang perlu di perbaiki, nanti kami kasih catatan dan catatan ini akan kami kembalikan kepada pemohon lelang untuk diperbaiki, setelah diperbaiki dan berkasnya sudah ok, nanti kami akan terbitkan yang namanya tiket yaitu tiket permohonan lelang yang sudah siap di tetapkan jadwal lelang nya. Dengan terbitnya tiket tersebut berarti berkas permohonan lelang secara digital sudah sesuai”

Tahap berikutnya adalah penetapan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan. Pengumuman lelang di KPKNL Jember dilakukan dua kali. Pengumuman pertama dalam bentuk selebaran, sedangkan pengumuman kedua melalui Koran. Selisih waktu antara pengumuman selebaran dan pengumuman di Koran adalah 15 hari kalender, sedangkan jarak antara

⁸⁴ Thomas Sri Wijanarko, diwawancara oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

pengumuman di Koran dan pelaksanaan lelang adalah 14 hari kalender. Pengumuman lelang tidak boleh dilakukan pada hari libur, termasuk hari minggu dan sabtu serat tanggal merah. Seperti yang dikatakan Bapak Thomas Sri Wijanarko selaku petugas lelang:⁸⁵

“Pengumuman lelang harus dilakukan dua kali, kalo itu lelang baru (baru diajukan permohonannya), pengumuman lelang setelah ditetapkan jadwal lelang ke pengumuman pertama tidak ada batas waktu berapa harinya. Misalkan sekarang ditetapkan jadwal lelang besok pengumuman pertama itu boleh diumumkan dalam bentuk selebaran, nah pengumuman pertama ke pengumuman kedua itu jaraknya 15 hari kalender. Di pengumuman kedua wajib berupa Koran (diumumkan melalui Koran). Setelah di umumkan di koran harus di urus yang namanya SKPT Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, surat SKPT ini pemohon lelang mengurus di kantor pertanahan ditempat barang atau objek lelang itu berada, di SKPT itu nanti akan disebutkan tanah ini kondisinya seperti apa, misalkan sudah di bebani hak tanggungan, tidak ada sita. Jika disitu di sebutkan ada sita pidana itu harus di tangguhkan dulu.”

Pengumuman lelang di KPKNL Jember di publikasi di situs resmi KPKNL yaitu <https://lelang.go.id/>, dalam bentuk selebaran dan Koran yang ditayangkan dua minggu sebelum pelaksanaan lelang eksekusi haktanggunga. Pengumuman ini bertujuan untuk menarik minat peserta agar berpartisipasi dalam lelang tersebut. Situs lelang ini dapat diakses oleh seluruh wilayah di Indonesia. Peserta lelang yang ingin ikut serta dalam lelang eksekusi hak tanggungan harus terlebih dahulu memenuhi sejumlah persyaratan yaitu:

- 1) Rekening bank guna menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang

⁸⁵ Thomas Sri Wijanarko, diwawancarai oleh penuli, Jember 10 Oktober 2024

2) Memiliki nomer pokok wajib pajak (NPWP)

3) Memiliki KTP

Seperti yang dikatakan Bapak Irawan Ciputra selaku petugas lelang:⁸⁶

“Peserta lelang harus memiliki akun untuk mengikuti lelang dan semua orang bias ikut lelang, dengan syarat harus punya NPWP, punya KTP, terus memasukan nomer rekening. Dan harus sama nama peserta lelang, nama NPWP, nama KTP nya dan nama rekeningnya sesuai yang didaftarkan di akun lelang. Dari akun tersebut nanti bias daftar ikut lelang dan menyetor uang jaminan.”

Kemudian penulis juga melakukan wawancara dengan Bapak Sahril yang pernah ikut serta dalam lelang di KPKNL Jember sepbagi peserta lelang:⁸⁷

“Jadi buat orang-orang yang pingin ikut dalam lelang di KPKNL, sebenarnya syaratnya nggak ribet kok. Yang penting adalah beberapa hal yang harus disiapkan dulu. Pertama, kita harus punya akun di websitenya KPKNL, yaitu di lelang.go.id. daftarnya juga gampang, tinggal isi data diri, unggah KTP, terus verifikasi email. Kaya bikin akun belanja onlen lah, Cuma ini buat lelang. Terus setelah punya akun, kita mesti setor uang jaminan. Biasanya sih sekitar 20% dari harga limit barang yang mau dilelang. Misal harganya 100 juta, ya setornya 20 juta dulu. Uangnya ini disetor lewat *virtual account* yang dikasih sistem lelangnya.”

Tahap kedua dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di KPKN Jember adalah tahap pelaksanaan penjualan obyek lelang eksekusi hak tanggungan. bapak yoyok mengatakan. Pada tahap ini penjualan obyek lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jember di laksanakan dengan sistem e-Auction atau lelang online. Sesuai yang Dikatakan Bapak Irawan Ciputra selaku petugas lelang:⁸⁸

⁸⁶ Irawan Ciputra, diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Oktober 2024

⁸⁷ Sahril, diwawancarai oleh penulis, Jember, 26 Juni 2025

⁸⁸ Irawan Ciputra, diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Oktober 2024

“Pelaksanaan lelang di lakukan secara online, di umum kan melalui media, jadi semua orang yang memenuhi syarat dapat mengikuti kegiatan lelang”

System lelang *e-Auction* atau lelang online adalah pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui internet tanpa memerlukan kehadiran langsung peserta. Terdapat dua sistem penawaran dalam lelang ini. Pertama, sistem lelang *closed bidding* (lelang tertutup), dimana baik pejabat lelang maupun peserta lelang tidak mengetahui nilai penawaran peserta untuk objek lelang sebelum waktu lelang dimulai. Kedua system *open bidding* (lelang terbuka), dimana pejabat lelang memberikan waktu 2 jam bagi peserta untuk mengajukan penawaran sebelum lelang berlangsung. Seperti yang dikatakan Bapak Irawan Ciputra:⁸⁹

“Untuk lelang eksekusi dan non eksekusi wajib sekarang sistemnya *open bidding*. Jadi kalau *open bidding* itu para peserta lelang tidak perlu datang ke sini (kantor KPKNL), mereka bisa menawar lewat mana saja yang penting perangkat terkoneksi internet, dan masuk ke website lelang. Kalau open bidding antara peserta yang satu dan peserta yang lain saling tau penawarannya. Bedanya dengan *closed bidding* itu lawannya tidak diketahui. Untuk saat ini yang digunakan untuk lelang eksekusi wajib dan non eksekusi yaitu lelang secara open bidding. Kalau lelang secara sukarela bisa dengan closed bidding, tapi sebenarnya closed bidding itu juga sama melalui sistem secara online Cuma antara peserta yang satu dan peserta yang lain tidak tau penawarannya berapa”

Kemudian pemenang lelang ditentukan jika peserta memberikan penawaran tertinggi. Dalam sistem *close bidding*, pemenang lelang ditetapkan secara otomatis oleh system, yang secara otomatis menempatkan

⁸⁹ Irawan Ciputra, diwawancarai oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

penawaran tertinggi sebagai pemenang. Sementara itu dalam system *open bidding*, pejabat lelang menetapkan pemenang secara manual berdasarkan penawaran tertinggi. Pengumuman pemenang lelang dilakukan oleh pejabat lelang dengan membuat rekapitulasi seluruh penawaran untuk setiap objek lelang, yang disampaikan melalui surat elektronik (*email*) dan ditandatangani oleh pejabat lelang, penjual, serta dua saksi yang menyaksikan. Proses lelang barang yang di lelang melalui situs web resmi KPKNL Jember, baik melalui system penawaran terbuka (*open bidding*) maupun penawaran tertutup (*close bidding*), dan hasil penetapan pemenang lelang akan diberitahukan kepada semua peserta, termasuk pemenang, melalui aplikasi lelang online atau *e-Auticon*.

Tahap terakhir dalam proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jember adalah tahap pasca lelang. Pada tahap ini, peserta yang dinyatakan sebagai pembeli atau pemenang lelang harus memenuhi kewajibannya dengan membayar objek lelang yang dimenangkan. Lima hari kerja setelah pelelangan, harga lelang dan biaya lelang harus dibayarkan. Pejabat lelang akan memutuskan status wanprestasi, mencabut keputusan pemenang, dan menyita uang jaminan yang dititipkan serta menyerahkannya kepada negara sebagai penerimaan negara bukan pajak jika pembeli atau pemenang lelang tidak membayar dalam jangka waktu yang ditentukan. Setelah pembayaran dilakukan, pejabat lelang akan menyusun risalah lelang. Seperti yang dikatakan Bapak Yoyok selaku petugas lelang:⁹⁰

⁹⁰ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

“Pada pelaksanaan lelang bisa laku bisa tidak laku. Kalau laku nanti pemenang lelang wajib melunasi dalam waktu lima hari kerja dari hari-H lelang, kalau dia tidak bias melunasi dalam waktu lima hari kerja, maka uang jaminannya akan masuk ke kas Negara. Setelah dia ditetapkan sebagai pemenang lelang dan dia melunasi kewajibannya, setelah dikurangi dari uang jaminan yang disetorkan nanti dia akan punya kewajiban untuk bayar BPHTP terlebih dahulu, itu bayarannya di PENDA atau BAPENDA. Tempat obyek itu berada, kemudian di bawa ke KPKNL lagi dibayarnya, baru di terbitkan kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini untuk si pemenang lelang, gunanya untuk balik nama di kantor pertanahan”

Bapak Sahril Juga mengatakan:⁹¹

“Kalau kita nggak menang, uangnya akan balik 100%, biasanya dalam 1-3 hari kerja. Tapi kalau udah menang dan malah nggak dilunasi, nah itu uang jaminan hangus disita negara”

Penulis juga telah melakukan wawancara dengan Bapak Yoyok selaku petugas lelang beliau menjelaskan:⁹²

“Risalah lelang kan merupakan berita acara, yang isinya tanggal pelaksanaan lelang, kapan lelang dilaksanakan, terus ada nomor risalah lelang nya, dimana dilaksanakannya, siapa pemohon lelang nya, siapa pejabat lelang nya, nomor surat tugasnya berapa, barang apa yang dilelang, jenis lelang nya apa bisa lelang eksekusi atau non eksekusi itu nanti disebut secara jelas, pengumuman lelang nya tanggal berapa itu ada semuanya di situ, terus objeknya apa, kemudian ada pemenang lelang yang berisi identitas pemenang lelang, laku lelang nya berapa, penawaran ada berapa. Dan yang berhak menerima risalah lelang itu adalah pihak yang berkepentingan, makanya risalah lelang itu bersifat rahasia. Dan hanya dapat di keluarkan apabila di minta oleh pengadilan sebagai pembuktian. Sedangkan untuk pembeli lelang yang bertujuan untuk balik nama berhak mendapatkan kutipan risalah lelang.”

⁹¹ Sahril, diwawancarai oleh penulis, Jember 26 Juni 2025

⁹² Yoyok Martiunus, diwawancarai oleh penulis, Jember 10 Oktober 2024

Sedangkan menurut Bapak Shoim Rachmanto selaku petugas lelang dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis beliau mengatakan:⁹³

“Risalah lelang itu merupakan berita acar nanti ada turunannya berupa Salinan dan kutipan, kalau Salinan itu bisa berfungsi laporan sedang kan kutipan bisa berfungsi sebagai akta seperti akta jual beli karena dia berfungsi untuk mengesahkan jual beli secara lelang jadi itu biasanya digunakan untuk balik nama.”

Risalah lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 213/PMK.02/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut Pasal 49 PMK No. 213/PMK.06/2020, risalah lelang harus memuat sekurang-kurangnya:

- 1) Identitas Pejabat Lelang yang membuat risalah lelang
- 2) Hari, tanggal, dan tempat lelang dilakukan.
- 3) Identitas penjual dan pembeli.
- 4) Uraian objek lelang secara rinci.
- 5) Harga limit dan harga lelang terakhir yang terjadi
- 6) Pernyataan pembayaran harga lelang oleh pembeli.
- 7) Keterangan lain yang relevan, termasuk hal-hal yang dapat mempengaruhi sahnya lelang.

2. Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Pelelangan dapat dianggap sebagai salah satu bentuk transaksi jual beli, tetapi terdapat perbedaan dibandingkan jual beli pada umumnya.

⁹³ Shoim Rachmanto, diwawancara oleh penulis, Jember, 9 Desember 2024

Dalam transaksi jual beli biasa, terdapat hak untuk memilih (*khiar*), sementara dalam pelelangan hak ini tidak ada. Hal ini bertujuan agar barang yang dilelang dapat langsung terjual pada saat itu juga, sesuai tawaran yang diajukan oleh pembeli.

Dalam fiqih muamalah, pelelangan dikenal dengan istilah *muzayadah*, yang cara pelaksanaannya mirip dengan pelelangan di KpknL. Meskipun lelang termasuk jual beli, terdapat perbedaan yang mendasar. Pada jual beli biasa adanya hak untuk memilih, sementara dalam lelang tidak ada, dan pelaksanaannya dilakukan di hadapan umum.

Dalam praktiknya kegiatan lelang yang dilakukan di KPKNL sudah sesuai dengan asas-asas hukum ekonomi syariah, sesuai yang dikatakan Bapak Yoyok:⁹⁴

“Dalam proses lelang sudah sangat sesuai dengan asas-asas ekonomi Syariah. Kenapa karena dalam proses lelang juga sudah diterapkan tentang keadilan, tolong menolong, transparansi nya, menghindari praktik haram dan lainnya juga”

Sedangkan menurut Bapak Sahril:⁹⁵

“Kalau ditanya apakah lelang sudah sesuai dengan asas hukum ekonomi syariah, menurut saya secara umum sudah cukup mendekati, tetapi memang belum sepenuhnya ideal.”

Sesuai yang telah penulis uraikan terkait penerapan asas-asas hukum ekonomi dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan. Asas-asas hukum ekonomi syariah tersebut terdiri dari asas tauhid. Asas tauhid dalam konteks hukum ekonomi Syariah merupakan penekanan bahwa seluruh

⁹⁴ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember, 10 Oktober 2024

⁹⁵ Sahril, diwawancarai oleh Penulis, Jember, 26 Juni 2025

kegiatan atau aktivitas manusia, termasuk transaksi ekonomi, harus sesuai didasari pada keyakinan kepada Allah SWT. Dalam praktiknya asas ini mengharuskan, segala kegiatan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Allah, tidak ada Tindakan yang melanggar nilai-nilai Syariah, menjunjung kejujuran, keadilan, dan keberkahan dalam transaksinya. Penulis melakukan wawancara dengan petugas lelang KPKNL perihal penerapan proses lelang dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL yang sudah sesuai dengan asas tauhid. Menurut Bapak Irawan Ciputra selaku petugas lelang mengatakan:⁹⁶

“Menurut saya lelang kan dilakukan dengan tujuan menyelesaikan kewajiban utang secara sah dan adil, bukan bertujuan untuk melakukan kesewenang-wenangan kepada pihak debitur atau mengambil keuntungan yang melanggar hukum maupun Syariah, dan semua pihak yang terlibat juga sudah memahami bahwa transaksi dalam lelang ini merupakan bagian dari tanggung jawab. Pelaksanaan lelang juga sudah sesuai kok bak, dengan peraturan yang berlaku, sudah sesuai dengan UU No.4 Tahun 1996 Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan, terus objek lelang nya kan juga sudah jelas sama transparansi nya kan juga sudah jelas. Semua informasi terkait lelang dapat diakses seluruh peserta lelang, dan juga tidak ada unsur riba dalam pelaksanaan lelang Eksekusi hak Tanggungan. Di saat sudah diserahkan ke lelang di KPKNL tidak boleh dikenakan bunga jadi jumlah hutangnya berapa nanti apabila jaminan yang dilelang itu melebihi nilai hutangnya maka sisanya harus dikembalikan pada debitur, misal lelang nya laku Rp500.000.000 sedang kan hutangnya Rp.200.000.000 maka Rp.300.000.000 harus dikembalikan kepada debitur jadi tidak ada kesewenang-wenangan disitu”

Sesuai dengan pendapat bapak Irawan Ciputra welalui wanwan cara tersebut asas tauhid menekankan bahwa segala sesuatu bentuk

⁹⁶ Irawan Ciputra, diwawancara oleh penulis, Jember, 19 November 2024

transaksi, termasuk lelang, harus dilakukan dengan tujuan yang sesuai dengan ajaran islam, yaitu memenuhi kewajiban secara sah, adil, dan tanpa menzalimi pihak manapun. Pernyataan mengenai tujuan lelang adalah menyelesaikan utang dengan cara yang sah dan adil, tanpa menzalimi debitur atau melanggar syariaah, menunjukkan pengakuan bahwa aktivitas ekonomi adalah bagian dari tanggung jawab sebagai hamba Allah. Prinsip ini sejalan dengan nilai tauhid, yang mengingatkan bawa semua Tindakan harus di bertanggungjawabkan kepada Allah.

Berikutnya asas keadilan, konsep keadilan dalam hukum ekonomi syariaah memiliki peranan yang penting dalam menjamin terciptanya aktivitas ekonomi yang adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat. Dalam islam, keadilan dianggap sangat penting dan menjadi salah satu dari enam prinsip utama dalam hukum ekonomi syariaah.

Sementara itu, pelaksanaan lelang haruslah berlandaskan rasa keadilan yang proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan dan memperlakukan semua pengguna jasa lelang secara setara. Berdasarkan asas ini, setiap pihak wajib menaati dan melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam risalah lelang, yang secara hukum memiliki kewenangan untuk memaksa semua pihak memenuhi kewajibannya secara wajar dan bertindak dengan itikad baik. Selain kewajiban untuk memenuhi ketentuan yang tertulis dalam risalah lelang, para pihak juga harus memegang prinsip itikad baik sebagai aturan tidak tertulis, seperti keadilan, kejujuran, tanpa

tipu muslihat, serta keterbukaan untuk tidak menyembunyikan halhal buruk yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari bagi pihak lain.

Penulis telah melakukan wawancara dengan Bapak Thomas Sri Wijanarko selaku petugas lelang di KPKNL beliau mengatakan.:⁹⁷

“Dalam pelaksanaan lelang juga ada asas keadilan nya, asas keadilan ini yang memastikan bahwa hak kreditur sebagai pihak yang berpiutang dan debitur sebagai pemilik barang dilakukan secara adil dan tetap mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, seperti pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pelaksanaan lelang eksekusi ini dilakukan untuk melunasi hutang dengan hasil penjualan barang jaminan. Kalau tidak dilakukan sesuai peraturan yang berlaku artinya tidak adil kan. Dan dalam proses lelang juga harus transparansi mengenai informasi lelang, objek lelang, nilai limit, hingga tata cara pelaksanaannya diumumkan secara terbuka supaya seluruh peserta tahu dan memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi. Sehingga proses lelang tidak merugikan salah satu pihak. Petugas lelang juga bertanggungjawab untuk memastikan seluruh proses lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang. Yang mencakup prosedur administrasi, teknis pelaksanaan dan pelaporan hasil lelang.”

Sedangkan menurut Bapak Sahril:⁹⁸

“Kalau dibilang udah adil, ya sebagian besar udah, tapi jujur aja masih ada beberapa hal yang menurut saya bisa lebih diperbaiki biar lebih fair buat semua pihak. misalnya nih, semua orang bisa ikut lelang. Nggak pandang bulu, siapa aja boleh daftar dan nawar asal punya akun dan setor uang jaminan. Itu menurut saya udah bentuk keadilan. Terus juga, sistem lelangnya online dan terbuka, jadi kita bisa lihat langsung siapa yang nawar, berapa harganya, nggak ada main belakang.”

Sesuai dengan pernyataan Bapak Thomas Sri Wijanarko melalui wawancara yang tersebut telah mencerminkan asas keadilan dalam hukum ekonomi Syariah terutama pada pernyataan bahwa hak kreditur sebagai

⁹⁷ Thomas Sri Wijanarko, diwawancarai oleh penulis, Jember 19 Novembar 2024

⁹⁸ Sahril, diwawancarai oleh penulis, Jember 26 Juni 2025

pihak yang berpiutang dan hak debitur sebagai pemilik barang harus dilaksanakan secara adil menunjukkan kesesuaian dengan prinsip keadilan (al-adalah) dalam hukum ekonomi Syariah. Konsep ini memastikan bahwa kedua pihak memperoleh hak yang sama sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa adanya kecurangan. Hal ini sesuai dengan nilai *maqasid Syariah*, yaitu menjaga keadilan dan kesejahteraan semua pihak yang terlibat. Kepatuhan kepada hukum yang berlaku menunjukkan kepatuhan terhadap asas Syariah. Pernyataan tentang transparansi dalam prinsip yang penting untuk menghindari kecurangan, dan ketidakpastian yang dapat merugikan salah satu pihak. Kemudian pernyataan mengenai tanggung jawab petugas lelang untuk memastikan seluruh proses lelang sesuai dengan peraturan, mencerminkan prinsip akuntabilitas. Dalam Syariah, pihak yang diberi Amanah wajib bertindak secara adil transparan, dan bertanggung jawab.

Kemudian penerapan asas kemanfaatan dan kemaslahatan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan. Asas manfaat menekankan bahwa setiap kegiatan atau aktivitas muamalah harus memberikan manfaat dan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Asas ini merupakan perwujudan dari asas tolong menolong, yang bertujuan membangun Kerjasama antar individu atau kelompok dalam masyarakat guna saling memenuhi kebutuhan mereka demi kesejahteraan Bersama.

Dalam wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan petugas lelang di KPKNL Jember yakni Bapak Yoyok beliau mengatakan.⁹⁹

“Dengan adanya lelang manfaat yang didapat itu si kreditur bisa mendapatkan Kembali haknya misalkan tanah atau bangunan yang di jamin kan sudah laku terjual dilelang itu digunakan untuk melunasi hutang dari si debitur.”

Dari pernyataan bapak yoyok tersebut penerapan asas manfaat dalam lelang terletak pada bagaimana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dapat menjadi solusi yang adil dalam memberikan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat. Manfaat lelang bagi kreditur yaitu kreditur mendapatkan Kembali haknya dalam bentuk pelunasan utang dari hasil lelang, sehingga menghindari kerugian akibat dari kredit macet. Kemudian manfaat bagi debitur hasil lelang digunakan untuk melunasi hutangnya, sehingga debitur terlepas dari tanggungan hutangnya. Sedangkan manfaat lelang bagi masyarakat barang lelang yang berupa aset lelang seperti tanah atau bangunan dapat di manfaatkan oleh pemilik baru sehingga tidak terbengkalai dan dapat digunakan sesuai kebutuhan pemiliknya.

Kemudian penerapan asas tolong menolong (*ta'awun*), pengertian *ta'awun* dalam suatu kegiatan tolong menolong dalam kebaikan antar sesama umat muslim. Sedangkan dalam lelang asas tolong menolong (*ta'awun*) adalah prinsip gotong royong atau kerjasama antara pihak yang terlibat untuk mencapai hasil yang adil dan transparan. penulis telah

⁹⁹ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember 19 Novembar 2024

melakukan wawancara dengan Bapak Yoyok selaku pejabat lelang di KPKNL Jember beliau mengatakan:¹⁰⁰

“Kalau lelang itu oleh negara ya, jadi negara ini harus melindungi hak warga negara. Dan disini yang mempunyai hak kan si kreditur karena dia sudah memberikan pinjaman kepada debitur jaminannya yaitu tanah ataupun bangunan yang di ikat dengan hak tanggungan tadi, nah disini negara harus menolong si pemberi hutang ini supaya hak-haknya itu bisa di kembalikan. Karena debitur nya ini wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya kan kita harus melindungi dan harus menolong si kreditur supaya haknya dia atas piutang nya bisa dia dapatkan dengan cara lelang jaminan nya ini.”

Dari pendapat Bapak Yoyok tersebut penerapan asas tolong menolong (*ta'awun*) sudah sejalan dengan asas hukum ekonomi Syariah yang di dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan tolong menolong antara semua pihak yang terlibat terutama peran negara dalam membantu kreditur mendapatkan Kembali haknya atas piutang yang dipinjamkan kepada debitur yang wanprestasi. Negara tidak hanya bertindak untuk kepentingan kreditur semata, tetapi juga memastikan hak-hak debitur tetap di hormati sesuai dengan prinsip Syariah.

Kemudian penerapan asas keseimbangan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan, asas keseimbangan sangat penting untuk memastikan proses lelang yang adil dan transparan bagi semua pihak yang terlibat, sesuai dengan pendapat Bapak Irawan Ciputra selaku pejabat lelang:¹⁰¹

“Kalau dalam pelaksanaan lelang itu informasinya harus berimbang antara kreditur selaku pemohon lelang dan debitur

¹⁰⁰ Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember 19 November 2024

¹⁰¹ Irawan Ciputra diwawancara, oleh penulis, Jember 19 November 2024

selaku pihak yang tereksekusi barang jaminan nya, karena dalam pelaksanaan lelang nya harus diberitahukan kepada si debitur dan debitur harus tahu. Kalau debitur atau pemilik jaminan ini tidak dikasih tahu lelang nya di batalkan tidak boleh dilaksanakan. itu syarat wajib, jadi informasinya harus jelas dan berimbang antara kreditur dengan debitur”

Dari pendapat Bapak Irawan Ciputra tersebut menegaskan bahwa dalam proses lelang di KPKNL, mengenai pelaksanaan lelang harus disampaikan dengan adil dan berimbang antara kreditur pemohon lelang dan debitur selaku pemilik barang jaminan. Hal ini menegaskan pentingnya transparansi dan keseimbangan hak antara kedua belah pihak. Dalam hukum ekonomi syariah, keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak sangat penting. Kreditur berhak mendapatkan pelunasan piutang nya, tetapi hak debitur untuk mengetahui dan memahami proses lelang juga harus dijaga. Dengan adanya kewajiban pemberitahuan, tercipta keseimbangan antara hak kreditur melelang barang jaminan dan hak debitur untuk mendapatkan kejelasan mengenai lelang tersebut.

3. Hambatan Yang Terjadi Dalam Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL, asas-asas hukum ekonomi syariah seharusnya menjadi landasan untuk menciptakan transaksi yang adil, transparan dan bebas dari unsur gharar, maysir (spekulasi), serta riba. Namun pada praktiknya, kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah masih menghadapi berbagai hambatan, terutama

dalam penerapan asas keadilan. Sesuai yang di katakana Bapak Shoim Rachmanto dalam wawancara yang penulis lakukan beliau berpendapat:¹⁰²

“Kalau gambarannya asas-asas hukum ekonomi syariah nya seperti itu, saya kira tidak ada hambatan, disitu kan tidak ada tipuan, akuntabilitasnya semua dilaporkan, dibuat risalah lelang nya, kemudian nanti ada pemeriksaan dari atasan, kalau transparansi nya sudah melalui pengumuman dan pengumuman nya kan di internet jadi semua dapat mengakses dan melihat, saya kira itu tidak ada masalah. Menurut saya yang menjadi isu utama itu asas keadilan karena keadilan ini melibatkan tiga pihak, diantara dua pihak saja sulit apalagi ini menjadi tiga pihak. Dan banyak juga hambatan-hambatan yang lainnya terkait asas keadilan ini”

Keadilan prosedural, yang berupaya menjamin perlindungan hak bagi pemohon lelang, pemilik barang lelang, dan penawar, merupakan salah satu dari sekian banyak aspek asas keadilan dalam realitas. John Rawls memperkenalkan gagasan tentang keadilan prosedural, dengan menekankan bahwa proses yang adil dapat memastikan bahwa hak setiap orang ditegakkan dan kewajiban mereka didistribusikan secara merata. Akibatnya, keadilan ini berkontribusi pada terciptanya kedamaian, ketertiban, dan gagasan umum tentang keadilan. Dalam konteks pelelangan, keadilan *procedural* mengacu pada kesesuaian dengan aturan serta pedoman pelaksanaan yang telah ditetapkan. Kemudian dalam wawancara yang penulis lakukan Bapak Shoim Rachmanto melanjutkan pendapatnya, beliau mengatakan:¹⁰³

“Nah saya langsung terpikir nya di asas keadilan, dimana yang sering dipertanyakan dan biasa di permasalahan oleh debitur itu paling banyak mengenai hak-hak lelang eksekusi

¹⁰² Shoim Rachmanto, diwawancara oleh penulis, Jember 9 Desember 2024

¹⁰³ Shoim Rachmanto diwawancara oleh penulis, Jember 9 Desember 2024

hak tanggungan. Dan bisa juga di ketahui dengan banyaknya gugatan di KPKNL. Nah apa yang digugat atau materi yang digugat ini paling banyak nilai limit. Jadi debitur ini merasa nilai limit nya terlalu rendah. Kemudian juga mengenai penetapan wanprestasi karena di Undang-Undang mengenai hak tanggungan debitur itu bisa dilelang jaminannya kalau dia sudah wanprestasi nah pengertian wanprestasi ini tidak secara rinci ditegaskan. di pengertian wanprestasi sifatnya umum, misalkan telat satu hari kan namanya sudah wanprestasi, jumlahnya gak cocok kurang satu rupiah juga bisa dikatakan wanprestasi. Jadi pengertian wanprestasi masih sangat longgar sehingga menjadi hal yang dipermasalahkan oleh debitur karena dia merasa belum wanprestasi tapi kemudian sudah di lelang. Dan berikutnya yang banyak digugat itu masih adanya urusan di pengadilan.”

Bapak Sahril juga berpendapat:¹⁰⁴

“Nah, yang menurut saya belum adil itu kadang harga limitnya itu terlalu rendah. Misalnya properti yang harganya di pasar 500 juta, tapi dilelang dari 300 juta. Yang senang sih peserta lelang kayak saya, tapi coba bayangin posisi debiturnya pasti ngerasa dirugikan. Jadi kadang saya mikir, secara hukum sah sih, tapi secara rasa, belum tentu adil. Apalagi si debitur nggak bisa protes langsung atau ikut nawarin solusinya. Ya udah aja dilelang begitu. Ada juga soal aset yang dilelang kadang belum kosong atau masih bermasalah. Udah menang, udah bayar, tapi pas mau ambil, ternyata rumah masih ditempatin. Nah, itu juga bikin peserta lelang kadang merasa nggak adil. Udah keluar duit, tapi belum bisa menikmati hasilnya.”

Dari pendapat yang di sampaikan oleh Bapak Shoim Rachmanto dan Bapak Sahril sangat relevan dengan hambatan dalam penerapan asas keadilan dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Dimulai dengan permasalahan limit yang rendah, debitur sering merasa nilai limit dalam lelang eksekusi terlalu rendah dibandingkan harga pasar, sehingga aset yang dilelang tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya. Hal ini lah yang menyebabkan debitur merasa dirugikan, sementara kreditur atau pembeli

¹⁰⁴ Sahril, diwawancarai oleh penulis, Jember 26 Juni 2025

lelang bisa memperoleh keuntungan yang tidak seimbang. Kemudian penetapan wanprestasi yang tidak jelas, Undang-Undang hak tanggungan memang mengatur bahwa lelang dapat dilakukan jika debitur wanprestasi. Namun, karena definisi wanprestasi dalam regulasi masih bersifat umum dan tidak spesifik, kreditur bisa langsung mengeksekusi jaminan meskipun debitur hanya mengalami keterlambatan pembayaran dalam jumlah kecil. Hal ini lah yang menjadi hambatan karena debitur merasa belum wanprestasi tetapi tetap kehilangan hak atas jaminannya, yang menimbulkan ketidakadilan. Kemudian banyaknya gugatan di KPKNL dan di pengadilan yang diajukan oleh debitur, menunjukkan adanya ketidakpuasan atas proses lelang eksekusi. Hambatan ini menunjukkan dalam prosesnya masih belum sepenuhnya mencerminkan asas keadilan karena terdapat sengketa mengenai lelang tersebut.

Bapak Shoim Rachmanto melanjutkan pendapatnya melalui wawancara yang penulis lakukan beliau mengatakan:¹⁰⁵

“Menyambung pembahasan sebelumnya mengenai gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan, terdapat empat aspek utama yang sering menjadi gugatan. Pertama, terkait nilai limit. Kedua, mengenai wanprestasi. Ketiga, adanya perkara yang masih berlangsung di pengadilan. Keempat, aturan mengenai kewajiban bank dalam melakukan pembinaan terhadap kredit yang diberikan. Terkait dengan wanprestasi, meskipun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa objek jaminan dapat langsung dilelang. Undang-Undang perbankan yang kini diawasi oleh OJK sebenarnya mewajibkan bank untuk melakukan restrukturisasi sebelum melelang. Meskipun beberapa bank telah menjalankan prosedur pembinaan restrukturisasi, hal ini bukan persyaratan mutlak dalam proses lelang kah

¹⁰⁵ Shoim Rachmanto, diwawancara oleh penulis, Jember 9 Desember 2024

tanggungan. Dari sudut perbankan, mereka berpendapat bahwa lelang telah sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit, dan wanprestasi juga telah dibahas serta disepakati dalam perjanjian tersebut. Namun, jika kita menilai dari perspektif keadilan dalam perjanjian kredit, masih terdapat aspek yang perlu dicermati lebih lanjut. Dalam praktiknya, debitur seringkali tidak terlalu memperhatikan isi perjanjian secara mendetail karena lebih fokus pada pencairan kredit yang cepat.”

Dari wawancara tersebut menulis menyimpulkan bahwa adanya perbedaan regulasi antara Undang-Undang hak tanggungan dan Undang-Undang Perbankan. Yaitu pada Undang-Undang hak tanggungan memungkinkan lelang langsung setelah debitur wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan: “apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka berdasarkan title executorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan tersebut.”

Sedangkan dalam Undang-undang Perbankan mengharuskan bank untuk terlebih dahulu melakukan pembinaan dan restrukturisasi kredit sebelum mengambil tindakan eksekusi, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu Pasal 29 ayat (3) UU perbankan

mentakan bahwa “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariaah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”. Kemudian pada Pasal 37D UU Perbankan, Pasal ini berkaitan dengan pengawasan bank oleh Bank Indonesia (sebelum diambil alih oleh OJK) dan memberikan kewenangan kepada otoritas untuk meminta bank melakukan Langkah-langkah tertentu dalam menangani kredit bermasalah, termasuk restrukturisasi.

C. Pembahasan Temuan

1. Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari debitur yang wanprestasi. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember sebagai instansi pemerintah memiliki peran dalam menyelenggarakan proses lelang ini secara transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan diantaranya yaitu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang, Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang.

Secara umum proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Jember dan harus didasarkan pada PNK N0. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini dilakukan dengan tujuan agar tidak terjadi kesalahan dalam proses pelaksanaan lelang. Lelang yang dilakukan di KPKNL melibatkan beberapa tahap sebagai berikut:

1) Tahap pra lelang

Dalam tahap persiapan sebelum lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh KPKNL Jember, pemohon lelang wajib mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang. Pengajuan lelang dilakukan secara online melalui website lelang.go.id, setelah berkas lelang diajukan melalui website dinyatakan lengkap, maka pejabat lelang akan menerbitkan tiket permohonan lelang yang sudah ditetapkan jadwal lelang nya.

Secara hukum positif, prosedur ini sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur bahwa permohonan lelang wajib dilakukan secara tertulis, lengkap, dan berbasis digital.¹⁰⁶

Kemudian pemohon lelang menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk fisik ke KPKNL Jember, Adapun dokumen-dokumen tersebut terdiri dari surat permohonan lelang, daftar barang yang akan dilelang nilai limit dan jaminannya, sertifikat hak tanggungan dan akta

¹⁰⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

pemberian hak tanggungan, surat perjanjian kredit, salinan perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi, Salinan bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur, surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan, melampirkan NPWP. Dokumen tersebut harus diserahkan paling lambat dalam waktu 14 hari kerja dan kemudian pejabat lelang akan menetapkan jadwal lelang. Jadwal lelang ini diterbitkan apabila berkas fisik yang dikirim langsung ke KPKNL Jember dinyatakan lengkap. Tahap selanjutnya pengumuman eksekusi hak tanggungan, pengumuman lelang di KPKNL Jember dilakukan dalam dua kali dan di publikasi di situs resmi KPKNL Jember. Pengumuman pertama dalam bentuk selebaran dan pengumuman kedua melalui koran. Selisih waktu antara pengumuman melalui selebaran dengan pengumuman melalui koran adalah 15 hari kalender, sedangkan jarak antara pengumuman di koran dengan pelaksanaan lelang adalah 14 hari kalender. Dalam perspektif maqashid syariah, transparansi dalam informasi merupakan bagian dari perlindungan terhadap hifz al-mal (perlindungan harta), agar tidak terjadi manipulasi atau penggelapan informasi yang merugikan pihak-pihak yang terlibat.¹⁰⁷

Pengumuman ini berfungsi untuk menarik minat peserta agar berpartisipasi dalam lelang tersebut. Situs lelang ini dapat diakses oleh

¹⁰⁷ Pandu Dwi Nugroho, *Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak*, Vol 13, No 2, 2018, 249

seluruh wilayah, peserta yang ingin serta berpartisipasi dalam lelang eksekusi hak tanggungan harus memiliki akun terlebih dahulu dan harus memenuhi beberapa persyaratan seperti, memiliki KTP, memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP), serta rekening bank guna menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang.

2) Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan secara elektronik melalui system e-Auction atau lelang online, yang memungkinkan peserta untuk mengikuti lelang tanpa perlu hadir secara fisik. Hal ini menunjukan penerapan teknologi dalam system pelelangan dapat meningkatkan efisiensi, dan transparansi, dan aksesibilitas bagi peserta. Dalam hukum administrasi publik, pemanfaatan teknologi ini mencerminkan prinsip efisiensi, modernisasi, dan transparansi pelayanan publik.¹⁰⁸

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terapat dua metode penawaran yaitu: closed bidding (lelang tertutup) yang dimana nilai penawaran peserta tidak dapat diketahui oleh pejabat lelang maupun peserta lelang yang lain hingga waktu lelang berakhir. Pemenang lelang ditentukan secara otomatis oleh system berdasarkan penawaran tertinggi. Dan open bidding (lelang terbuka) yang dimana peserta diberikan waktu dua jam untuk mengajukan penawaran sebelum lelang berlangsung. Dalam system ini, pejabat lelang memiliki wewenang untuk menetapkan pemenang berdasarkan penawaran tertinggi yang masuk.

¹⁰⁸ Nugroho, *Transparansi Dan Keadilan Dalam Sistem Lelang Negara*, Vol 15, No 2, 2021, 253

Namun untuk saat ini, untuk lelang eksekusi dan lelang non-eksekusi wajib menggunakan system open bidding.

Pada sistem *open bidding*, penentuan pemenang dilakukan secara otomatis oleh system, yang secara langsung menetapkan peserta dengan penawaran tertinggi sebagai pemenang, sedang kan pada *open bidding*, pejabat lelang menetapkan pemenang secara manual setelah meninjau seluruh penawaran yang masuk dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hukum positif, penggunaan kedua metode ini diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020. Untuk eksekusi hak tanggungan, saat ini memang diwajibkan menggunakan open bidding.¹⁰⁹

Setelah selesai, pejabat lelang mengumumkan hasilnya melalui rekapitulasi seluruh penawaran yang telah masuk. Rekapitulasi ini disampaikan secara resmi melalui surat elektronik (*email*) yang ditandatangani oleh pejabat lelang, penjual, serta dua saksi sebagai bentuk validasi terhadap hasil lelang. Hal ini sesuai dengan prinsip asas legalitas dan otentisitas dokumen dalam hukum positif diman surat elektronik resmi adalah bentuk bukti sah lelang. Dalam hukum Islam, adanya saksi mencerminkan prinsip syahadah (kesaksian) yang menguatkan akad. Hal ini penting untuk mencegah sengketa dan memastikan kejelasan hak serta tanggung jawab. keberadaan saksi dan pencatatan resmi dari pejabat

¹⁰⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

lelang menjadi bukti kuat dalam menghindari gugatan hukum dari pihak ketiga.¹¹⁰

Dari keseluruhan proses lelang, baik secara *open bidding* maupun *close bidding*, dilakukan melalui web resmi KPKNL Jember. Informasi mengenai pemenang lelang disampaikan kepada peserta, termasuk pemenang lelang, melalui web tersebut. Hal ini menunjukkan adanya system pelelangan yang terbuka, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Table 4.1
Perbedaan Closed Bidding dan Open Bidding

Aspek	Closed Bidding	Open Bidding
Transparansi	Tidak ada yang mengetahui nilai penawaran peserta sebelum lelang berakhir	Peserta dapat melihat perkembangan penawaran selama periode penawaran berlangsung
Proses Penawaran	Peserta hanya bisa mengajukan satu kali penawaran tanpa mengetahui penawaran peserta lainnya	Peserta dapat mengetahui beberapa kali penawaran dalam periode yang telah di tentukan
Penetapan Pemenang	Penetapan pemenang ditetapkan secara otomatis oleh sistem berdasarkan penawaran tertinggi.	Penetapan ditetapkan secara manual oleh pejabat lelang setelah meninjau semua penawaran
Durasi	Tidak ada interaksi	Peserta dapat melihat

¹¹⁰ Jufri, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*, Vol 4, No 2, 2020, 116

Penawaran	langsung antara peserta lelang karena penawaran bersifat rahasia	perkembangan penawaran dan berkompetisi secara aktif
------------------	--	--

3) Tahap pasca lelang

Pada tahap lelang, pemenang lelang diwajibkan untuk melunasi pembayaran harga lelang beserta bea lelang dalam jangka waktu maksimal lima hari kerja setelah lelang berlangsung. Hal ini menunjukkan ketentuan yang ketat untuk memastikan kelancaran proses administrasi dan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang. Jika pemenang lelang tidak memenuhi kewajibannya dalam batas waktu yang telah ditentukan, maka akan dianggap wanprestasi. Pejabat lelang akan membatalkan status pemenang, dan uang jaminan yang sebelumnya disetorkan akan disita serta disetorkan ke kas negara sebagaimana Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Dalam hukum positif, hal ini diatur secara tegas dalam pasal 45 sampai pasal 48 PMK No. 312/PMK.06/2020. Aturan ini bertujuan untuk menghindari spekulasi dalam lelang dan memastikan bahwa hanya peserta yang benar-benar serius yang dapat mengikuti proses lelang.¹¹¹

Setelah pembayaran dilakukan, pejabat lelang akan Menyusun risalah lelang sebagai dokumen resmi yang menjadi bukti sah atas pelaksanaan lelang. Hal ini menegaskan bahwa proses lelang memiliki standar hukum yang jelas dan terdokumentasikan dengan baik, sehingga

¹¹¹ Husni Kamal, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqh Muamalah*, Vol 1, No 2, 2020, 65

dapat digunakan sebagai dasar dalam kepemilikan objek lelang oleh pemenang. Risalah lelang merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum tetap dan menjadi bukti sah pelaksanaan lelang. Berdasarkan wawancara dengan petugas lelang, risalah lelang berisi berbagai informasi penting seperti identitas pejabat lelang, tanggal dan tempat pelaksanaan lelang, identitas penjual dan pembeli, uraian objek lelang, serta harga akhir lelang. Keberadaan risalah lelang sangat penting, terutama dalam proses peralihan hak, seperti balik nama dikantor pertanahan. Risalah lelang yang merupakan akta sah yang dibuat oleh pejabat lelang dan mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan risalah pelaksanaan lelang. Menurut PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, pejabat lelang yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk membuat risalah lelang dalam proses lelang memiliki karakteristik tersendiri. Baik untuk barang bergerak maupun tidak bergerak, kehadirannya sangat penting dalam proses lelang.¹¹²

Berdasarkan penjelasan dari petugas lelang terdapat dua bentuk risalah lelang, yaitu salinan dan kutipan. Salinan berfungsi sebagai laporan, sedangkan kutipan berfungsi sebagai akta, mirip dengan akta jual beli dalam transaksi biasa. Hali ini menegaskan bahwa risalah lelang memiliki peran yang sangat penting dalam legalitas kepemilikan barang atau asset yang diperoleh melalui lelang. Risalah lelang ini bersifat rahasia dan hanya dapat dikeluarkan untuk pihak-pihak berkepentingan,

¹¹² Ajeng Hanifa, *Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/akta-risalah-lelang-sebagai-akta-otentik.html>, Diakses Pada Tanggal 12 Desember 2024

seperti pengadilan atau pemenang lelang yang ingin mengurus balik nama. Hal ini menunjukkan bahwa risalah lelang bukan hanya sekedar dokumen administratif, tetapi memiliki kedudukan sebagai alat bukti hukum yang dapat digunakan dalam proses pengadilan jika diperlukan. Regulasi terkait risalah lelang diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Pasal 49 dari peraturan ini secara jelas menetapkan unsur-unsur wajib dalam risalah lelang, sehingga memastikan bahwa dokumen tersebut memiliki standar yang jelas dalam pelaksanaannya. Keberadaan regulasi ini menegaskan bahwa risalah lelang tidak hanya berita acara, tetapi merupakan dokumen hukum yang memiliki nilai sah dan mengikat.¹¹³

Seluruh proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga setiap tahapan lelang memiliki dasar hukum yang jelas dan memenuhi prinsip kepastian hukum. Sekalipun tata cara lelang KPKNL telah memenuhi asas kepastian hukum, namun masih

terdapat kendala praktis yang bersumber dari variabel nonregulasi, seperti ketidaktahuan masyarakat luas terhadap mekanisme lelang

KPKNL

¹¹³ Nur Laily, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Peserta Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pihak Bank*, Vol 24, No 2, 2020, 211

2. Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Pada dasarnya, lelang adalah salah satu metode dalam transaksi jual beli. Dalam teori pemasaran, dikenal dua jenis metode penjualan, yakni penjualan langsung dan tidak langsung. Lelang termasuk dalam kategori penjualan tidak langsung, karena dalam pelaksanaannya terdapat pihak ketiga yang berperan mempertemukan penjual dan pembeli. Dalam hal ini, sesuai dengan *Vendu Reglement*, pihak tersebut adalah juru lelang.¹¹⁴

Hukum ekonomi syariah memiliki asas-asas yang harus diterapkan dalam setiap transaksi ekonomi, termasuk dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan.¹¹⁵ Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berperan dalam menyelenggarakan lelang yang dilakukan untuk mengeksekusi hak tanggungan guna memenuhi kewajiban debitur kepada kreditur.

Dalam hukum ekonomi syariah terdapat asas-asas yang melandasi setiap aktivitas atau proses lelang eksekusi hak tanggungan di antaranya:

a) Asas Tauhid

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, asas tauhid mengajarkan bahwa segala bentuk transaksi, termasuk lelang eksekusi hak

¹¹⁴ Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia, Jurnal Al'Adl, Vol.V, Nomor. 10, Edisi, Juli-Desember 2013, 46

¹¹⁵ Husni Kamal, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif Dan Fiqih Muamalah*, Jurnal Mashaadir, Vol 1, No 2, 2020, 65.

tanggung, harus dilakukan dengan niat yang benar, sesuai dengan syariat Islam, dan dalam rangka mencapai keadilan serta kesejahteraan bagi semua pihak. Dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), penerapan asas tauhid bertujuan untuk memastikan bahwa proses ini tidak hanya mengikuti aturan hukum positif, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai Islam seperti memiliki niat yang tulus untuk menjalankan transaksi sesuai dengan kehendak Allah, jujur, menghindari segala bentuk riba serta praktik haram lainnya, amanah, dan menghindari transaksi yang tidak jelas. Hasil wawancara dengan Bapak Irawan Ciputra, petugas lelang KPKNL, menunjukkan bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan telah menerapkan asas-asas hukum ekonomi syariah, khususnya asas tauhid. Asas tauhid menekankan bahwa semua kegiatan, termasuk transaksi ekonomi, harus sesuai dengan ajaran Islam, yaitu dilakukan dengan tujuan yang sah, adil, dan tidak merugikan pihak manapun. Hal ini tercermin dalam tujuan lelang yang bertujuan menyelesaikan utang secara sah dan adil, tanpa menzalimi debitur atau melanggar syariah.

b) Asas Keadilan

Keadilan dalam ekonomi syariah juga berperan penting dalam memastikan terpenuhinya prinsip-prinsip moral dan etika dalam setiap aktivitas ekonomi. Hal ini menjadi penting karena nilai-nilai moral dan etika berfungsi sebagai landasan utama untuk menjaga agar kegiatan

ekonomi berjalan dengan benar dan sesuai. Dalam konteks ini, keadilan dalam ekonomi Syariah didasari pada nilai-nilai yang baik dan benar, sehingga menciptakan rasa aman dan melindungi bagi semua pihak. Selain itu, keadilan menjamin bahwa setiap individu memiliki hak yang setara untuk menentukan masa depan mereka serta memperoleh kesejahteraan. Dalam ekonomi Syariah, konsep keadilan menekat pentingnya memberikan peluang yang sama bagi setiap orang untuk mencapai kehidupan yang sejahtera.¹¹⁶

Asas keadilan adalah prinsip yang mengharuskan semua orang diperlakukan secara adil dan setara, tanpa diskriminasi. Keadilan dalam ekonomi syariah sangat penting untuk memastikan penerapan prinsip-prinsip moral dan etika dalam setiap aktivitas ekonomi.¹¹⁷ Keadilan ini didasari pada nilai-nilai yang baik dan benar, menciptakan rasa aman dan melindungi semua pihak, serta menjamin hak setiap individu untuk mencapai kesejahteraan. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), asas keadilan harus diterapkan agar proses lelang berjalan secara transparan, adil, dan tidak merugikan pihak manapun. Dalam pelaksanaan lelang, keadilan harus berlaku secara proporsional bagi semua pihak yang berkepentingan. Setiap pihak wajib menaati ketentuan dalam

¹¹⁶ Ahmad Hasan Ridwan, *Keadilan Sebagai Prinsip Dalam Ekonomi Syariah Serta Aplikasinya Pada Mudharabah*, Jurnal Kajian Ekonomi Islam, Volume 7, No 1, 2022, 96

¹¹⁷ Deity Yuningsih. *Penerapan Asas Keadilan Terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari*, Halu Oleo Legal Research, Volume 4, No 2, 2022, 157

risalah lelang, yang memiliki kewenangan hukum untuk memaksa pihak-pihak memenuhi kewajibannya secara wajar dan bertindak dengan itikad baik. Prinsip-prinsip tidak tertulis seperti kejujuran, tanpa tipu muslihat, dan keterbukaan juga harus dipatuhi.¹¹⁸

Hasil wawancara dengan Bapak Thomas Sri Wijanarko, petugas lelang di KPKNL, menunjukkan bahwa asas keadilan dalam lelang memastikan hak kreditur dan debitur dilaksanakan secara adil sesuai ketentuan hukum, seperti Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Proses lelang harus transparan, dengan informasi tentang objek lelang, nilai limit, dan tata cara pelaksanaan diumumkan secara terbuka. Hal ini menghindari kecurangan dan ketidakpastian yang dapat merugikan salah satu pihak. Tanggung jawab petugas lelang untuk memastikan seluruh proses lelang sesuai dengan peraturan mencerminkan prinsip akuntabilitas.

Tertera pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan untuk melunasi hutang dengan hasil penjualan barang jaminan.¹¹⁹ Pelaksanaan tersebut dilakukan secara terbuka sesuai dengan peraturan yang berlaku mencakup pada prosedur administrasi, teknis pelaksanaan, dan pelaporan hasil lelang sehingga proses lelang tidak merugikan salah satu pihak. Temuan ini sejalan dengan nilai maqasid Syariah yang menjaga keadilan dan kesejahteraan

¹¹⁸ Ria Julianti Siregar, *Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan di Indonesia*, Volume 03, No 02, 2022, 192

¹¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6

semua pihak. Kepatuhan terhadap hukum yang berlaku menunjukkan kepatuhan terhadap asas Syariah. Petugas yang diberi amanah wajib bertindak secara adil, transparan, dan bertanggung jawab.

c) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Dalam hukum ekonomi syariah, asas kemanfaatan dan kemaslahatan merupakan prinsip fundamental yang menekankan bahwa setiap transaksi ekonomi harus memberikan manfaat yang optimal dan tidak menimbulkan mudarat bagi pihak yang terlibat. Asas kemanfaatan menekankan bahwa setiap kegiatan muamalah harus memberikan manfaat dan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Ini merupakan perwujudan dari asas tolong-menolong, yang bertujuan membangun kerjasama dalam masyarakat untuk saling memenuhi kebutuhan demi kesejahteraan bersama.¹²⁰

Hasil wawancara dengan Bapak Yoyok, petugas lelang di KPKNL Jember, menunjukkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan memberikan manfaat bagi kreditur, debitur, dan masyarakat. Bagi kreditur, manfaatnya adalah mendapatkan kembali haknya melalui pelunasan utang dari hasil lelang, sehingga menghindari kerugian akibat kredit macet. Bagi debitur, manfaatnya adalah terlepas dari tanggungan hutangnya. Bagi masyarakat, manfaatnya adalah aset lelang seperti tanah atau bangunan dapat dimanfaatkan oleh pemilik baru, sehingga tidak terbengkalai dan dapat digunakan sesuai kebutuhan.

¹²⁰ Muhammad Kholid, *Prinsi-Prinsip Hukum Ekonomi Syariaah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan*, Jurnal *Asy-Syari'ah*, Volume 20, No 2, 2018, 152

Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), asas kemanfaatan merupakan suatu solusi yang adil dalam memberikan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat. Kemanfaatan ini tersalurkan pada semua pihak yang terlibat yaitu kreditur mendapatkan kembali hak dalam bentuk pelunasan hutang dari hasil lelang, kemudian debitur mendapatkan manfaat yaitu hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang sehingga terbebas dari tanggungan, serta manfaat bagi pihak yang lain yaitu barang lelang berupa bangunan atau tanah dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan pemilik.

d) Asas Tolong-Menolong (Ta'awun)

Kemudian penerapan asas tolong menolong (*ta'awun*), pengertian *ta'awun* dalam suatu kegiatan tolong menolong dalam kebaikan antar sesama umat muslim.¹²¹ Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), asas ta'awun berarti bahwa semua pihak yang terlibat harus berupaya membantu satu sama lain dalam menyelesaikan utang-piutang dengan cara yang adil, transparan, dan tidak merugikan pihak mana pun.

Hasil wawancara dengan Bapak Yoyok, pejabat lelang di KPKNL Jember, menunjukkan bahwa dalam lelang yang dilakukan oleh negara, negara memiliki peran penting dalam melindungi hak warga negara. Kreditur, yang telah memberikan pinjaman kepada debitur dengan jaminan tanah atau bangunan, memiliki hak yang perlu dilindungi.

¹²¹ Nabila Amalia Balad, *Perinsip Ta'awun Dalam Konsep Wakaf Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, Jurnal Hukum Magnum Opus, Volume 2, No 2, 2019, 19

Negara bertindak untuk membantu kreditur mendapatkan kembali haknya atas piutang melalui lelang jaminan, terutama ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

Dari pendapat Bapak Yoyok, penerapan asas tolong menolong (ta'awun) dalam lelang eksekusi hak tanggungan sejalan dengan asas hukum ekonomi Syariah. Negara tidak hanya bertindak untuk kepentingan kreditur, tetapi juga memastikan bahwa hak-hak debitur tetap dihormati sesuai dengan prinsip Syariah. Hal ini menunjukkan bahwa dalam proses lelang, negara bertindak sebagai mediator yang memastikan keadilan dan transparansi, sehingga semua pihak mendapatkan haknya sesuai dengan ajaran Islam.¹²²

Asas ta'awun menjelaskan bahwa kegiatan ekonomi harus dilakukan dengan semangat saling membantu dan menjauhkan praktik zalim. Hal ini selaras dengan temuan lapangan, di mana proses lelang di KPKNL tidak hanya mengutamakan kepentingan kreditur semata, tetapi juga memperhatikan hak-hak debitur agar proses eksekusi berlangsung adil. Praktik di KPKNL Jember menunjukkan bahwa asas ta'awun diterapkan melalui. Prosedur lelang yang terbuka dan transparan, perlindungan hukum bagi kedua belah pihak (kreditur dan debitur), penetapan nilai limit yang proporsional agar tidak merugikan debitur.

Dengan demikian, praktik lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL mencerminkan penerapan nyata asas ta'awun, di mana negara

¹²² Alfian izzat el rahman, eksekusi hak tanggungan dalam perinsip ekonomi syariah, vol 1, no 1, 2019, 54

hadir sebagai fasilitator yang menegakkan keadilan dan tolong-menolong antar pihak, bukan sekadar penegak hukum yang kaku. Hal ini memperlihatkan bahwa teori syariah tidak bertentangan dengan praktik administrasi negara, bahkan dapat bersinergi dalam menciptakan mekanisme penyelesaian ekonomi yang berkeadilan.

Asas ini memastikan bahwa lelang tidak hanya menjadi mekanisme penyelesaian utang secara paksa, tetapi juga sebagai solusi ekonomi yang membantu kreditur mendapatkan haknya, debitur menyelesaikan kewajibannya dengan cara yang lebih ringan, serta masyarakat memperoleh manfaat dari aset yang dilelang.

e) Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dalam hukum ekonomi syariah menekankan bahwa setiap transaksi harus berjalan dengan adil, tidak memberatkan salah satu pihak, dan memberikan hak serta kewajiban yang proporsional bagi semua pihak yang terlibat.

Menurut Syamsul Anwar dalam Hukum Ekonomi Syariah, keseimbangan mencakup tidak hanya keadilan formal dalam perjanjian, tetapi juga keadilan substansial dalam pelaksanaan akad. Keseimbangan informasi, hak, dan kewajiban adalah inti dari akad yang sah menurut syariah.¹²³

Hasil wawancara dengan Bapak Irawan Ciputra, pejabat lelang, menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan lelang, informasi harus

¹²³ Syamsul Anwar, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: UI Press, 2007), 153

berimbang antara kreditur (pemohon lelang) dan debitur (pihak yang tereksekusi barang jaminan). Bapak Irawan menjelaskan bahwa debitur harus diberitahu tentang lelang, karena jika debitur tidak diberitahu, maka lelang tersebut tidak boleh dilaksanakan. Hal ini merupakan syarat wajib dan menegaskan pentingnya transparansi serta keseimbangan hak antara kedua belah pihak.

Dari pendapat Bapak Irawan Ciputra, dalam proses lelang di KPKNL, pelaksanaan lelang harus disampaikan dengan adil dan berimbang antara kreditur dan debitur. Hal ini menegaskan pentingnya transparansi dan keseimbangan hak antara kedua belah pihak. Dalam hukum ekonomi syariah, keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak sangat penting. Kreditur berhak mendapatkan pelunasan piutangnya, tetapi hak debitur untuk mengetahui dan memahami proses lelang juga harus dijaga. Dengan adanya kewajiban pemberitahuan, tercipta keseimbangan antara hak kreditur untuk melelang barang jaminan dan hak debitur untuk mendapatkan kejelasan mengenai lelang tersebut

Dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), asas keseimbangan sangat penting agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak wajar, baik itu debitur, kreditur, peserta lelang, maupun pemerintah.

Asas ini bertujuan untuk menjaga harmoni dan keadilan dalam transaksi ekonomi, sehingga proses lelang dapat memberikan manfaat maksimal tanpa menimbulkan ketimpangan atau eksploitasi.

Kelima asas ini memiliki kesamaan dalam menekankan nilai-nilai Islam yang adil, transparan, dan bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan. semua asas bertujuan untuk memastikan bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan berjalan sesuai asas-asas hukum ekonomi Syariah dan tidak menimbulkan kerugian atau ketidakadilan bagi pihak yang terlibat. Selain itu, asas-asas tersebut juga menekankan keseimbangan antara hak dan kewajiban kreditur, debitur, serta peserta lelang, sehingga tercipta kemaslahatan yang optimal.

Dari asas-asas tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam hukum ekonomi Syariah, proses lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dalam niat yang benar (tauhid), memperhatikan prinsip keadilan, memberikan manfaat bagi semua pihak, mendorong semangat tolong-menolong, serta menjaga keseimbangan agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak wajar. Dengan demikian, lelang eksekusi hak tanggungan tidak hanya menjadi mekanisme hukum dalam penyelesaian utang-piutang tetapi juga sebagai solusi ekonomi yang mengedepankan nilai-nilai islam dalam terciptanya kesejahteraan bersama.

3. Hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Dalam hukum ekonomi syariah, asas keadilan (al-'adl) merupakan prinsip utama yang menuntut agar transaksi tidak menyebabkan kerugian sepihak. Asas ini menuntut bahwa nilai suatu transaksi harus mencerminkan nilai riil (value equivalency) agar tidak menzalimi salah satu pihak.¹²⁴

Syamsul Anwar menyatakan bahwa keadilan dalam syariah mencakup aspek keadilan nilai (pricing fairness), keadilan prosedural, dan keadilan hasil.¹²⁵ Jika salah satu pihak dirugikan karena prosedur atau penetapan nilai yang tidak sepadan, maka akad atau transaksi tersebut tidak sesuai dengan maqashid syariah.

Proses lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL memiliki peran penting dalam penyelesaian utang-piutang yang berbasis hukum. Namun, ketika dikaitkan dengan asas-asas hukum ekonomi syariah terdapat beberapa kendala terutama dalam penerapan asas keadilan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam beberapa kasus, harga lelang atau nilai limit yang ditetapkan terlalu rendah dibandingkan dengan harga pasar sehingga debitur merasa dirugikan karena tidak mencerminkan value yang sebenarnya, nilai limit yang terlalu rendah memungkinkan pembeli lelang mendapatkan keuntungan yang lebih besar, sementara debitur kehilangan asetnya dengan

¹²⁴ M. Ridwan Mas'ud, *Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah dalam Praktik Muamalah Kontemporer*, Jurnal Hukum Ekonomi Islam, Vol. 3 No. 2 (2019), 115.

¹²⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: UI Press, 2007), 153.

harga yang tidak sepadan. Hal ini menimbulkan ketidakadilan karena debitur merasa aset yang mereka lelang dengan harga yang di lelang tidak dicerminkan nilai sebenarnya.

Hambatan lainnya yang ditemukan adalah ketidaktegasan dalam mendefinisikan wanprestasi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. karena definisi wanprestasi bersifat umum, kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan meskipun debitur baru mengalami keterlambatan pembayaran dalam jumlah kecil. Hal ini sering menjadi dasar bagi debitur untuk mengajukan gugatan karena mereka merasa belum sepenuhnya wanprestasi, tetapi hak jaminannya telah diambil melalui lelang.

Perbedaan regulasi antara Undang-Undang Hak tanggungan dan Undang-Undang Perbankan dimana Undang-Undang hak tanggungan, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan: “apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka berdasarkan title executorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan tersebut.”¹²⁶ Hal memungkinkan kreditur untuk langsung mengeksekusi jaminan melalui lelang setelah debitur wanprestasi,

¹²⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tnanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 20 ayat (1)

sedangkan dalam Undang-Undang Perbankan (UU No. 7 Tahun 1992, diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998) Pasal 29 ayat (3) mengharuskan bank untuk terlebih dahulu melakukan pembinaan dalam restrukturisasi kredit sebelum mengambil tindakan eksekusi.¹²⁷

Ketidak sesuaian ini menyebabkan perbedaan intervensi dalam praktik lelang eksekusi hak tanggungan, dimana pada perspektif perbankan, lelang dianggap sah berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian kredit. Namun, dari perspektif debitur, eksekusi tanpa proses restrukturisasi dianggap sebagai tindakan yang tidak adil.



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

¹²⁷ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 29 ayat (3)

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah dalam lelang eksekusi hak tanggungan di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang disimpulkan bahwa:

1. Mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Jember dilakukan oleh pejabat lelang, yang dilaksanakan dengan tiga tahap dalam prosesnya, pra pelaksanaan lelang, pelaksanaan penjualan obyek lelang, dan pasca pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. dalam persiapan lelang sebelum lelang dilakukan. Pemohon harus mengajukan permohonan lelang dengan melengkapi dokumen persyaratan dan di ajukan melalui website lelang.go.id seta menyerahkan dokumen fisik ke KPKNL Jember. Setelah pra lelang dilakukan kemudian pejabat lelang akan memantapkan jadwal lelang, peserta lelang yang ingin ikut serta dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan memenuhi sejumlah persyaratan yaitu, memiliki akun, atau membuat akun terlebih dahulu di website lelang.go.id, dengan syarat harus memiliki NPWP, KTP, serta memasukan nomer rekening. Tahap berikutnya yaitu proses lelang, pada proses lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara

online dengan system *open bidding*, kemudian pemenang lelang ditentukan jika peserta memberikan penawaran tertinggi. Tahap terakhir adalah tahap pasca lelang, pada tahap ini peserta yang dinyatakan pemenang dari lelang eksekusi hak tanggungan harus memenuhi kewajibannya untuk membayar objek lelang yang dimenangkan. Setelah pembayaran dilakukan pejabat lelang akan Menyusun risalah lelang, risalah lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat pejabat lelang berupa akta-akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

2. Pelelangan merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang memiliki perbedaan mendasar dibandingkan jual beli biasa, khususnya dalam aspek hak memilih (*khيار*) yang tidak berlaku dalam lelang. Mengapa demikian karena *Khيار* adalah hak membatalkan jual beli dalam kondisi tertentu. Tapi dalam lelang, tidak ada *khيار*, karena keputusan lelang bersifat final dan tidak bisa ditarik kembali. Dalam fiqih muamalah, lelang dikenal sebagai *muzayadah*, yang proses pelaksanaannya mirip dengan pelelangan di KPKNL Jember. Dalam praktiknya proses lelang telah sesuai dengan asas-asas hukum ekonomi Syariah, seperti pada asas tauhid yang memastikan bahwa segala aktifitas atau kegiatan ekonomi termasuk lelang sudah dilakukan dengan nilai-nilai islam yaitu memenuhi kewajiban secara sah, adil, dan tanpa mezalimi manapun serta tidak ada unsur riba di dalamnya. Asas keadilan yang menekankan

pentingnya perlakuan yang setara bagi semua pihak yang terlibat, baik debitur maupun kreditur, dan memastikan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Asas kemanfaatan dan kemaslahatan dalam lelang dapat memberi manfaat bagi kreditur dalam pemenuhan haknya, sedangkan bagi debitur dalam penyelesaian utangnya, serta bagi masyarakat dalam pemanfaatan asetnya. Asas tolong menolong (*ta'awun*) tercermin dalam peran negara dalam memastikan hak kreditur atas piutangnya tanpa mengabaikan hak debitur sehingga tercipta keseimbangan dalam transaksi. Asas keseimbangan menegaskan pentingnya transparansi dan kesetaraan hak antara kreditur dan debitur dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan, termasuk pemberitahuan yang jelas kepada pihak yang bersangkutan sebelum pelelangan dilaksanakan. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jember telah memenuhi asas-asas hukum ekonomi Syariah, mencerminkan keadilan, transparansi, serta keseimbangan hak dan kewajiban bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan bahwa proses lelang dapat menjadi instrument ekonomi yang tidak hanya sah secara hukum positif, tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai Syariah.

3. Dalam praktiknya pada penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah adalah lelang eksekusi hak tanggungan, masih terdapat hambatan dalam kesesuaiannya, khususnya dalam penerapan asas keadilan. Hambatan utama meliputi nilai limit yang rendah, debitur sering

merasa dirugikan karena nilai limit lelang yang ditetapkan lebih rendah dari harga pasar, sehingga asset yang dilelang tidak mencerminkan nilai sebenarnya. Penetapan wanprestasi yang tidak jelas, Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa eksekusi dapat dilakukan jika debitur wanprestasi tetapi definisi wanprestasi masih bersifat umum dan tidak spesifik. Hal ini menimbulkan ketidakadilan karena debitur merasa belum wanprestasi tetapi tetap kehilangan hak atas jaminannya. Perbedaan regulasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Perbankan dimana dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memperbolehkan eksekusi langsung setelah wanprestasi, sementara Undang-Undang perbankan mengharuskan bank untuk melakukan restrukturisasi kredit terlebih dahulu. Ketidaksesuaian ini sering menjadi perdebatan antar pihak perbankan dan debitur.

B. Saran

1. Kepada KPKNL Jember dan pihak terkait perlu mengembangkan mekanisme penetapan yang lebih adil dalam menentukan nilai limit objek lelang agar sesuai dengan harga pasar.
2. Kepada kreditur untuk melakukan sosialisasi atau pemahaman kepada debitur mengenai isi perjanjian kredit sebelum menyepakatinya, sehingga mereka tidak hanya fokus pada pencairan dana tetapi pemahaman konsekuensi hukum dari wanprestasi.

3. Dalam penelitian ini menemukan perbedaan dalam penetapan wanprestasi yakni perbedaan regulasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Undang-Undang perbankan, oleh karena itu disarankan kepada peneliti selanjutnya atau pembaca untuk mengkaji lebih dalam bagaimana perbedaan regulasi tersebut.



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

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adillah, Siti Ummu, *Hukum Kontrak*, Semarang: UNISSULA PERSS, 2010
- Alkaf, Abdul Zaki, *Fiqih Empat Mazhab*, Bandung: Hasyim, 2001
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010
- Ash-shiddieqy, Hasbi, *Sejarah dan Pengantar Ilmu Hadis*, Jakarta: PT. Bulan Bintang, 1987
- Ayub, Ahmad, *Fikih Lelang Persepektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004
- Chapra, M. Umer, *Islam and The Economic Challenge*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1998
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern Di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002
- Hadi, Sustisno, *Metodelogi Research Jilid II*, Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1984
- Hanan, M Abdul, *Ekonomi Islam: Antara Teori Dan Praktik*, Jakarta: Intermasa,
- Hariman Surya Siregar Dan Koko Khoirudin, *Fikih Muamalah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya 2019
- Hartono, Sunaryati, *Hukum Ekonomi Pembangunan Nasional*, Bandung: Bina Cipta, 1988)
- Harun, Nasrun, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama,
- K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004
- Marzuki, *Metode Riset*, Jogjakarta: PT Prestia Qijaya Utama, 2002
- Musadad, Ahmad, *Hukum Jaminan*, Malang: Literasi Nusantara, 2020
- Mustofa, Imam, *Fiqih Muaalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali pres, 2016
- S.H, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pres. 2011
- Silalahi, Uber, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: PT Rafika Aditama, 2009

Sjhatdeni, ST. Reny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Poko Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Bandung: 1999

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajagrafindo Perseda, 2006

Sukandarrumidi, *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*, Yogyakarta: Hadjah Mada Universitas Press, 2006

Sutedi, Andrian, *Hukum Hak Tnaggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001

Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001

Jurnal

Fasya, Gania, *Prinsip Dan Aplikasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam Bisnis Modern*, Jurnal Ekonimi Dan Bisnis, Volume 1, No 1, Januari 2021

Harun, Nurayla, *Keadilan Dalam Persepektif Hukum Islam*, Jurnal of Islamic Law And Economics, Volume 1, No 2, Juli-Desember 2021

Kamal, Husni, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Posetif Dan Fiqih Muamalah*, Jurnal Mashaadir, Vol 1, No 2, 2020

Kholid Muhammad, *Prinsi-Prinsip Hukum Ekonomi Syraiah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan*, Jurnal Asy-Syari'ah, Volume 20, No 2, 2018

Marindowati, *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang Undang Nomer 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 No 1, 2007

Mursal, *Impelemntasi Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan*, Jurnal Persepektif Ekonomi Darussalam, Volume 1, No 1, Maret 2015

Rena Hermawati, Andy Rianto, Retno Saraswati, *Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekeyaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang, Diponegoro*, Law Reviuew, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016,

Ridwan Ahmad Hasan, *Keadilan Sebagai Prinsip Dalam Ekonomi Syariah Serta Aplikasinya Pada Mudharabah*”, Jurnal Kajian Ekonomi Islam, Volume 7, No 1, 2022

Siregar, Ria Julianti, *Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan di Indonesia*, Volume 03, No 02, 2022

Tista, Adwin, *Perkembangan System Lelang Indonesia*, Jurnal Al'Adl, Vol V, No 10, 2013

Windari, Sinta, *Prinsip Dan Asas Filsafat Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Riset Ekonomi Syariah Dan Hukum, Vol 1, No 1, 2022

Balad, Nabila Amalia, *Perinsip Ta'awun Dalam Konsep Wakaf Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, Jurnal Hukum Magnum Opus, Volume 2, No 2, 2019

Yuningsih, Deity, *Penerapan Asas Keadilan Terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan Dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari*, Halu Oleo Legal Research, Volume 4, No 2, 2022

Hisan Moh. Syifa'ul, *Ribadan Bunga Dalam Kntrak Syariah*, Syariati, Vol V, Nomor 02, 2019

Skripsi

Anisa, Nur, *Tinjauan Hukum islam Tentang Praktik Jual Beli Follower, Likes, dan Viewer di Media Sosial Instagram*, Skripsi, Universitas Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018

Fitri, Aini, *Praktik Jula Beli Barang Bekas Perspektif Fiqih Muamalah (Studi Kasus Di Desa Tarai Banyun Kecamatan Tambang*, Skripsi, UIN SUSKA Riau, 2021

Maryoso, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemic Covid 19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Eketronik*, Tesis, Universitas Medan Area, 2021

Mulyani, Elfira Silviana, *Itijauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Jual Beli Daging Cicak*, Skripsi UIN KHAS Jember, 2024

Rambe, Ropikoh, *Analisis Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Pada PT. Bank Muamalat Indonesia TBK. Kantor Cabang Padangsidipuan*, Skripsi IAIN Padangsidipuan, 2020

Riandini Vera Ayu, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Dikantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2015

Sapa'at, Tezar Aziz, *Pelaksanaan Lelang Tertutup Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto*, Skripsi IAIN Purwokerto, 2019

Sari, Uci Hardika, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Hak Tanggungan Atas Penyelesaian Pembiayaan Macet Di BRPS Hasta Insan Krimah Yogyakarta*, Skripsi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018

Situmorang, Fitri, *Kesesuaian Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan*, Skripsi Universitas Quality, 2022

Wahyuni, Fitri, *Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Dalam Mengurangi Pesiko Pembiayaan Menurut Persepektif Ekonomi Islam, (Studi Pada Pondok Ib Hasanah BNI Syariah KC Tanjungkarang)*. Skripsi, Universitas Raden Intan Lampung, 2018

Yogi, *kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam pengembangan mart 212 pada mart muhajirin Palembang*, Skripsi Uin Raden Fatah Palembang, 2019

Zubaidi, M. Alim, *Tinjauan fiqih mualamah terhadap jual beli dedak*, (skripsi, IAIN METRO), Angga Karunia Putra, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Oleh Balai Leleng Swasta Dalam Melakukan Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang*, Tesis, UNISSULA, 2021

Artikel

Hanifa Ajeng, *Akta Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik*, Diakses Pada Tanggal 12 Desember 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/akta-risalah-lelang-sebagai-akta-otentik.html>

KPKNL Jember, Diakses Pada Tanggal 15 Agustus 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/profil>,

Rachnadiy, *Lelang Eksekusi Dan Non-Eksekusi*, Maret 27, 2019, Diakses Pada Tanggal 9 Juni 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12784/lelang-eksekusi-dan-lelang-non-eksekusi-akan-berpisah-jalan.html#:~:Text=1.,Ketentuan%20dalam%20peraturan%20perundang%20undangan>.

Sejarah Diakses 15 Agustus 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jember/page/2922/sejarah-djkn.html>,

Undang-Undang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Ayas Tanah Beserta Benda-Baenda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Al-Quran

Al-Mutakabbir, *Al-Qur'an Tajwid Warna Transliterasi Perkara Terjemah Perkata*, Surabaya, Nur Ilmu, 2017

Wawancara

Thomas Sri Wijanarko, diwawancarai oleh penuli, Jember 10 Oktober 2024

Yoyok Martiunus, diwawancara oleh penulis, Jember 19 Novembar 2024

Irawan Ciputra diwawancara, oleh penulis, Jember 19 Novembar 2024

Shoim Rachmanto diwawancara oleh penulis. Jember 9 Desember 2024

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

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ika Febryana Citra Dewi

NIM : 201102020017

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

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

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Jember, 2 Maret 2025
Saya yang menyatakan



Ika Febryana Citra Dewi
NIM. 204102020088

UNIVERSITAS ISLAM SYARIAH
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

MATRIKS PENELITIAN

Judul penelitian	Rumusan masalah	Objek penelitian	Pendekatan	Teori	Metode penelitian	Tujuan penelitian
Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang? 2. Bagaimana kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah diterapkan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang? 3. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang? 	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)	Pendekatan yang digunakan yaitu Yuridis Sosiologis	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tinjauan Umum Tentang Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah 2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli 3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan 4. Tinjauan Umum Tentang Lelang 5. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang 	Penelitian menggunakan metode empiris	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk memahami bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. 2. Untuk memahami dan mengkaji penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang 3. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana hambatan yang terjadi dalam kesesuaian asas-asas hukum ekonomi Syariah dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang.

HASIL WAWANCARA PENELITIAN

Pertanyaan hasil wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah dari penelitian yang judul “Kesesuaian Asas-Asas Hukum Ekonomi pada Kantor pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang (KPKNL)” Adapun daftar pertanyaan dan hasil wawancara ialah:

Narasumber 1

Bapak Yoyok Martiunus (Petugas Lelang KPKNL Jember)

1. Bagaimana cara pengajuan permohonan lelang di kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Jember?

Untuk pengajuan lelang kan diajukan secara online melalui website <https://lelang.go.id/>, jadi para pemohon lelang, pemegang hak tanggungan itu bisa perbankan pemerintah, atau swasta, maupun perorangan. Dapat menjadi pemohon lelang hak tanggungan sepanjang dia memegang hak tanggungan. Kemudian dia harus membuat akun dahulu di portal.lelang.go.id, setelah punya akun dia memunculkan permohonan lelang. Setelah itu kami akan memverifikasi berkas permohonan online ini.

2. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang?

Kalau untuk persyaratan sebagai pemohon lelang hak tanggungan, yang pertama harus membuat surat permohonan lelang, kemudian dilampiri surat daftar barang yang akan dilelang yang berisi obyek lelang. Seperti luas tanah, letak, dan atas nama siapa, kemudian berapa harga limit nya dan besaran uang jaminan nya. Membuat surat pernyataan bahwa debitur yang akan dilakukan lelang itu memang merupakan debitur yang sudah

wanprestasi. Kemudian juga membuat surat pernyataan bahwa si kreditur atau pemohon lelang ini akan bertanggung jawab jika ada gugatan perdata mau pun gugatan pidana juga kalo ada tuntutan ganti rugi, yang tujuannya membebaskan KPKNL dari segala tuntutan pidana maupun perdata. Kemudian melampirkan rincian hutang dari debitur, selain itu melampirkan surat perjanjian kredit, Kopy akte pemberian hak tanggungan, surat sertifikat hak tanggungan, kemudian sertifikat tanah, kemudian surat peringatan-peringatan pada debitur itu, serta melampirkan NPWP, juga melampirkan laporan hasil penilaiannya yang berfungsi untuk menentukan harga limit yang ditetapkan.

3. Apakah semua lelang itu pasti laku, dan apa yang harus dilakukan pemenang lelang setelah memenangkan lelang tersebut?

Pada pelaksanaan lelang bisa laku bisa tidak laku. Kalau laku nanti pemenang lelang wajib melunasi dalam waktu lima hari kerja dari hari-H lelang, kalau dia tidak bias melunasi dalam waktu lima hari kerja, maka uang jaminannya akan masuk ke kas Negara. Setelah dia ditetapkan sebagai pemenang lelang dan dia melunasi kewajibannya, setelah dikurangi dari uang jaminan yang disetorkan nanti dia akan punya kewajiban untuk bayar BPHTP terlebih dahulu, itu bakarnya di dipenda atau bapenda. Tempat obyek itu berada, kemudian di bawa ke KPKNL lagi dibayarnya, baru di terbitkan kutipan risalah lelang. Kutipan risalah lelang ini untuk si pemenang lelang, gunanya untuk balik nama di kantor pertanahan

4. Apa yang dimaksud dengan risalah lelang, dan apa saja isi dari risalah lelang?

Risalah lelang merupakan berita acara, yang isinya tanggal pelaksanaan lelang, kapan lelang dilaksanakan, terus ada nomor risalah lelang nya, dimana dilaksanakannya, siapa pemohon lelang nya, siapa pejabat lelang nya, nomor surat tugasnya berapa, barang apa yang dilelang, jenis lelang nya apa bisa lelang eksekusi atau non eksekusi itu nanti disebut secara jelas, pengumuman lelang nya tanggal berapa itu ada semuanya di situ, terus objeknya apa, kemudian ada pemenang lelang yang berisi identitas pemenang lelang, laku lelang nya berapa, penawar nya ada berapa. Dan yang berhak menerima risalah lelang itu adalah pihak yang berkepentingan, makanya risalah lelang itu bersifat rahasia. Dan hanya dapat di keluarkan apabila di minta oleh pengadilan sebagai pembuktian. Sedangkan untuk pembeli lelang yang bertujuan untuk balik nama berhak mendapatkan kutipan risalah lelang.

5. Apakah dalam proses lelang sudah sesuai dengan asas-asas hukum ekonomi Syariah?

Dalam proses lelang sudah sangat sesuai dengan asas-asas ekonomi Syariah. Kenapa karena dalam proses lelang juga sudah diterapkan tentang keadilan, tolong menolong, transparansi nya, menghindari praktik haram dan lainnya juga

6. Apa saja manfaat lelang eksekusi hak tanggungan?

Dengan adanya lelang manfaat yang didapat itu si kreditur bisa mendapatkan Kembali haknya misalkan tanah atau bangunan yang di jamin kan sudah laku terjual dilelang itu digunakan untuk melunasi hutang dari si debitur.

7. Bagaimana asas tolong menolong itu diterapkan dalam lelang eksekusi hak tanggungan?

Kalau lelang itu kan oleh negara ya, jadi negara ini harus melindungi hak warga negara. Dan disini yang mempunyai hak kan si kreditur karena dia sudah memberikan pinjaman kepada debitur jaminan nya yaitu tanah ataupun bangunan yang di ikat dengan hak tanggungan tadi, nah disini negara harus menolong si pemberi hutang ini supaya hak-haknya itu bisa di kembalikan. Karena debitur nya ini wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya kan kita harus melindungi dan harus menolong si kreditur supaya haknya dia atas piutang nya bisa dia dapatkan dengan cara lelang jaminan nya ini.

Narasumber 2

Bapak Thomas Sri Wijanarko (Petugas lelang KPKNL Jember)

1. Apa yang harus dilakukan pemohon lelang apabila ada perbaikan berkas verifikasi?

Kalok dalam verifikasi tersebut ada yang perlu di perbaiki, nanti kami kasih catatan dan catatan ini akan kami kembalikan kepada pemohon lelang untuk diperbaiki, setelah diperbaiki dan berkasnya sudah ok, nanti kami akan diterbitkan yang namanya tiket yaitu tiket permohonan lelang yang

sudah siap di tetapkan jadwal lelang nya. Dengan terbitnya tiket tersebut berarti berkas permohonan lelang secara digital sudah sesuai

2. Bagaimana prosedur pengumuman lelang dilakukan?

Pengumuman lelang harus dilakukan dua kali, kalo itu lelang baru (baru diajukan permohonannya), pengumuman lelang setelah ditetapkan jadwal lelang ke pengumuman pertama tidak ada batas waktu berapa harinya. Misalkan sekarang ditetapkan jadwal lelang besok pengumuman pertama itu boleh diumumkan dalam bentuk selebaran, nah pengumuman pertama ke pengumuman kedua itu jaraknya 15 hari kalender. Di pengumuman kedua wajib berupa Koran (diumumkan melalui Koran). Setelah di umumkan di koran harus di urus yang namanya SKPT Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, surat SKPT ini pemohon lelang mengurus di kantor pertanahan ditempat barang atau objek lelang itu berada, di SKPT itu nanti akan disebutkan tanah ini kondisinya seperti apa, misalkan sudah di bebani hak tanggungan, tidak ada sita. Jika disitu di sebutkan ada sita pidana itu harus di tangguhkan dulu.

3. Bagaiman penerapan asas keadilan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan?

Dalam pelaksanaan lelang juga ada asas keadilan nya, asas keadilan ini yang memastikan bahwa hak kreditur sebagai pihak yang berpiutang dan debitur sebagai pemilik barang dilakukan secara adil dan tetap mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, seperti pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pelaksanaan lelang eksekusi ini dilakukan untuk

melunasi hutang dengan hasil penjualan barang jaminan. Kalau tidak dilakukan sesuai peraturan yang berlaku artinya tidak adil kan. Dan dalam proses lelang juga harus transparansi mengenai informasi lelang, objek lelang, nilai limit, hingga tata cara pelaksanaannya diumumkan secara terbuka supaya seluruh peserta tahu dan memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi. Sehingga proses lelang tidak merugikan salah satu pihak. Petugas lelang juga bertanggungjawab untuk memastikan seluruh proses lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang. Yang mencakup prosedur administrasi, teknis pelaksanaan dan pelaporan hasil lelang

Narasumber 3

Bapak Irawan Ciputra (Petugas lelang KPKNL Jember)

1. Apa saja persyaratan untuk berpartisipasi dalam pelelangan di KPKNL Jember?

Peserta lelang harus memiliki akun untuk mengikuti lelang dan semua orang bias ikut lelang, dengan syarat harus punya NPWP, punya KTP, terus memasukan nomer rekening. Dan harus sama nama peserta lelang, nama NPWP, nama KTP nya dan nama rekeningnya sesuai yang didaftarkan di akun lelang. Dari akun tersebut nanti bias daftar ikut lelang dan menyetor uang jaminan.

2. Bagaimana pelaksanaan lelang dilakukan?

Pelaksanaan lelang di lakukan secara online, di umum kan melalui media, jadi semua orang yang memenuhi syarat dapat mengikuti kegiatan lelang

3. Bagaimana proses lelang dilakukan?

Untuk lelang eksekusi dan non eksekusi wajib sekarang sistemnya open bidding. Jadi kalau open bidding itu para peserta lelang tidak perlu datang ke sini (kantor KPKNL), mereka bisa menawar lewat mana saja yang penting perangkat terkoneksi internet, dan masuk ke website lelang. Kalau open bidding antara peserta yang satu dan peserta yang lain saling tau penawarannya. Bedanya dengan closed bidding itu lawannya tidak diketahui. Untuk saat ini yang digunakan untuk lelang eksekusi wajib dan non eksekusi yaitu lelang secara open bidding. Kalau lelang secara sukarela bisa dengan closed bidding, tapi sebenarnya closed bidding itu juga sama melalui sistem secara online. Cuma antara peserta yang satu dan peserta yang lain tidak tau penawarannya berapa.

4. Bagaimana penerapan asas tauhid dalam lelang eksekusi hak tanggungan?

Menurut saya lelang akan dilakukan dengan tujuan menyelesaikan kewajiban utang secara sah dan adil, bukan bertujuan untuk melakukan kesewenang-wenangan kepada pihak debitur atau mengambil keuntungan yang melanggar hukum maupun Syariah, dan semua pihak yang terlibat juga sudah memahami bahwa transaksi dalam lelang ini merupakan bagian dari tanggung jawab. Pelaksanaan lelang juga sudah sesuai kok, dengan peraturan yang berlaku, sudah sesuai dengan UU No.4 Tahun 1996 Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan, terus objek lelangnya juga sudah jelas sama transparansinya juga sudah jelas. Semua informasi terkait lelang dapat diakses seluruh peserta lelang,

dan juga tidak ada unsur riba dalam pelaksanaan lelang Eksekusi hak Tanggungan. Di saat sudah diserahkan ke lelang di KPKNL tidak boleh dikenakan bunga jadi jumlah hutangnya berapa nanti apabila jaminan yang dilelang itu melebihi nilai hutangnya maka sisanya harus dikembalikan pada debitur, misal lelang nya laku Rp500.000.000 sedangkan hutangnya Rp.200.000.000 maka Rp.300.000.000 harus dikembalikan kepada debitur jadi tidak ada kesewenang-wenangan disitu”

5. Bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam proses lelang?

Kalau dalam pelaksanaan lelang itu informasinya harus berimbang antara kreditur selaku pemohon lelang dan debitur selaku pihak yang tereksekusi barang jaminan nya, karena dalam pelaksanaan lelang nya harus diberitahukan kepada si debitur dan debitur harus tahu. Kalau debitur atau pemilik jaminan ini tidak dikasih tahu lelang nya di batalkan tidak boleh dilaksanakan. itu syarat wajib, jadi informasinya harus jelas dan berimbang antara kreditur dengan debitur

Narasumber 4

Bapak Shoim Rachmanto (Petugas lelang KPKNL Jember)

1. Apa yang dimaksud dengan risalah lelang?

Risalah lelang itu merupakan berita acar nanti ada turunannya berupa Salinan dan kutipan, kalau Salinan itu bisa berfungsi laporan sedangkan kutipan bisa berfungsi sebagai akta seperti akta jual beli karena dia berfungsi untuk mengesahkan jual beli secara lelang jadi itu biasanya digunakan untuk balik nama.

2. Apa saja hambatan yang sering terjadi dalam penerapan asas-asas hukum ekonomi syariah dalam elang eksekusi hak tanggungan?

Kalau gambarannya asas-asas hukum ekonomi syariah nya seperti itu, saya kira tidak ada hambatan, disitu kan tidak ada tipuan, akuntabilitasnya semua dilaporkan, dibuat risalah lelang nya, kemudian nanti ada pemeriksaan dari atasan, kalau transpirasi nya sudah melalui pengumuman dan pengumuman nya kan di internet jadi semua dapat mengakses dan melihat, saya kira itu tidak ada masalah. Menurut saya yang menjadi isu utama itu asas keadilan karena keadilan ini melibatkan tiga pihak, diantara dua pihak saja sulit apalagi ini menjadi tiga pihak. Dan banyak juga hambatan-hambatan yang lainnya terkait asas keadilan ini”

3. Apa yang menyebabkan penerapan asas keadilan masih terkendala dalam lelang eksekusi hak tanggungan?

Nah saya langsung terpikir nya di asas keadilan, dimana yang sering dipertanyakan dan biasa di permasalahan oleh debitur itu paling banyak mengenai hak-hak lelang eksekusi hak tanggungan. Dan bisa juga di ketahui dengan banyaknya gugatan di KPKNL. Nah apa yang digugat atau materi yang digugat ini paling banyak nilai limit. Jadi debitur ini merasa nilai limit nya terlalu rendah. Kemudian juga mengenai penetapan wanprestasi karena di Undang-Undang mengenai hak tanggungan debitur itu bisa dilelang jaminan nya kalau dia sudah wanprestasi nah pengertian wanprestasi ini tidak secara rinci ditegaskan. di pengertian wanprestasi

sifat nya umum, misalkan telat satu hari kan namanya sudah wanprestasi, jumlahnya gak cocok kurang satu rupiah juga bisa dikatakan wanprestasi. Jadi pengertian wanprestasi masih sangat longgar sehingga menjadi hal yang dipermasalahkan oleh debitur karena dia merasa belum wanprestasi tapi kemudian sudah di lelang. Dan berikutnya yang banyak digugat itu masih adanya urusan di pengadilan.

4. Gugatan apa saja yang sering terjadi dalam lelang?

Menyambung pembahasan sebelumnya mengenai gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan, terdapat empat aspek utama yang sering menjadi gugatan. Pertama, terkait nilai limit. Kedua, mengenai wanprestasi. Ketiga, adanya perkara yang masih berlangsung di pengadilan. Keempat, aturan mengenai kewajiban bank dalam melakukan pembinaan terhadap kredit yang diberikan. Terkait dengan wanprestasi, meskipun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa objek jaminan dapat langsung dilelang. Undang-Undang perbankan yang kini diawasi oleh OJK sebenarnya mewajibkan bank untuk melakukan restrukturisasi sebelum melelang. Meskipun beberapa bank telah menjalankan prosedur pembinaan restrukturisasi, hal ini bukan persyaratan mutlak dalam proses lelang hak tanggungan. Dari sudut perbankan, mereka berpendapat bahwa lelang telah sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit, dan wanprestasi juga telah dibahas serta disepakati dalam perjanjian tersebut. Namun, jika kita menilai dari perspektif keadilan dalam perjanjian kredit, masih terdapat aspek yang

perlu dicermati lebih lanjut. Dalam praktiknya, debitur seringkali tidak terlalu memperhatikan isi perjanjian secara mendetail karena lebih focus pada pencairan kredit yang cepat.

Narasumber 5

Bapak Sahril (peserta lelang KPKNL Jember)

1. Apa saja persyaratan untuk mengikuti lelang di KPKNL Jember?

Jadi buat orang-orang yang pingin ikut dalam lelang di KPKNL, sebenarnya syaratnya nggak ribet kok. Yang penting adalah beberapa hal yang harus disiapkan dulu. Pertama, kita harus punya akun di websitenya KPKNL, yaitu di lelang.go.id. daftarnya juga gampang, tinggal isi data diri, unggah KTP, terus verifikasi email. Kaya bikin akun belanja onlen lah, Cuma ini buat lelang. Terus setelah punya akun, kita mesti setor uang jaminan. Biasanya sih sekitar 20% dari harga limit barang yang mau dilelang. Misal harganya 100 juta, ya setornya 20 juta dulu. Uangnya ini disetor lewat virtual account yang dikasih sistem lelangnya.

2. Apakah uang jaminan akan kembali apabila kita tidak memenangkan lelang tersebut?

Kalau kita nggak menang, uangnya akan balik 100%, biasanya dalam 1-3 hari kerja. Tapi kalau udah menang dan malah nggak dilunasi, nah itu uang jaminan hangus disita Negara

3. Apakah dalam penerapan lelang eksekusi hak tanggungan sudah sesuai dengan asas- asas hukum ekonomi syariaiah?

Kalau ditanya apakah lelang sudah sesuai dengan asas hukum ekonomi sayariaih, menurut saya secara umum sudah cukup mendekati, tetapi memang belum sepenuhnya ideal.

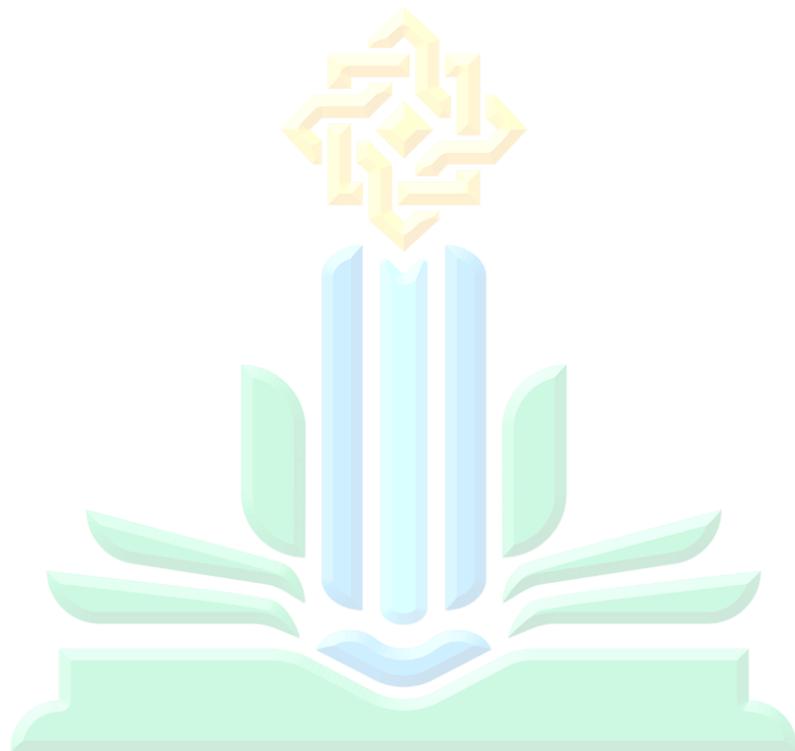
4. Menurut bapak apakah dalam lelang di KPKNL Jember sudah sesuai dengan asas keadilan?

Kalau dibilang udah adil, ya sebagian besar udah, tapi jujur aja masih ada beberapa hal yang menurut saya bisa lebih diperbaiki biar lebih fair buat semua pihak. misalnya nih, semua orang bisa ikut lelang. Nggak pandang bulu, siapa aja boleh daftar dan nawar asal punya akun dan setor uang jaminan. Itu menurut saya udah bentuk keadilan. Terus juga, sistem lelangnya online dan terbuka, jadi kita bisa lihat langsung siapa yang nawar, berapa harganya, nggak ada main belakang.

5. Menurut bapak proses lelang di KPKNL seperti apa belum adil?

Nah, yang menurut saya belum adil itu kadang harga limitnya itu terlalu rendah. Misalnya properti yang harganya di pasar 100 juta, tapi dilelang dari 75 juta. Yang seneng sih peserta lelang kayak saya, tapi coba bayangin posisi debiturnya pasti ngerasa dirugikan. Jadi kadang saya mikir, secara hukum sah sih, tapi secara rasa, belum tentu adil. Apalagi si debitor nggak bisa protes langsung atau ikut nawarin solusinya. Ya udah aja dilelang begitu. Ada juga soal aset yang dilelang kadang belum kosong atau masih bermasalah. Udah menang, udah bayar, tapi pas mau ambil,

ternyata rumah masih ditempatin. Nah, itu juga bikin peserta lelang kadang merasa nggak adil. Udah keluar duit, tapi belum bisa menikmati hasilnya.



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

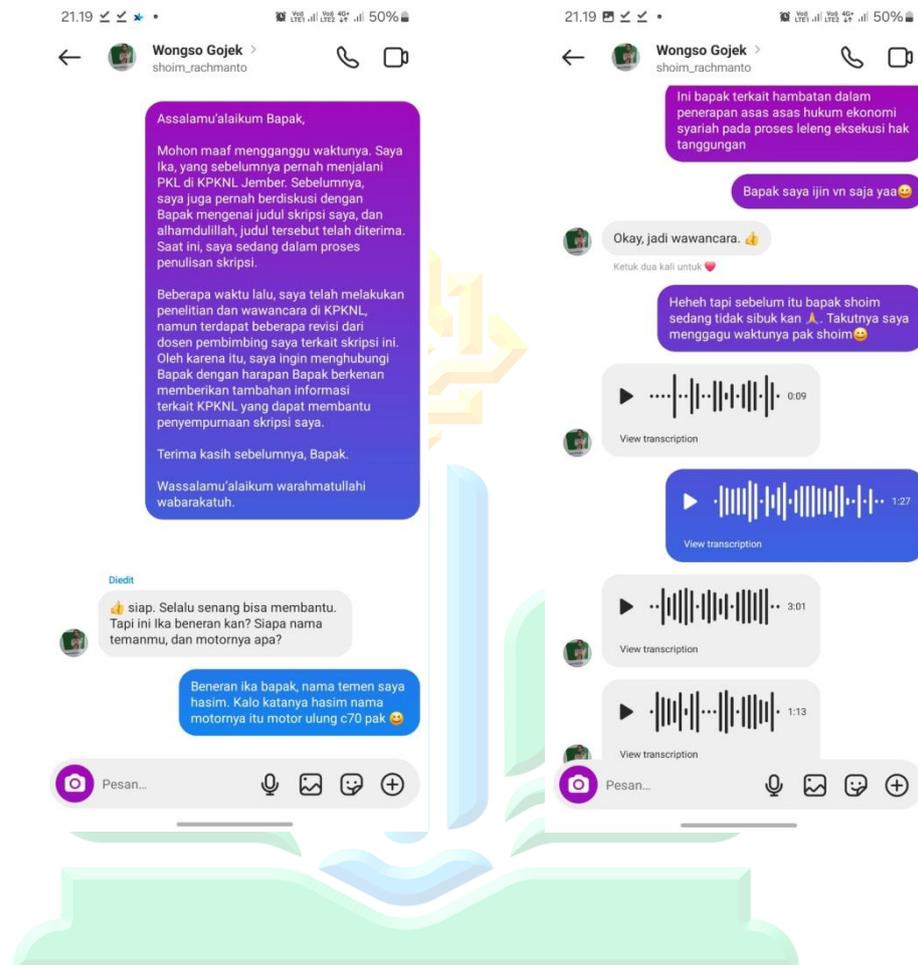
Lampiran-Lampiran

1. Foto wawancara dengan Bapak-bapak petugas KPKNL Jember



KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

2. Wawancara Bersama Bapak Shoim Rachmanto via online melalui sosial media Direct Message Instagram



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

3. Surat ijin penelitian dari KPKNL Jember



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-2250/KNL.1004/2024
Sifat : Sangat Segera
Hal : Pemberian Izin Penelitian

8 Oktober 2024

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

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor: B-3589/Un.22/4/PP.00.9/48/2024 tanggal 07 Agustus 2024 hal Permohonan Izin Penelitian, dapat disampaikan bahwa mahasiswa berikut:

Nama/ NIM : Ika Febryana Citra Dewi/ 2011020217
Semester : 9
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

dapat kami terima untuk melaksanakan penelitian dengan Judul "Implementasi Asas-Asas Hukum ekonomi Syariah Dalam Lelang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang".

Demikian disampaikan, atas perhatian Saudara diucapkan terima kasih.

Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang Jember



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



BIODATA PENELITI



Nama : Ika Febryana Citra Dewi
NIM : 201102020017
Tempat/Tgl Lahir : Jember, 06 Februari 2002
Jurusan/ Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah / Fakultas Syariaah
Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq
Jember
Email : ikafebryana8@gmail.com
Riwayat Pendidikan : SDN Sukosri 03 2008-2014
: SMPN 1 Sukowono 2014-2017
: MA Miftahul Ulum Suren 2017-2020
: Universitas Islam Negeri KH. Achmad Siddiq
Jember 2020- Sekarang

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